

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.138/2021 R.G.E.I**

PROMOSSA DA

contro

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Cristina NICOLO'

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE**

Grosseto, 10 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI

INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Pia MARSILI, nata a Grosseto il 14 aprile 1957, c.f.:MRSMP57D54E202H, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.111 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto , con Studio Professionale a Grosseto in Galleria Cosimini n.7, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà dei soggetti eseguiti.

In data 16 maggio 2023 la scrivente veniva nominata CTU dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina NICOLO' ,Delegato alle esecuzioni, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

5° QUESITO *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6° QUESITO *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8° QUESITO *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n.1078;*

9° QUESITO ***accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;*

10° QUESITO *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita **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 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).*

Dispone inoltre che l'esperto:

***restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

***depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica), almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.*

***intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

***allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

***allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Nella stessa udienza, l'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, previo giuramento,

autorizza

Il CTU ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti, la documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).

In data 18.05.2023 la sottoscritta accettava l'incarico inviando telematicamente il giuramento di

In data 28.09.2023 alle ore 15,00 la scrivente CTU ha eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento congiuntamente al Custode nominato per la procedura, dott.ssa Simona TONINI e all'ing. Massimo COSTAGLIOLA, tecnico nominato per la redazione della perizia di conformità degli impianti ai sensi del D.M.37/2008 e a quanto previsto dal D.L.192/2005 modificato dal D.L.311/2006 e dal D.P.R. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n.158 del 10 luglio 2009 (**vedi allegato n.1_Verbale**).

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobiliari oggetto della presente relazione di stima, riportati **nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18.10.2021 (Repertorio n. 1461)** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto –Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.12.2021 ai nn. 15381 rp. E 20342 rg., costituiscono porzione di compendio immobiliare destinato ad officina meccanica, lavaggio e abitazioni ubicato a Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1 e 3, oltre ad un'area urbana e a due piccoli appezzamenti di terreno.

Si Specifica la titolarità dei suddetti beni alla data del pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE "A"

- **locale ad uso officina** posto al piano terra con accesso al civico n.1 della via Sant'Agata, composto da un unico locale e da un piccolo ripostiglio sul retro, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3**, classe 2, consistenza 142mq, superficie catastale totale 162mq, rendita catastale di euro 535,36.
- **Fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio)** posto al piano terra con accesso sul retro del locale officina, senza numero civico, composto da un unico locale ex autolavaggio e da due ripostigli, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, categoria catastale C/2**, classe 3, consistenza 43mq, superficie catastale totale 52mq, rendita catastale di euro 93,27

I beni di cui sopra risultano **per la quota di 1/1 dell'intera proprietà della** [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

UNITA' NEGOZIALE "B"

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n.3 della via Sant'Agata, a destra salendo la scala comune, composto da un disimpegno con funzione di ingresso, una piccola cucina con tinello, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre ad una terrazza, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4**, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 86mq, superficie catastale escluse aree scoperte 82mq, rendita catastale di euro 309,87.

Il bene di cui sopra risulta:

- per la **quota di 1/2 di proprietà della sig.ra** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - **Esecutata**
- per la **quota di 1/2 di proprietà del sig.** [REDACTED]
[REDACTED]
- **Esecutato**

UNITA' NEGOZIALE "C"

- **Area urbana** con accesso al civico n.1 della via Sant'Agata attraverso la p.lla 412 sub 1 del foglio 37, censita al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1**, consistenza 320mq, senza rendita catastale.

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di **2/6 di proprietà della Società** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **la quota di 1/6 di** [REDACTED]
[REDACTED]
- **per la quota di 2/6 di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- per la quota di 1/6 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE "D"

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n.3 della via Sant'Agata, a sinistra salendo la scala comune, composto da un disimpegno con funzione di ingresso, una piccola cucina con tinello, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre ad una terrazza, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4**, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81mq, rendita catastale di euro 309,87.

Il bene di cui sopra risulta:

- per la **quota di 1/2 di proprietà** [REDACTED]
- per la **quota di 1/2 di proprietà** [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE "E"

- **N 2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli** posti nelle vicinanze e catastalmente indicati con la cultura Uliveto, della superficie complessiva di mq **(00.00.33 ha)**, così censiti al Catasto Terreni del comune di Campagnatico:
- **foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classe, superficie mq (00.00.23 ha)**, reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03
- **foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10 ha)**, reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

I beni di cui sopra risultano:

- per la **quota di 1/4 di proprietà** [REDACTED]
- per la **quota di 3/4 di proprietà** [REDACTED]

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.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verifici, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Relativamente alle visure catastali si segnala al G.E quanto segue:

- dalle visure catastali è emerso che non vi è coincidenza tra l'attuale proprietà, quale risulta dai pubblici registri immobiliari, e l'intestazione catastale dell'intero compendio immobiliare oggetto del pignoramento.

(Vedi Allegato n.2 – Visure catastali)

Nelle visure catastali aggiornate per tutte le unità immobiliari la ditta intestata risulta [REDACTED]

Dalla Consultazione delle Ispezioni telematiche ai Pubblici registri immobiliari - Annotazione n.1806 del 18.10.2021, Annotazione n.1807 del 18.10.2021 e Annotazione n.1808 del 18.10.2021 correlate ai n.3 atti di vendita conclusi con atto pubblico del 16.02.2009 **ai rogiti Notaio in Orbetello Bruno DETTI rep.87726 registrato il 17.02.2009**, si rileva:

- 1) **per atto di vendita del 16.02.2009 ai rogiti Notaio in Orbetello Bruno DETTI rep n. 87726/6884 registrato il 17.02.2009, trascritto in data 17.02.2009 al reg. part. n.1608** [REDACTED]

[REDACTED] **ANNOTAZIONE di INEFFICACIA TOTALE;**

- 2) **per atto pubblico del 16.02.2009 ai rogiti Notaio in Orbetello Bruno DETTI rep n. 87726/6884 registrato il 17.02.2009, trascritto in data 17.02.2009 al reg. part. n.1609** [REDACTED]

[REDACTED] - **ANNOTAZIONE di INEFFICACIA PARZIALE;**

La pronuncia di INEFFICACIA PARZIALE riguarda solo la cessione dei diritti di proprietà di [REDACTED] e precisamente la quota di 1/2 F.37 particella 413 sub 3, la quota di 1/4 F. 37 p.lla 550 e e p.lla 553 e la quota di 1/6 F.37 particella 412 sub 3

- 3) **per atto pubblico del 16.02.2009 ai rogiti Notaio in Orbetello Bruno DETTI rep n. 87726/6884 registrato il 17.02.2009, trascritto in data 17.02.2009 al reg. part. n.1610** [REDACTED]

[REDACTED] - **ANNOTAZIONE di INEFFICACIA TOTALE**

L'INEFFICACIA TOTALE E PARZIALE dei n.3 contratti di vendita conclusi con atto pubblico stipulato il 16.02.2009 sopra riportati, è stata accertata con **Sentenza passata in giudicato del Tribunale di Grosseto n. 620/2019 pubblicata il 31.07.2019**, che ha dichiarato la *simulazione assoluta* dei n.3 contratti di vendita

(Vedi Allegato n.3-Annotazioni e Sentenza)

Relativamente alla nota di trascrizione dell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18.10.2021 (Repertorio n. 1461), si segnala al G.E quanto segue:

- L'immobile di cui foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1, Area Urbana (IMMOBILE C) appartiene per la quota [REDACTED]

Per mero errore materiale nell'atto di pignoramento trascritto con nota del 14.12.2021 ai nn. 15381 rp. E 20342 rg. le quote di proprietà sono state invertite.

In data 30.03.2023 la dott.ssa Cristina NICCOLO' disponeva:

- la rettifica dell'atto di pignoramento trascritto nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] relativamente al suddetto bene con indicazione della effettiva quota di spettanza pari ad 1/6;

- dichiarava nullo il pignoramento trascritto nei confronti del sig. [REDACTED] per la quota di 1/6 relativamente al suddetto bene.

Con Pec del 26.03.2024 la sottoscritta chiedeva all'avv. Antonella TORRINI legale del cedente precedente, documentazione che attestasse quanto disposto dal G.E e in data 28.03.2024 riceveva seguente comunicazione:

"Gentile Architetto, non ho ancora provveduto alla rettifica da Lei indicata in quanto ho proposto opposizione agli atti esecutivi in ordine alla declaratoria di nullità del pignoramento nei confronti di [REDACTED] quanto riguarda la corte in oggetto. L'udienza è fissata a luglio ed attenderei l'esito per poter procedere, in caso di accoglimento, alla rettifica per la quota sia di [REDACTED]

Rimango a disposizione e invio cordiali saluti."

(Vedi Allegato n.4)

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, gravano le seguenti iscrizioni:

NOTA di ISCRIZIONE del 16.03.2002_Registro Particolare 667, Registro Generale 3957 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Roberto BALDASSARRI rep. n. 8961 del 15.03.2002.

Capitale € 434.000.000, più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale £ 217.000.000 (durata 20 anni) – **Rinnovata il 16.12.2021 ai nn. 2861 rp. e 20518 rg;**

a favore

contro

grava sugli immobili come descritti nell'UNITA'NEGOZIALE

"A" foglio di mappa 37, particella 413 sub.1 e particella 412 sub.2 della [REDACTED] per la piena proprietà

"B" foglio di mappa 37, particella 413 sub.2 dei [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà

"D" foglio di mappa 37, particella 413 sub.3 del i [REDACTED]

nn.0129/10945 Annotamento del 09.10.2012Surrogazione parziale.

nn.02104/16447 Annotamento del 27.11.2019 Restrizioni beni (non pertinenti)

NOTA di ISCRIZIONE del 24.02.2009_Registro Particolare 425, Registro Generale 2741 IPOTECA IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 18.02.2009 Tribunale di Pisa rep. 267. Per la complessiva somma di **€ 42.000,00 di cui € 32.498,62 capitale**

a favore

contro

grava sugli immobili come descritti nell'UNITA'NEGOZIALE

"A" foglio di mappa 37, particella 413 sub.1 e particella 412 sub.2

"B" foglio di mappa 37, particella 413 sub.2 per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà

"C" foglio di mappa 37, particella 412 sub.3 per la quota pari ad 1/6 della

"D" foglio di mappa 37, particella 413 sub.3 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà

"E" foglio di mappa 37, particella 350 e 563 per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà di

nn.01712/11835 Annotamento del 06.08.2009 Cessione di credito a favore di

nn.02006/15739 Annotamento del 14.11.2019 Restrizioni beni (non pertinenti)

nn.02105/16448 Annotamento del 27.11.2019 Restrizioni beni (non pertinenti)

NOTA di TRASCRIZIONE del 17.02.2009_Registro Particolare 1608, Registro Generale 2394 derivante da **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA ai rogiti notaio in ORBETELLO dott. Bruno DETTI rep. n. 87726//6884 del 16.02.2009**, in cui la società

i seguenti immobili:

C/3 foglio di mappa 37, particella 413 sub.1 sito nel comune di Campagnatico, via Sant'Agata 1 per la piena proprietà

C/2 foglio di mappa 37, particella 412 sub.2 sito nel comune di Campagnatico, via Sant'Agata 1 per la piena proprietà

Ente Urbano sito nel comune di Campagnatico, via Sant'Agata censito al **foglio 37, particella 412 sub.3** per la quota pari ad 2/6 della piena proprietà.

nn.01461/09547 Annotamento del 23.06.2010 Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale trascritta il 07.06.2010 ai nn.5513 rp.e 8690 rg.

nn. 01806/16826 Annotamento del 18.10.2021 Inefficacia Totale

NOTA di TRASCRIZIONE del 17.02.2009_Registro Particolare 1609, Registro Generale 2395 derivante da **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA ai rogiti notaio in ORBETELLO dott. Bruno DETTI hanno venduto p. n. 87726//6884 del 16.02.2009**, in cui i sig.ri

i seguenti immobili:

A/4 sito nel comune di Campagnatico, via Sant'Agata 1 censito al **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà

Terreno sito nel comune di Campagnatico **censito foglio di mappa 37, particelle 550 e 553**

Ente Urbano sito nel comune di Campagnatico, via Sant'Agata 1 censito al **foglio 37, particella 412 sub.3** per la quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà.

1.3 PROVENIENZA

Come riportato nella Relazione notarile in atti, con atto dell'01.03.1999 a rogiti Dott. Salvatore RIPOLI Notaio in Grosseto, Rep.104334, trascritto il 26.03.1999 ai nn.2814 rp. e 4108 rg., la società [REDACTED]

Con atto del 29.12.1998 a rogiti Dott. Salvatore RIPOLI, Notaio in Grosseto, Rep.10165, trascritto il 27.01.1999 ai nn.827 rp. e 1134 rg. [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE "A" e quota pari a 2/6 UNITA' NEGOZIALE "C"

I beni sono pervenuti alla [REDACTED] per atto di costituzione di società con conferimento beni dell'08.02.1977 ai rogiti Dott. Germano GIORGETTI, Notaio in Grosseto, trascritto il 05.03.1977 ai nn.1708 rp. e 2234 rg. da parte del sig. [REDACTED].

UNITA' NEGOZIALE "B"

Il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED] per atto di compravendita del 04.03.2002 ai rogiti del Dott. Roberto BALDASSARRI, Notaio in Grosseto, Rep.8893, trascritto il 05.03.2002 ai nn.2317 rp. e 3141 rg. da parte di :

[REDACTED] la piena proprietà proviene per atto di compravendita del 25.11.1986 ai rogiti del Dott. Ugo PANICCIO, Notaio in Pitigliano, Rep.18177, trascritto il 17.12.1986 ai nn.8746 rp. e 12789 rg. da parte di [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE "C"

Il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED] per la quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà per atto di compravendita del 04.03.2002 ai rogiti del Dott. Roberto BALDASSARRI, Notaio in Grosseto, Rep.8893, trascritto il 05.03.2002 ai nn.2317 rp. e 3141 rg. da parte di:

(Nella nota di trascrizione della compravendita la quota risulta di 1/4 ciascuno della piena proprietà [REDACTED])

[REDACTED] quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà proviene per atto di compravendita del 25.11.1986 ai rogiti del

Dott. Ugo PANICCIO, Notaio in Pitigliano, Rep.18177, trascritto il 17.12.1986 ai nn.8746 rp. e 12789 rg. da parte [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] la quota pari ad 1/6 della piena proprietà proviene per atto di successione devoluta per legge, Den.33, Vol.761, trascritta il 02.04.2005 ai nn.3425 rp. e 5411 rg. in morte avvenuta il 14.03.2004 da parte di:

[REDACTED] per la quota pari ad 1/3 della piena proprietà
(La restante quota pari ad 1/6 della piena proprietà appartiene alla [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà del terreno sul quale sorge la sopra citata unità immobiliare proviene per atto di compravendita del 26.04.1967 a rogito del Dott. Germano Giorgetti, Notaio in Grosseto, Rep.23017, trascritto il 22.05.1967 ai nn.1835 rp. e 3277 rg. da parte di [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE "D"

Il bene è pervenuto [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà per atto di successione devoluta per legge, Den.33 Vol.761, trascritta il 02.04.2005 ai nn.3425 rp. e 5411 rg. in morte avvenuta il 14.03.2004 del [REDACTED]
[REDACTED]

(La restante quota pari ad 1/2 della piena proprietà appartiene alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE "E"

Relativamente alla part.lla 550 del fg.37, il bene è pervenuto ai sig. [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà per atto di successione devoluta per legge, Den.33 Vol.761, trascritta il 02.04.2005 ai nn.3425 rp. e 5411 rg., nonché **accettazione tacita di eredità del 28.02.2005** aI rogiti della Dott.ssa Paola Maria Letizia USTICANO, Notaio in Grosseto, Rep.27707/7652, trascritta il 16.03.2005 ai nn.2834 rp. e 4463 rg. in morte avvenuta il 14.03.2004 del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

(La restante quota pari ad 3/4 della piena proprietà appartiene alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà è pervenuta per atto di divisione dell'11.09.2003 a rogito del Dott. Salvatore RIPOLI, Notaio in Grosseto, Rep.168507, trascritto l'01.10.2003 ai nn.10243 rp. e 15235 rg., nel quale con il consenso dei condividenti [REDACTED]
[REDACTED]

(in regime di comunione legale dei beni) hanno acquisito la piena proprietà.

(La Sig.ra [REDACTED] rimane proprietaria della quota pari 1/2 della piena proprietà)

Pertanto la Sig.ra [REDACTED] possiede in totale la quota pari a 3/4 della piena proprietà

proprietà proviene con atto di compravendita del 13.02.1986 a rogito del Dott. Giorgio CIAMPOLIN, notaio in Grosseto, Rep.56802, trascritto il 12.03.1986 ai nn.2346 rp. e 3248 rg. da parte di

██
██
██
██
██
██

(la Sig.ra ██████████ è proprietaria di 1/3 di usufrutto che si consolida ai sensi di legge in virtù del suo decesso avvenuto in data 17.03.1986, Den.141 Vol.96, successione non trascritta, alla nuda proprietà)

RISPOSTA AL 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.);

2.CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1 La località e la zona



Figura 1 – Vista d'insieme del compendio immobiliare

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Campagnatico (GR) in via

Sant'Agata n.1 angolo Strada Provinciale n.18 e costituiscono porzione di compendio immobiliare destinato ad officina meccanica, lavaggio e abitazioni, oltre ad un'area urbana e a due piccoli appezzamenti di terreno.

Il territorio comunale di Campagnatico si estende attorno al tratto terminale della Valle dell'Ombrone verso la pianura della Maremma Grossetana.

Il paese, caratteristico borgo medievale a circa 275m sul livello del mare circondato da olivi e piccoli vigneti, dista circa 24 km in direzione nord/est dalla città di Grosseto, da cui è raggiungibile in breve tempo percorrendo la superstrada Siena-Grosseto (SS223) e, dopo l'uscita denominata Campagnatico, la strada provinciale n. 18.

Dal paese si può facilmente raggiungere tutto il territorio della maremma, la città d'arte di Siena e i luoghi di produzione del vino come Montalcino e la zona del Chianti.

I collegamenti con il capoluogo di provincia e le località limitrofe sono assicurati dal servizio extraurbano Autolinee Toscane e la stazione ferroviaria più vicina è quella di Grosseto.

Confina a nord con il comune di Civitella Paganico, a nord-est con il comune di Cinigiano, a sud-est con i comuni di Arcidosso e Roccalbegna, a sud con il comune di Scansano, a sud-ovest con il comune di Grosseto e a nord-ovest con il comune di Roccastrada.

La zona dove sono ubicati gli immobili oggetto del pignoramento è esterna al centro storico ed è posta nella immediata periferia del paese provenendo da Grosseto dalla strada provinciale 18.

E' dotata delle primarie opere pubbliche di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, acquedotto e fognature); nelle vicinanze sorge il Santuario della Madonna delle Grazie e il comando della locale Stazione dei Carabinieri.

La viabilità e la densità del traffico sono molto basse e non vi è presenza di attività rumorose.

2.2 Descrizione generale del compendio immobiliare in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto del pignoramento

Come riportato nel paragrafo PREMessa, il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una **porzione di immobile destinato ad officina meccanica e appartamenti** ad uso civile abitazione, oltre un **fabbricato ad uso magazzino** (ex autolavaggio), **un'area urbana** e **due piccoli appezzamenti di terreno**.

Il fabbricato che ospita l'officina meccanica (foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3) e **le abitazioni** (foglio di mappa 37, particella 413 sub.2 e sub 3, Ctg. A/4) è costituito da una palazzina di due piani fuori terra, con il locale ad uso officina meccanica al piano terra e due appartamenti ad uso civile abitazione al piano primo.

Il prospetto principale è caratterizzato al piano primo dalla presenza di due terrazzi angolari simmetrici e da una porzione centrale realizzata a facciavista, mentre la facciata sul retro si presenta ordinata senza superfetazioni o addizioni volumetriche, priva di aggetti o sbalzi importanti.

La struttura principale è in muratura portante spessore variabile da cm 43 a cm 34 in pietrame

tufaceo squadrato con giunti stuccati, solai in laterocemento, copertura a tetto con solaio inclinato in laterocemento e manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi.

Le murature esterne sono trattate con intonaco tipo capri e tinteggiate di colore grigio chiaro; i canali di gronda e i discendenti pluviali in acciaio, le soglie delle finestre e porte finestre in travertino, le balaustre de balconi di tipo metallico a semplice disegno lineare.

Gli infissi esterni del piano terra sono in metallo di colore blu, quegli degli appartamenti al piano primo sono in legno di abete provvisti di vetro semplice e protetti da persiane, parte in legno e parte in alluminio

Stato di manutenzione del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi esterni al piano terra del locale officina sono notevolmente danneggiati e gran parte delle specchiature in vetro parzialmente rotte.



Figura 2 – Vista d'insieme del fabbricato dalla via Sant'Agata

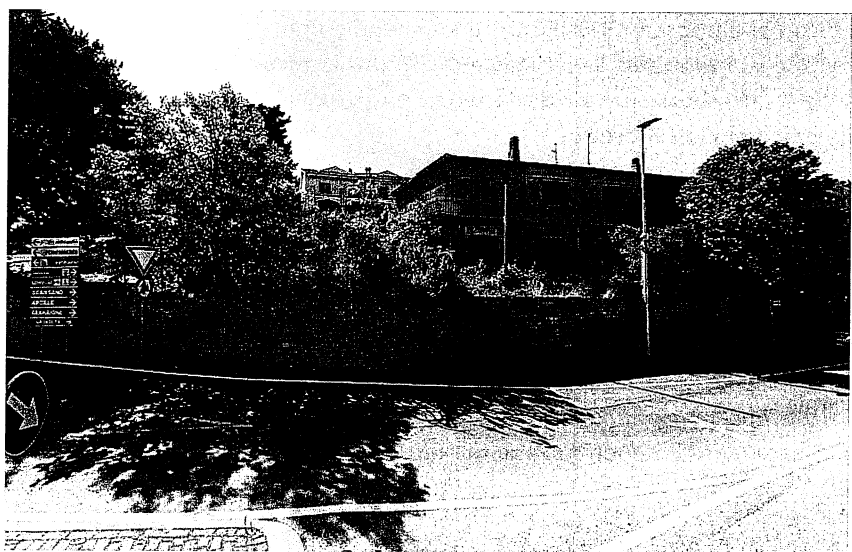


Figura 3 – Vista d'insieme del fabbricato dalla Strada Provinciale 18



Figura 4 – Vista del fabbricato ex autolavaggio dalla Strada Provinciale 18

Il fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio) è ubicato adiacente al locale officina in direzione sud, ad una distanza di circa m.4,00 ed è costituito da un unico locale ex autolavaggio al piano terre e da due ripostigli adiacenti (foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, Ctg. C/2)

La struttura principale è in muratura portante di tufo squadrato spessore cm 34, copertura a tetto con solaio inclinato in onduline, che da un esame a vista sembrerebbero costituite da pannelli in cemento amianto, molto usate per la copertura di tettoie e capannoni negli anni 70.

Le murature esterne sono trattate con intonaco tipo capri, tinteggiate di colore grigio chiaro come l'edificio adiacente e gli infissi esterni sono in metallo.

Stato di manutenzione del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Come per il locale officina, anche nel magazzino gli infissi esterni sono notevolmente danneggiati e parte delle specchiature in vetro parzialmente rotte.



Figure 5 – Vista del fabbricato ex autolavaggio -prospetto principale

L'area urbana (foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, Ctg. F/1) ha una superficie catastale di 320mq e può essere considerata come corte esterna di una abitazione.

Vi si accede dalla via Sant'Agata attraverso il subalterno 1 della stessa particella 412 e dalla parte sud dal subalterno 5, sempre della stessa particella 412.

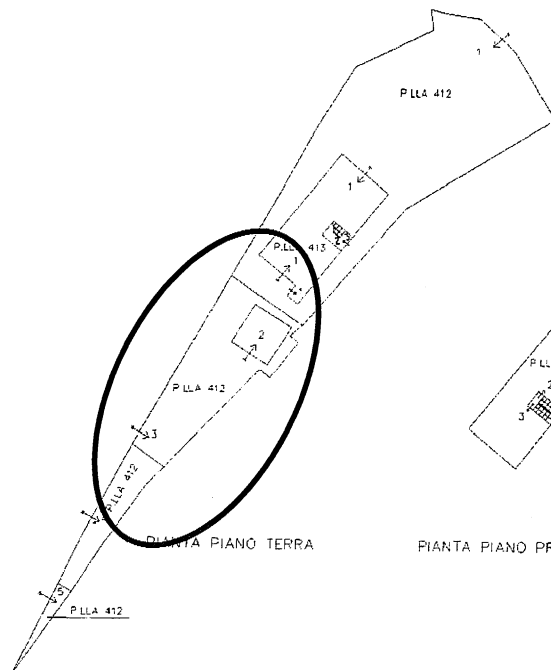


Figura 8 –Estratto elaborato planimetrico con individuazione p.412 sub 3



Figura 9 – Vista aerea particella 412 sub 1

Stato di manutenzione della corte

La corte si presenta in completo stato di abbandono, con vegetazione infestante e rifiuti di varia natura.

I n.2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli (foglio di mappa 37, particella 550 e particella 553) sono posti nelle vicinanze del compendio immobiliare sopra descritto, verso l'interno del paese, catastalmente indicati con la *cultura Uliveto* e con una modesta superficie catastale, assolutamente non sfruttabili ai fini agricoli.

La sottoscritta fa presente che le particelle sono stati localizzate tramite il portale regionale di geoscopia, in quanto durante il sopralluogo non è stato possibile individuarle: la presenza di abbondante vegetazione rende impossibile l'accesso in sicurezza alla **particella 553**, mentre la **particella 550** risulta di fatto facente parte di un'area a parcheggio retrostante la caserma del locale comando dei Carabinieri.



Figura 10 – Vista aerea particella 553

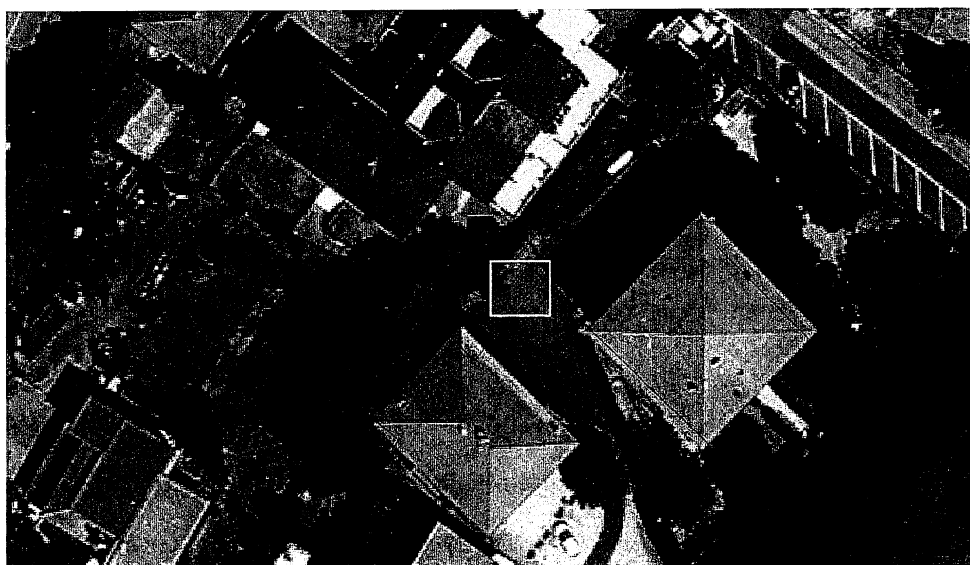


Figura 11 – Vista aerea particella 550

2.3 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI - CARATTERISTICHE INTERNE DEGLI IMMOBILI

Per alcune unità immobiliari lo stato rilevato al momento del sopralluogo non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali e allo stato legittimo di cui ai titoli edilizi riscontrati dalla sottoscritta presso i competenti uffici Comunali di Campagnatico.

Pertanto ai fini della determinazione della consistenza dei suddetti beni, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda legittima autorizzata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti.

UNITA' NEGOZIALE A

Il locale ad uso officina è posto al piano terra del fabbricato, con accesso dalla corte comune alle unità immobiliari ubicate nello stesso immobile al piano primo dal civico n.1 della via Sant'Agata.

E' composto da un unico ampio locale della superficie netta di circa 131,00mq e da un piccolo ripostiglio sul retro di circa mq.3,11, al quale si accede dall'esterno.

All'interno dell'officina, entrando dalla porta in metallo e vetro prospiciente la via Sant'Agata, sul lato sinistro è presente un piccolo vano ad uso ufficio di circa mq. 5,30 delimitato da pareti in cartongesso e una scaletta in ferro appoggiata ad una trave metallica.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile di circa	142,84mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa	143,45mq
una superficie lorda di circa	165,00mq

(Vedi Allegato n. 5 - Stato legittimo, rilevato e sovrapposto)

L'officina ha un'altezza interna autorizzata di m.4,00 e il piccolo ripostiglio esterno un'altezza media di m.2,10

Caratteristiche interne dell'immobile

L'impianto strutturale non presenta problemi significativi e le finiture possono definirsi di **tipo economico**, in linea con le caratteristiche correnti per la tipologia di edificio e compatibili con la destinazione del locale.

Le pareti interne e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, con pitturazione tipo smalto fino ad un'altezza di circa m. 1,40 nelle pareti.

Il pavimento è in gres di piccolo formato color grigio chiaro con battiscopa dello stesso materiale e colore.

Per gli impianti si rimanda alla relazione allegata redatta dall'ing. COSTAGLIOLA

La sottoscritta fa presente che lo stato rilevato al momento del sopralluogo, non corrisponde allo stato legittimo.

Le difformità riscontrate sono dettagliatamente descritte nella risposta al 6° QUESITO.

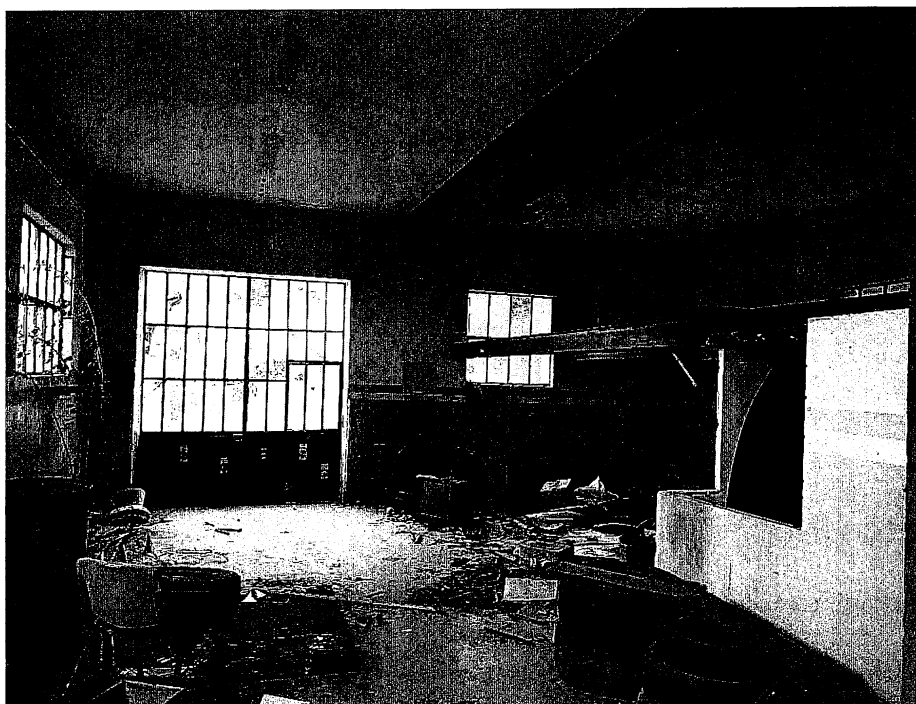


Figura 12 – Vista interna locale officina

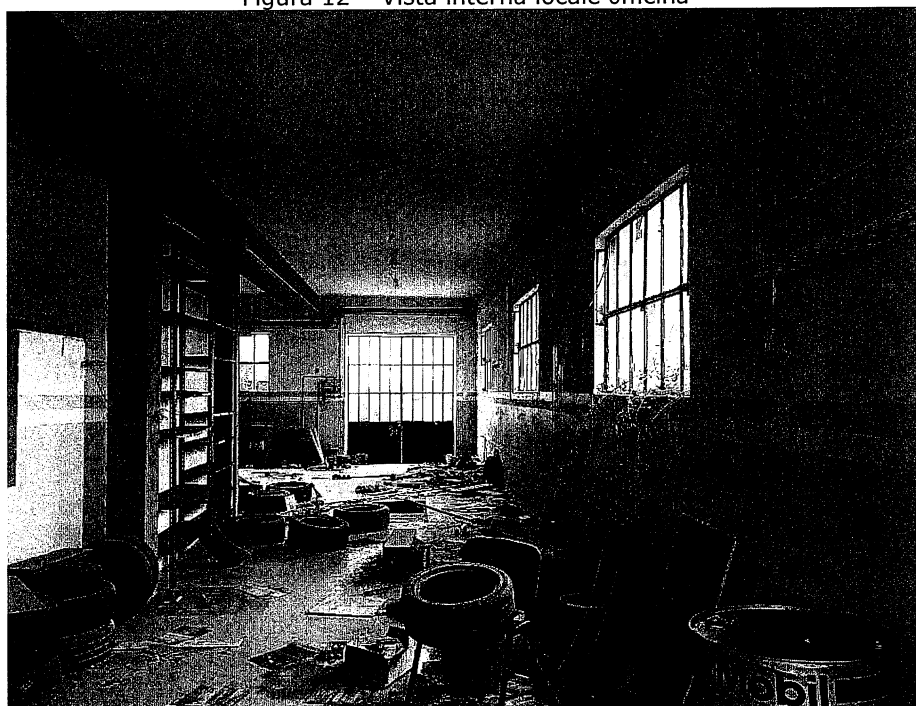


Figura 13 – Vista interna locale officina

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione; l'officina sembra non funzionante ormai da diversi anni e l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno

determinato una pesante situazione di degrado.

Inoltre nei locali sono presenti materiali di scarto anche nocivi, pneumatici fuori uso, serbatoi o fusti per il contenimento di liquidi /oli, imballaggi metallici, rottami in plastica e ferrosi, stracci e carta sporca.

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia,
(vedi Allegati n. 6- Documentazione fotografica)

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Campagnatico come segue:

- **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3**, classe 2, consistenza 142mq, superficie catastale totale 162mq, rendita catastale di euro 535,36.

(vedi Allegato n.2)

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di [REDACTED]
[REDACTED]

Confini : corte comune su tre lati e vano scala proprietà p.lla.413 sub 2 e 413 sub 3, s.s.a.

Il fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio) è posto sul retro del fabbricato che ospita il locale officina, con accesso dall'area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 3 del F. 37.

E' composto da un unico locale ex autolavaggio della superficie netta di circa 28,49mq e da due ripostigli di circa mq.2.30 e mq.11,43, attualmente con ingresso solo dall'esterno.

La sottoscritta fa presente che per lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo (rovi e alta vegetazione), è stato possibile accedere solo al ripostiglio di maggior dimensioni.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile di circa	42,22mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa	44,77mq
una superficie lorda di circa	51,67mq

Il magazzino ha un'altezza interna autorizzata di m.4,20 e i ripostigli un'altezza media di m.2,85
(Vedi Allegato n. 7 - Stato legittimo, rilevato e sovrapposto)

Caratteristiche interne dell'immobile

L'impianto strutturale non presenta problemi significativi e le finiture possono definirsi di **tipo economico**, in linea con le caratteristiche correnti per la tipologia di edificio e compatibili con la destinazione del locale.

Nella parte interna del soffitto sono visibili le lastre della copertura in cemento amianto appoggiate sulla struttura metallica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiati di colore bianco, con pitturazione tipo smalto fino ad un'altezza di circa m. 1,80/2,00.

Il pavimento è in gres di piccolo formato color rosso con battiscopa dello stesso materiale e colore.

Per gli impianti si rimanda alla relazione allegata redatta dall'ing. COSTAGLIOLA

La sottoscritta fa presente che lo stato rilevato al momento del sopralluogo, non corrisponde allo stato legittimo. Le difformità riscontrate sono dettagliatamente descritte nella risposta al 6° QUESITO.

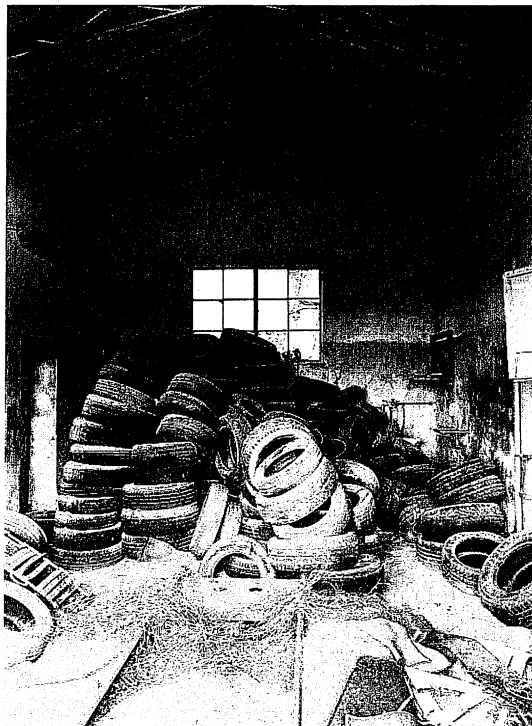


Figura 14 - Vista interna locale autolavaggio

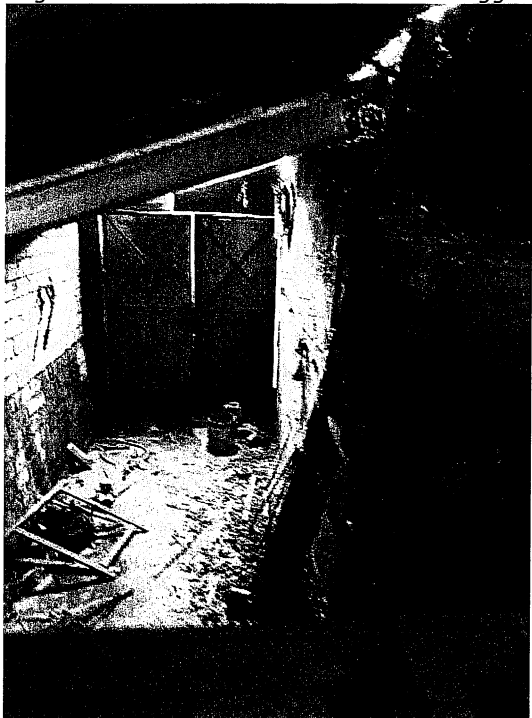


Figura 15 - Vista interna della porzione ripostiglio nel fabbricato ex autolavaggio

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione; Il lavaggio è non funzionante ormai da diversi anni e l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una pesante situazione di degrado.

Nella parte centrale del locale è ancora visibile l'impianto di sollevatore automatico ormai obsoleto. All'interno sono presenti rifiuti di varia natura, per lo più riconducibili all'attività che vi è stata svolta (ex lavaggio)

Inoltre nei locali sono presenti materiali di scarto anche nocivi, pneumatici fuori uso, serbatoi o fusti per il contenimento di liquidi /oli, imballaggi metallici, rottami in plastica e ferrosi, stracci e carta sporca.

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Vista la presenza in copertura di pannelli in cemento amianto, prima di iniziare qualsiasi intervento edilizio, deve essere preventivamente effettuato un monitoraggio da ditta specializzata che valuti la friabilità delle lastre ed eventuali dispersioni delle fibre in aria.

Solamente dopo un'attenta valutazione dello stato dei luoghi, si potrà procedere con l'incapsulamento, il confinamento e/o bonifica mediante rimozione.

Allo stato attuale, non avendo informazioni certe sullo stato di conservazione del materiale posto in opera, non è possibile quantificare i costi per la bonifica.

(vedi Allegato n. 6 - Documentazione fotografica)

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Campagnatico come segue:

- **foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 43mq, superficie catastale 52mq, rendita catastale di euro 93,27.**

(vedi Allegato n.2)

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED]

Confini : area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 3 del F. 37 su quattro lati, s.s.a.

SUPERFICIE LORDA VIRTUALE DEGLI IMMOBILI _ SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha calcolato la superficie commerciale dell'officina e del magazzino (ex lavaggio) facendo riferimento allo stato legittimo, applicando, dove necessario, idonei coefficienti di destinazione **(particella 413 sub. 1 - particella 412 sub 2).**

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.	SUP. VIRTUALE
officina	N.	1 mq	165,28	1,00 mq 165,00
magazzino (ex lavaggio)	N.	1 mq	51,76	1,00 mq 51,67
TOTALE				216,67

UNITA' NEGOZIALE B

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa su un unico livello al piano primo con accesso al numero civico 3 della via Sant'Agata, a destra salendo la scala comune, e si compone di un disimpegno con funzione di ingresso della superficie di 7,93mq, un locale pranzo con una piccola cucina della superficie di circa 10,50mq, un soggiorno della superficie di circa 16,40mq, una camera matrimoniale della superficie di circa 17,28mq, una camera singola della superficie di circa 8,86mq e un bagno di 5,12mq.

La camera matrimoniale si affaccia su un terrazzo di circa 10,94mq.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile, esclusa la terrazza, di circa	66,25mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa	69,00mq
una superficie lorda di circa	80,41mq

I locali hanno un'altezza interna autorizzata di 3,00m.

Caratteristiche interne dell'immobile

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare, piuttosto semplice, appare conforme alle caratteristiche costruttive dell'epoca nella quale è stata realizzata, nei primi anni 70.

L'impianto strutturale non presenta problemi significativi e le caratteristiche di rifinitura interne sono complessivamente di **tipo economico**, in linea con le caratteristiche correnti per il tipo di edificio e compatibili con l'edilizia presente nella zona. specificatamente:

- soffitto e pareti interne intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di colore bianco, celeste e ocra chiaro
- pavimento in piastrelle di ceramica colore cotto di uguale forma e dimensione, ma di diversa cromia nel locale pranzo/cucina e battiscopa in legno ramino;
- pavimento del bagno in piastrelle di ceramica colore sabbia e rivestimento con lo stesso materiale di colorazione più chiara tipo marmorizzata fino ad un'altezza di circa 2,00m;
- porte interne in legno verniciate di colore bianco, alcune del tipo vetrato, complete di maniglie, perni e cerniere tipo ottone colore giallo; portoncino di ingresso in legno.

Nei bagni sono presenti sanitari di capitolato standard, oggi in stato fatiscente, e gli impianti appaiono quelli originali, ormai obsoleti.

Per le caratteristiche degli impianti si rimanda alla relazione allegata redatta dall'ing. COSTAGLIOLA

La sottoscritta fa presente che lo stato rilevato al momento del sopralluogo, non corrisponde allo stato legittimo. Le difformità riscontrate sono dettagliatamente descritte nella risposta al 6° QUESITO.



Figura 16 – vista accesso appartamento dalla scala comune

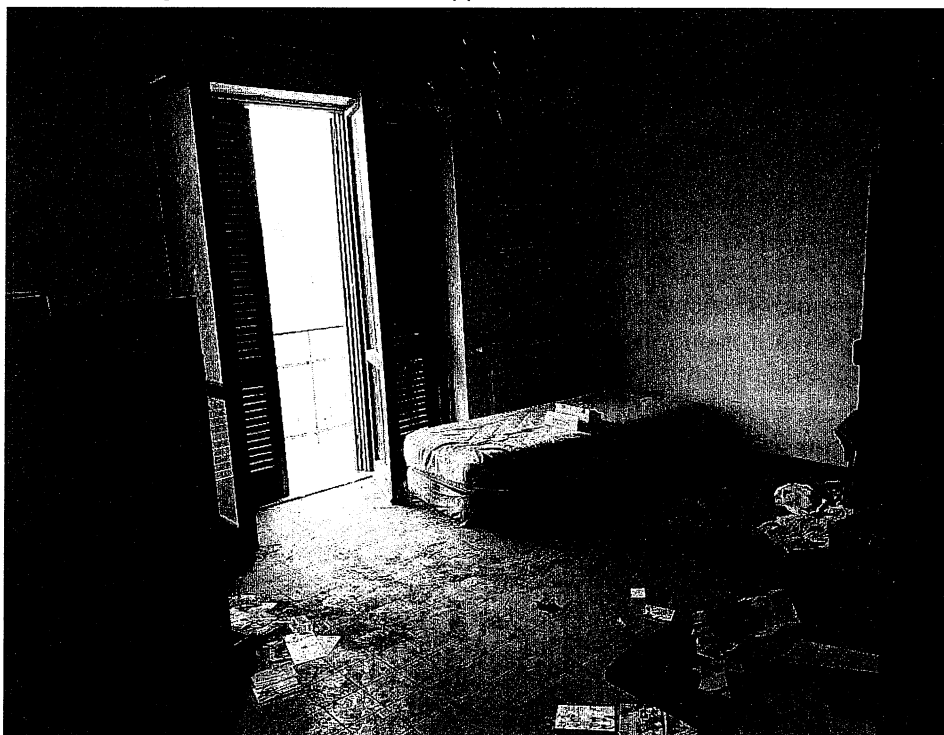


Figura 17 – vista camera matrimoniale

stato di manutenzione

L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione; l'appartamento appare disabitato da anni e l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una pesante situazione di degrado.

Si evidenziano tracce di muffe e/o umidità all'interno dei singoli vani e altre forme di degrado significative; quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e degrado assoluto; inoltre l'appartamento è risultato privo di ogni chiusura e facilmente accessibile dall'esterno.

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.
(vedi Allegati n. 6 _ Documentazione fotografica)

SUPERFICIE LORDA VIRTUALE DEGLI IMMOBILI _ SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della determinazione della consistenza del bene oggetto del pignoramento e della sua successiva valutazione (**particella 413 sub. 2**), la sottoscritta ha calcolato la superficie commerciale dell'appartamento facendo riferimento allo stato legittimo, applicando idonei coefficienti di destinazione

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.	SUP. VIRTUALE	
appartamento	N.	1 mq	80,40	1,00 mq	80,41
terrazza	N.	1 mq	10,94	0,30 mq	3,28
				TOTALE	83,69

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Campagnatico come segue:

- **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 85mq, superficie catastale escluse aree scoperte 82mq rendita catastale di euro 309,87.

(vedi Allegato n.2_Visura catastale)

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED]

Confini: scala comune, [REDACTED] e corte comune identificata catastalmente con la p.412 sub 1 del F. 37, s.s.a.

UNITA' NEGOZIALE C

Come già riportato in relazione, al momento del sopralluogo **l'area urbana** si presentava in stato di abbandono, non curata e con vegetazione infestante (rovi e sterpaglie) e per la sottoscritta non è stato possibile visionare l'intera area.

Ugualmente non è stato possibile effettuare un rilievo metrico e rilevare eventuali recinzioni a delimitazione della particella.

La consistenza della particella è stata ricavata dalla visura catastale e risulta di 320mq



Ai fini della determinazione della consistenza del bene per la sua successiva valutazione la sottoscritta ritiene di assimilare l'area urbana ad una corte di pertinenza di un immobile, computandola nella misura del 5%

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
area urbana	N.	1 mq	320,00	0,05 mq	16,00
TOTALE					16,00

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Campagnatico come segue:

- **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1**, consistenza 320mq senza rendita catastale.

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED]

(vedi Allegato n.2-Visura catastale)

UNITA' NEGOZIALE D

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa su un unico livello al piano primo con accesso al numero civico 3 della via Sant'Agata, a sinistra salendo la scala comune, e si compone di un disimpegno con funzione di ingresso della superficie di 7,93mq, un locale pranzo con una piccola cucina della superficie di circa 10,50mq, un soggiorno della superficie di circa 16,40mq, una camera matrimoniale della superficie di circa 17,28mq, una camera singola della superficie di circa 8,86mq e un bagno di 5,12mq.

La camera matrimoniale si affaccia su un terrazzo di circa 10,94mq.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile, esclusa la terrazza, di circa 66,25mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 69,00mq
una **superficie lorda** di circa **80,41mq**

I locali hanno un'altezza interna autorizzata di 3,00m.

Caratteristiche interne dell'immobile

Le caratteristiche delle finiture interne sono identiche a quelle riportate nella descrizione dell'appartamento adiacente identificato catastalmente con la p.413 sub 2 del F. 37 (IMMOBILE B), ugualmente lo stato di abbandono e degrado in cui si trova l'immobile.

La sottoscritta fa presente che lo stato rilevato al momento del sopralluogo, non corrisponde allo stato legittimo, Le difformità riscontrate sono dettagliatamente descritte nella risposta al 6° QUESITO.

Per gli impianti si rimanda alla relazione allegata redatta dall'ing. Massimo COSTAGLIOLA

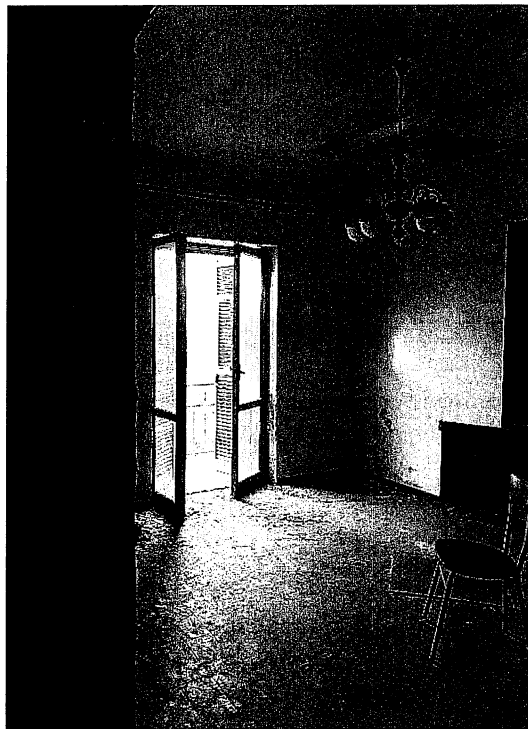
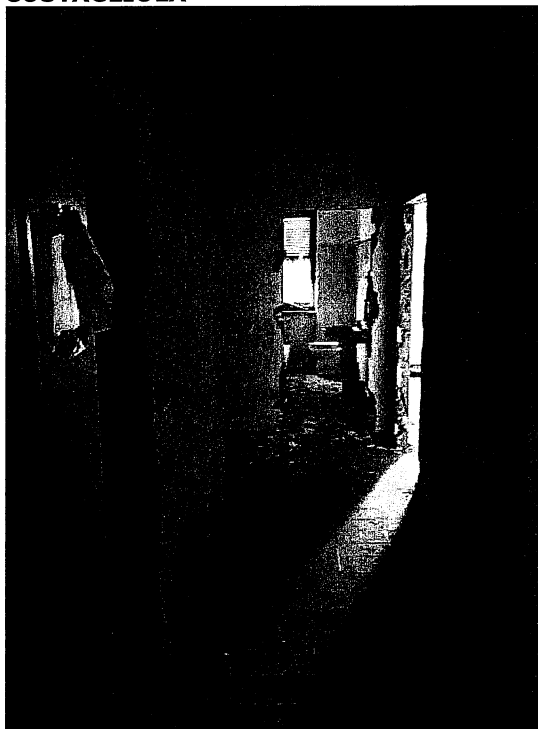


Figure nn. 18 e 19 – vista accesso appartamento dalla scala comune

Stato di manutenzione

Ugualmente all'appartamento p.413 sub 2 del F. 37, l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

L'abitazione al momento del sopralluogo si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione; l'appartamento appare disabitato da anni e l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una pesante situazione di degrado.

Si evidenziano tracce di muffe e/o umidità all'interno dei singoli vani e altre forme di degrado significative; quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e degrado assoluto; inoltre l'appartamento è risultato privo di ogni chiusura e facilmente accessibile dall'esterno.

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.
(vedi Allegati n. 6 _ Documentazione fotografica)

SUPERFICIE LORDA VIRTUALE DEGLI IMMOBILI _ SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della determinazione della consistenza del bene oggetto del pignoramento e della sua successiva valutazione, la sottoscritta ha calcolato la superficie commerciale dell'appartamento, applicando idonei coefficienti di destinazione.

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.	SUP. VIRTUALE
appartamento	N.	1 mq	80,41	1,00 mq 80,41
terrazza	N.	1 mq	10,94	0,30 mq 3,28
TOTALE				83,69

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Campagnatico come segue:

- **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81mq rendita catastale di euro 309,87.**

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla XXXXXXXXXX

Confini: scala comune, XXXXXXXXXX, corte comune identificata catastalmente con la p.412 sub 1 del F. 37, s.s.a.

(vedi Allegato n.2-Visura catastale)

UNITA' NEGOZIALE E

I n. 2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli sono catastalmente indicati con la cultura *Uliveto* e con una modesta superficie catastale:

particella 550 della consistenza di ha 0.00.23 pari a **23mq**
particella 553 della consistenza di ha 0.00.10 pari a **10mq**

Come già riportato in relazione, la sottoscritta fa presente che le particelle sono state localizzate tramite il portale regionale di geoscopia, in quanto durante il sopralluogo non è stato possibile individuarle.

La presenza di abbondante vegetazione ha reso di fatto impossibile l'accesso in sicurezza alla **particella 553**, mentre la **particella 550** sembrerebbe far parte di un'area a parcheggio retrostante la caserma del locale Comando dei Carabinieri.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Terreni, Comune di Campagnatico come segue:

- **foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classa, superficie mq (00.00.23 ha)**, reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03
- **foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10 ha)**, reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED]

(vedi Allegato n.2-Visure catastali)

RISPOSTA AL 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 evidenziato, 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 erranei 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18.10.2021 (Repertorio n. 1461), come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente gli immobili quale risulta dalla documentazione catastale aggiornata e ne consentono la loro univoca identificazione.

Si segnala al G.E quanto segue:

- L'immobile di cui **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3**, categoria catastale F/1, Area Urbana (**UNITA' NEGOZIALE C**) appartiene per la quota di 2/6 della piena proprietà [REDACTED].

Per mero errore materiale nell'atto di pignoramento trascritto con nota del 14.12.2021 ai nn. 15381 rp. E 20342 rg. le quote di proprietà sono state invertite.

RISPOSTA AL 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;

4.1 SITUAZIONE CATASTALE COERENZE

Le unità immobiliare risultano censite all'Agazia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Campagnatico con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale e i dati catastali degli immobili identificano i beni oggetto del pignoramento,

Si osserva che nelle visure degli appartamenti p.413 sub 2 e sub 3 del foglio 37 è riportato come indirizzo via Sant'Agata n.1, ma nello stato dei luoghi il portone di ingresso del vano scale al piano terra riporte in n. civico 3.

(vedi Allegato n.2-Visure catastali)

(vedi Allegato n.9 planimetrie catastali-estratto di mappa)

Come riportato in Relazione nella **RISPOSTA AL 1° QUESITO** dalle visure catastali è emerso però che non vi è coincidenza tra l'attuale proprietà, quale risulta dai pubblici registri immobiliari, e l'intestazione catastale dell'intero compendio immobiliare oggetto del pignoramento, come rappresentato dalla sottoscritta al G.E con istanza del 05.12.2023.

Nell'Udienza del 10.01.2021 la dott.ssa NICOLO', considerato che "*appare preliminare ai fini dell'eventuale voltura catastale acquisire tutta la documentazione sottesa alla declaratoria di inefficacia totale e parziale come trascritta relativamente all'intero compendio pignorato*", invitava la CTU a depositare tutta la documentazione sottesa alla declaratoria di inefficacia totale e parziale come trascritta relativamente all'intero compendio pignorato.

In data 19.01.2024 la sottoscritta depositava la suddetta documentazione, specificando altresì i costi per la variazione della intestazione delle visure catastali.

Tuttavia va rilevato quanto segue:

- **Immobile ad uso officina** - Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3,**

Comparando la planimetria catastale dell'officina con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rilevano delle difformità interne ed esterne consistenti in mancata rappresentazioni di alcune porzioni di tramezzature, diversa posizione della parete che delimita il vano scale e modeste difformità nella posizione delle porte e delle finestre.

Nella Planimetria catastale è indicata l'altezza interna pari a 4,00m, mentre l'altezza rilevata risulta di 3,90m.

Lo stato dell'immobile riportato nella planimetria catastale corrisponde allo stato legittimo autorizzato con Nulla Osta del 22.08.1968 (Pratica Edilizia n.8 Anno 1967) e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 del 13.01.1985 prot. n. 382

(vedi Allegato n. 5- Stato legittimo, rilevato e sovrapposto)

Da quanto sopra esposto e alla luce delle vigenti normative (Circ.02/2010 dell'AdE), si ritiene necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando una *variazione catastale*.

Per tale pratica deve essere prodotta la seguente documentazione:

predisposizione planimetria unità immobiliare

€ 315,00

compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 105,00
tasse catastali	€ 50,00
	totale € 470,00

- **Fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio)** - Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, categoria catastale C/2.**

La planimetria catastale del locale magazzino ex autolavaggio corrisponde con lo stato rilevato dalla scrivente, eccetto per modeste difformità per le porte interne.

Nella Planimetria catastale è indicata l'altezza interna pari a 4,20m come riportata nei disegni allegati alla Concessione in sanatoria, mentre l'altezza rilevata varia da un'altezza minima di 3,90m a un'altezza massima di 4,75m, per un H. media di 4,325m.

Ugualmente le altezze interne dei due ripostigli sono difformi dallo stato rilevato.

(vedi Allegato n. 7- Stato legittimo, stato rilevato e sovrapposto)

- **Appartamento d civile abitazione** - censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4.**

Comparando la planimetria catastale dell'appartamento con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rileva:

- diminuzione della superficie dell'appartamento a seguito di demolizione e rifacimento di porzioni di murature interne per realizzare una nuova unità immobiliare adiacente, **indicata con la lettera C nella pianta dello stato rilevato**, alla quale si accede dal vano scala condominiale tramite l'apertura di una nuova porta;
- presenza di un pilastro nella parete che divide l'ingresso dal locale pranzo, non rilevata nello stato dei luoghi;
- modeste difformità nella posizione delle finestre e porte finestre.

(Vedi Allegato n. 8 -Stato legittimo, rilevato e sovrapposto)

Nella Planimetria catastale è indicata l'altezza interna pari a 3,00m, mentre l'altezza rilevata varia da m 2,95 a m 2.99, per un hm 2,97.

Lo stato dell'immobile riportato nella planimetria catastale corrisponde allo stato legittimo autorizzato con Nulla Osta del 22.08.1968 (Pratica Edilizia n.8 Anno 1967).

Da quanto sopra esposto e alla luce delle vigenti normative (Circ.02/2010 dell'AdE), si ritiene necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando una *variazione catastale*.

Per tale pratica si rende necessario produrre la seguente documentazione:

predisposizione planimetria unità immobiliare	€ 315,00
compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 105,00
tasse catastali	€ 50,00
	totale € 470,00

Prima di aggiornare la planimetria catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento come meglio specificato nella risposta al 6°QUESITO.

(vedi Allegato n.9 planimetrie catastali-estratto di mappa)

- **Area urbana destinata a corte** censita al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1.**

La particella 412 subalterno 3 è planimetricamente individuata nell'elaborato planimetrico **(vedi Allegato n. 10- Elaborato planimetrico particella 412)**

- **Appartamento di civile** censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4,.**

Comparando la planimetria catastale dell'appartamento con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rileva:

- diminuzione della superficie dell'appartamento a seguito di demolizione e rifacimento di porzioni di murature interne per realizzare una nuova unità immobiliare adiacente **indicata con la lettera C nella pianta dello stato rilevato**, alla quale si accede dal vano scala condominiale tramite l'apertura di una nuova porta;
- presenza di un pilastro nella parete che divide l'ingresso dal locale pranzo, non rilevata nello stato dei luoghi;
- modeste difformità nella posizione delle finestre e porte finestre.

(Vedi Allegato n. 8 -Stato autorizzato, rilevato e sovrapposto)

Nella Planimetria catastale è indicata l'altezza interna pari a 3,00m, mentre l'altezza rilevata varia da m 2,95 a m 2.99, per un hm 2,97.

Lo stato dell'immobile riportato nella planimetria catastale corrisponde allo stato legittimo autorizzato con Nulla Osta del 22.08.1968 (Pratica Edilizia n.8 Anno 1967).

Da quanto sopra esposto e alla luce delle vigenti normative si ritiene necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando una *variazione catastale*.

Per tale pratica si rende necessario produrre la seguente documentazione:

predisposizione planimetria unità immobiliare	€ 300,00
compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 100,00
tasse catastali	€ 50,00
totale	€ 450,00

Prima di aggiornare la planimetria catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento come meglio specificato nella risposta al 6°QUESITO.

- **N 2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli** censiti al Catasto Terreni del comune di Campagnatico:
 -
 - **foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classa, superficie mq (00.00.23 ha)**, reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03
 - **foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10 ha)**, reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

Le particelle 550 e 553 sono planimetricamente individuate nella mappa catastale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

nel **Regolamento Urbanistico** vigente del Comune di Campagnatico approvato con D.C.C. n. 46 del 05/09/2006 e successive varianti, il Campagnatico il compendio immobiliare in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ricade **nell'UTOE Campagnatico - Aree Urbane, Sub sistema di Paesaggio n. 3 "I Poggi di Campagnatico", intervento B13.**

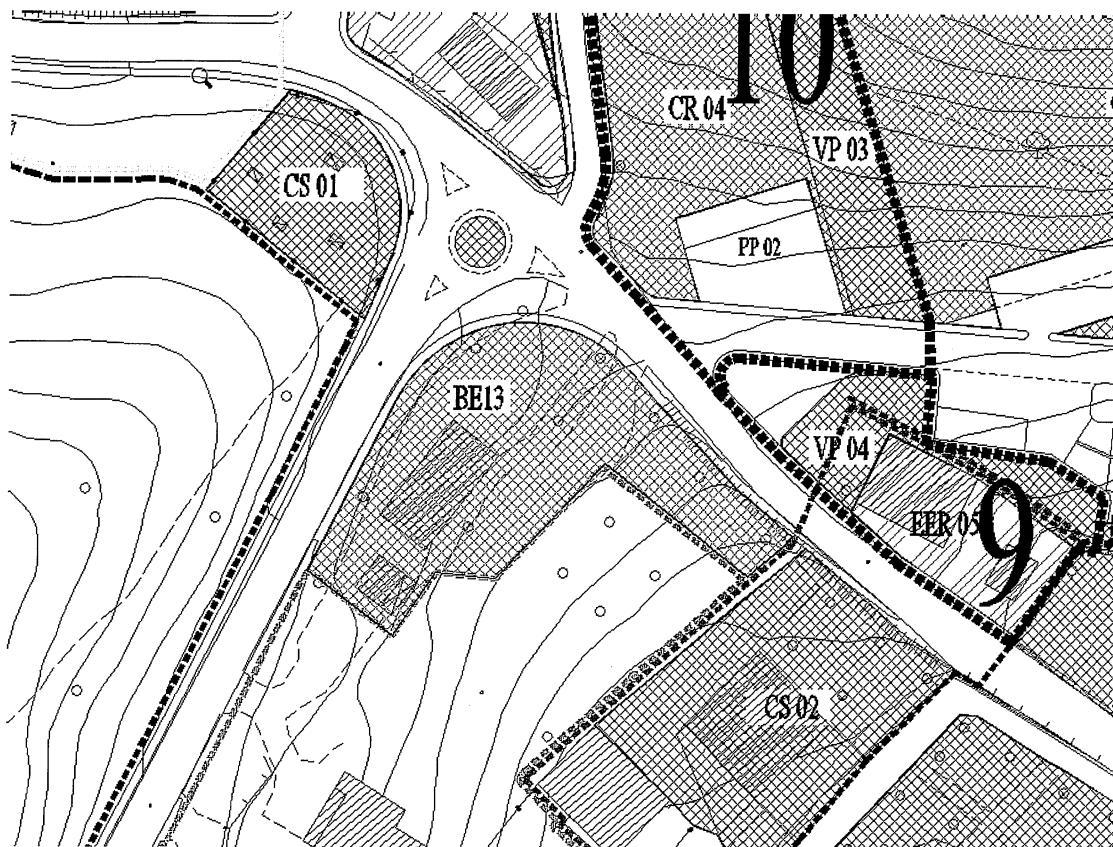


Figura n. 20 – Estratto Tav. RU "Le Aree Insediative Sezione prima-Ambiti Urbani"

Con D,C.C. n. 46 del 06.11.2023 è stato approvato il P.S.I. e il compendio immobiliare risulta nell'**UTOE n. 2, Sub sistema Ambientale "I Poggi di Campagnatico"**.

Nelle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, le cui previsioni sono decadute il 05.09.2011, in quanto decorsi 5 anni dalla data di approvazione ai sensi dell'art.95 c.9 della L.R.T. 65/2014, l'area è specificamente indicata come "lotto di completamento residenziale B13" con le previsioni riportate nella relativa scheda.

(Vedi Allegato n. 11- Certificato di Destinazione urbanistica)

L'area non è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L.gs 42/04, mentre è presente il Vincolo Idrogeologico.

Non sono presenti vincoli artistici e storici.

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

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

6.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Da indagini e ispezioni compiute presso l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Campagnatico la sottoscritta ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia presentata il 20 aprile 1967 e relativo **Permesso di Costruzione n.8 del 22.05.1967** per la costruzione del fabbricato nel quale è inserita l'officina al piano terra e i due appartamenti al piano primo (particella 413 sub.1, categoria catastale C/3, - particella 413 sub.2, categoria catastale A/4 -- particella 413 sub.3, categoria catastale A/4)
- Autorizzazione di Abitabilità del 28.03.1975 della costruzione ad uso officina e civile abitazione (**Pratica Edilizia n.8 Anno 1967**)
- pratica edilizia presentata il 27.06.1967 e relativo **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori** rilasciato il **22.08.1968** per la costruzione del fabbricato ad autolavaggio (**particella 412 sub.2, categoria catastale C/2**)
- pratica di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 per opere abusive riguardanti la "Realizzazione di un ripostiglio adiacente all'officina meccanica e di due ripostigli adiacenti al lavaggio e all'ampliamento del lavaggio" presentata in data 29.03.1986 e relativa **veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 prot n. 382 del 13.01.2005**

(vedi Allegato n.12-Titoli abilitativi edilizi, ecc.)

Successivamente alle pratiche sopra riportate nelle unità immobiliari non sono stati realizzati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione edilizia, autorizzazione, denuncia di inizio attività, o concessioni edilizie in sanatoria.

Confrontando i progetti allegati agli atti autorizzativi degli immobili con lo stato rilevato al momento del sopralluogo sono emerse delle difformità che consistono in:

- Immobile ad uso officina

Comparando la planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rilevano delle difformità interne ed esterne consistenti in:

- mancata rappresentazioni delle tramezzature che delimitano il vano ufficio
- diversa posizione e spessore delle pareti che delimitano il vano scale
- diversa posizione dei pilastri in c.a;
- modeste difformità nella posizione degli infissi esterni (porte e finestre)
- modeste difformità delle misure esterne ed interne
- altezza interna autorizzata è pari a 4,00m, mentre l'altezza rilevata risulta di 3,90m.

La SE autorizzata risulta leggermente inferiore alla SE concessionata, ma le irregolarità riscontrate sono opere conformi alla vigente disciplina urbanistico-edilizia comunale e sanabili con Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

- **Immobile ad uso magazzino (ex autolavaggio)**

Comparando la planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rilevano delle difformità interne ed esterne consistenti in:

- modeste difformità nello spessore delle murature esterne.
- altezza interna del locale lavaggio autorizzata è pari a 4,20m, mentre quella rilevata varia da un'altezza minima di 3,90m a un'altezza massima di 4,75m, per un H. media di 4,325m
- altezza interna dei ripostigli autorizzata varia da un'altezza minima di 2,50m a un'altezza massima di 3,20m, per un H. media di 2,85m, mentre quella rilevata varia da un'altezza minima di 1,90m a un'altezza massima di 2.62m, per un H. media di 2,26m
- difformità nella presenza di porte interne

Il piccolo aumento di superficie coperta e volume dell'unità immobiliare rientra nelle tolleranze costruttive del 2% così come disciplinato dall'art.34 bis del DPR 380/2001 e quindi non costituiscono violazione della normativa edilizia.

Le altre irregolarità riscontrate sono opere conformi alla vigente disciplina urbanistico-edilizia comunale e sanabili con Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

- **Appartamento d civile abitazione** (particella 413 sub.2, categoria catastale A/4)

Comparando la planimetria allegata al titolo edilizio originario con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rilevano delle difformità interne ed esterne consistenti in:

- diminuzione della superficie utile dell'appartamento a seguito di demolizione e rifacimento di porzioni di murature interne per realizzare una nuova unità immobiliare adiacente indicata con **la lettera C** nella pianta dello stato rilevato, che ha accesso dal vano scala condominiale tramite l'apertura di una nuova porta e presenta una Superficie Utile Lorda pari a 35,06 mq.
- presenza di un pilastro nella parete che divide l'ingresso dal locale pranzo, non rilevata nello stato dei luoghi;
- modeste difformità nella posizione delle finestre e porte finestre
- modeste difformità delle misure esterne ed interne
- altezza interna autorizzata è pari a 3,00m, mentre quella rilevata varia da un'altezza di 2,95m a 2,99, per un hm. 2.97

Le difformità delle misure interne ed esterne hanno comportato **un modesto aumento di SE che non rientra nelle tolleranze costruttive del 2% :**

SE concessionata mq 77.33 - con tolleranza mq 79.28

SE rilevata mq 81.76

e un **aumento di volume pari a mc 9,60** (differenza tra Volume autorizzato mq 77.33 x h.3.00 = mc 233.19 e Volume rilevato mq 81.76 x hm 2.97 = mc 242.97)

L' ampliamento di sagoma e volume, non essendo gli immobili in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004, è sanabile presentando una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 134 lett. g della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

Prima di procedere alla regolarizzazione dell'immobile è però necessario ripristinare la consistenza dell'unità immobiliare p.413 sub 2 e p.413 sub 3.

Infatti ai sensi dell'art. 1.6 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, per la categoria residenziale la dimensione minima di un alloggio non può essere inferiore ai 40,00mq di Superficie utile lorda, mentre la nuova unità immobiliare indicata con la lettera C nella pianta dello stato rilevato ha una Superficie utile lorda di 35,06 mq.

Relativamente **all' UNITA' NEGOZIALE D**

- **Appartamento d civile abitazione** (particella 413 sub.3, categoria catastale A/4)
Comparando la planimetria allegata al titolo edilizio originario con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente si rilevano delle difformità interne ed esterne consistenti in:
 - diminuzione della superficie dell'appartamento a seguito di demolizione e rifacimento di porzioni di murature interne per realizzare una nuova unità immobiliare adiacente (**indicata con la lettera C nella pianta dello stato rilevato**), che ha accesso dal vano scala condominiale tramite l'apertura di una nuova porta.
 - presenza di un pilastro nella parete che divide l'ingresso dal locale pranzo, non rilevata nello stato dei luoghi;
 - modeste difformità nella posizione delle finestre e porte finestre
 - modeste difformità delle misure esterne ed interne
 - altezza interna autorizzata pari a 3,00m, mentre quella rilevata varia da un'altezza di 2,95m a 3,00m

(Vedi Allegato n. 11 -Stato autorizzato, stato rilevato e sovrapposto)

Per la regolarizzazione dell'Unità immobiliare, valgono le stesse considerazioni riportate per **l'UNITA' NEGOZIALE B**

Trattandosi di n.4 unità immobiliari (officina, magazzino e n.2 appartamenti) , ognuna con una propria identificazione catastale, è possibile presentare un Accertamento di Conformità in Sanatoria (SCIA in SANATORIA) per l' **UNITA' NEGOZIALE A** e un Permesso di Costruire in Sanatoria per **UNITA' NEGOZIALE B** e per **UNITA' NEGOZIALE D**, con il pagamento dei relativi diritti comunali di segreteria in vigore al momento della presentazione, mentre il versamento della **sanzione amministrativa** e del contributo del Costo di Costruzione sul costo effettivo dei lavori difformi, deve essere corrisposto per ogni unità immobiliare.

La sanzione amministrativa viene generalmente calcolata dai competenti uffici comunali in base alla gravità dell'infrazione (fra € 1000,00 e € 5164,00).

Nel caso, vista la tipologia dell'abuso, si considererà per la sanzione la cifra minima pari a € 1000,00, mentre il costo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) anno 2024 per il Comune di Campagnatico risulta di € 26.96/mc e il Contributo C.C. pari al 6% sul valore del Costo di Costruzione per le opere difformi.

(vedi Allegato n. 13 - Computi C.C. opere difformi stato autorizzato)

A tali costi vanno ad aggiungersi le **spese tecniche** inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

Presentazione pratica Accertamento di conformità (Scia in Sanatoria) e Permesso di Costruire in Sanatoria

Diritti comunali di segreteria	€ 200,00
Spese tecniche	€ 2000,00
totale	€ 2220,00

Considerando il numero degli immobili si ha un costo per la presentazione delle pratiche di € **555,00 ad unità immobiliare** ($€ 2220,00/4 = € 555,00$)

Ricapitolando:

Ile sanzioni e gli oneri per sanare le difformità riscontrate nelle unità immobiliari, di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene, possono essere presumibilmente così stimate:

- OFFICINA - P.IIa 413 - Sub. 1

Sanzione Amministrativa	€ 1000,00
Contributo Costo di Costruzione € 3502,87 x 0,06 =	€ 210,17
Totale	€ 1210,17

- MAGAZZINO - P.IIa 412 - Sub. 12

Sanzione Amministrativa	€ 1000,00
Contributo Costo di Costruzione € 285,41 x 0,06 =	€ 17,12
Totale	€ 1017,12

- ABITAZIONE - P.IIa 413 - Sub. 2

Sanzione Amministrativa	€ 1000,00
Contributo Costo di Costruzione € 947,14 x 0,06 =	€ 56,82
Oneri urbanizzazione €/mc 26.96 x mc 9,60=	€ 258,81
Totale	€ 1315,63

- Abitazione - P.IIa 413 - Sub. 3

Sanzione Amministrativa	€ 1000,00
Contributo Costo di Costruzione € 789,31 x 0,06 =	€ 47,36
Oneri urbanizzazione €/mc 26.96 x mc 9,60=	€ 258,81
Totale	€ 1306,17

La sottoscritta precisa che i costi per la regolarizzazione delle unità immobiliari sono indicativi, perché i conteggi precisi per sanzioni e oneri sono di competenza degli uffici comunali e vengono quantificati dopo la presentazione delle pratiche edilizie.

6.2 CONDONI EDILIZI-SANATORIE EDILIZIE

Per quanto riguarda il Condono edilizio di cui alla L.47/1985, Condono edilizio di cui alla Legge 724/1994, D.L. 269/2003 (conv. L.326/2003 e mod. L.191/2004) e ai sensi della Legge Regionale n.23/2004, agli Atti del Comune di Campagnatico risulta presentata in data 29.03.1986 richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85 per opere abusive riguardanti la *Realizzazione di un ripostiglio adiacente all'officina meccanica e di due ripostigli adiacenti al lavaggio e all'ampliamento del lavaggio*- **Pratica N. EL.83 prot. n. 0381607806** e in data **13.01.2005** veniva rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 prot- n. 382**

L'istanza di condono si riferisce agli immobili inseriti nell'**UNITA' NEGOZIALE A:**

- Immobile ad uso officina (particella 413 sub.1, categoria catastale C/3)
- Immobile ad uso autolavaggio (particella 412 sub.2, categoria catastale C/2)

6.3 DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ

Dall'accesso agli atti dell'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campagnatico è stata rinvenuta la Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 28.03.1975 riferita alla Nuova costruzione del Fabbricato ad uso officina e civile abitazione - **Pratica Edilizia n.8 Anno 1967.**

(Vedi Allegato n.14- Abitabilità)

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da diverse unità immobiliari di cui una parte porzioni di uno stesso fabbricato, ma con diversa destinazione d'uso, diverse caratteristiche e propria identificazione catastale.

La sottoscritta, al fine di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., **considerate le destinazioni d'uso dei beni oggetto del pignoramento e le rispettive proprietà**, ritiene giustificata ed opportuna **la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in n.5 lotti corrispondenti alle N.5 UNITA' NEGOZIALI descritte in relazione**, con l'assegnazione delle relative pertinenze ad uso esclusivo.

Come riportato in Relazione la sottoscritta evidenzia che non vi è coincidenza tra l'attuale proprietà, quale risulta dai pubblici registri immobiliari, e l'intestazione catastale dell'intero compendio immobiliare oggetto del pignoramento.

LOTTO 1 - UNITA' NEGOZIALE A

- **locale ad uso officina** posto al piano terra con accesso al civico n.1 della via Sant'Agata, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3**, classe 2, consistenza 142mq, superficie catastale totale 162mq, rendita catastale di euro 535,36.
- **Fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio)** posto al piano terra con accesso dalla via Sant'Agata attraverso l'area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 3 del F.37, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, categoria catastale C/2**, classe 3, consistenza 43mq, superficie catastale totale 52mq, rendita catastale di euro 93,27

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

I beni di cui sopra risultano per la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 2 - UNITA' NEGOZIALE B

- **Appartamento d civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n.3 della via Sant'Agata, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4**, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 86mq, superficie catastale escluse aree scoperte 82mq, rendita catastale di euro 309,87.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di 1/2 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- per la quota di 1/2 di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 3- UNITA' NEGOZIALE C

- **Area urbana** con accesso dalla via Sant'Agata attraverso il subalterno 1 della stessa particella 412 , censita al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1**, consistenza 320mq, senza rendita catastale.

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di 2/6 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED]

- la quota di 1/6 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- per la quota di 2/6 di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

- Esecutato

- per la quota di 1/6 di proprietà della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

- non Esecutata

Come già riportato in Relazione per mero errore materiale nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18.10.2021 (Repertorio n. 1461), trascritto con nota del 14.12.2021 ai nn. 15381 rp. E 20342 rg. **le quote di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sono state invertite.**

E 'stata pignorata la quota di 2/6 [REDACTED] in luogo della quota effettiva di 1/6 e la a quota di 1/6 [REDACTED] in luogo della quota effettiva di 2/6

Il G.E. disponeva la rettifica dell'atto di pignoramento trascritto nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] relativamente al suddetto bene con indicazione della effettiva quota di spettanza pari ad 1/6 e dichiarava nullo il pignoramento trascritto nei confronti del [REDACTED] per la quota di 1/6 relativamente al suddetto bene.

Pertanto il bene risulta pignorato per la quota di 3/6 dell'intera proprietà, pari al 50/100 dell'intera proprietà.

LOTTO 4-UNITA' NEGOZIALE D

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n. 1 della via Sant'Agata censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4**, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81mq, rendita catastale di euro 309,87.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di 1/2 di proprietà [REDAZIONE]
- per la quota di 1/2 di proprietà [REDAZIONE]

LOTTO 5 - UNITA' NEGOZIALE E

- **N 2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli**, così censiti al Catasto Terreni del comune di Campagnatico:
 - **foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classa, superficie mq (00.00.23 ha)**, reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03
 - **foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10 ha)**, reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

I beni di cui sopra risultano:

- per la quota di 1/4 di proprietà del sig. [REDAZIONE] - **Esecutato**
- per la quota di 3/4 di proprietà della sig.ra [REDAZIONE]

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia risulta pignorato come segue:

LOTTO 1 – per la quota di 1/1 di proprietà della [REDAZIONE]

LOTTO 2 – per la quota di 1/2 di proprietà della [REDAZIONE]

██████████
LOTTO 3 - per la quota di 2/6 di proprietà della ██████████
██████████

LOTTO 4 - per la quota di 1/2 di proprietà ██████████

LOTTO 5 - per la quota di 1/4 di proprietà ██████████

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;*

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERO**.

Non risultano contratti di affitto che interessino il bene in oggetto.

RISPOSTA AL 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;*

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Come indicato nella risposta al precedente quesito di cui al quesito 9) gli immobili oggetto di stima non risultano occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.*

11.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, secondo quanto riferito alla sottoscritta, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli oneri di natura condominiale*

11.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.*

con le specifiche necessarie di cui alla risposta al 1° e 5° Quesito.

RISPOSTA AL 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).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso in 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 relazione, cioè maggio 2024, si potrebbe verificare.

12.2 METODO DI STIMA

Dopo aver individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima – sintetico ed analitico, quello sintetico detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione di beni simili oggetto di recenti compravendite avvenute nella zona.

Definizione del Valore Unitario di Stima

Dopo aver individuato il criterio, per determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto si stima, ci si è orientati verso una indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare, valutando le condizioni in cui si trova oggi il settore edilizio nella zona di Campagnatico, che vede le quotazioni immobiliari per il residenziale segnare ancora una flessione, causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni immobiliari della zona.

Per la sottoscritta non è stato però possibile individuare un certo numero di dati storici e cioè di prezzi tratti da fonti diverse, quali appunto pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compravendita di beni nel comune di Campagnatico, con caratteristiche analoghe a quelli oggetto del pignoramento.

Pertanto si è ritenuto corretto, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, elaborare la stima sulla base di un riscontro ufficiale quali i **Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, attivato presso l'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze per gli immobili e i **Valori Agricoli medi per tipo di coltura redatti dalla provincia di Grosseto** per i terreni.

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendite e locazione, riportando valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie, ubicate in un determinato comune, poste in una data zona OMI di riferimento, con specifica destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva ecc.), tipologia (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale e stato conservativo (fatiscente, normale, buon, ottimo)

A differenza di qualche anno, anche grazie alla collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e ASSILEA, l'Associazione nazionale delle Società di Leasing, che rispetto ad altri operatori ha una maggiore conoscibilità del mercato degli immobili non residenziali, già dal 2010 le quotazioni pubbliche riportate dall'OMI per tali immobili si avvicinano molto ai valori degli operatori privati specializzati nel settore delle compravendite e rappresentano quindi un dato oggettivo basato su dati certi.

L' **Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio con riferimento al 2° semestre 2023, nella provincia di Grosseto, comune di Campagnatico Fascia/zona Centrale/CAMPAGNATICO E ZONE CIRCOSTANTI per la **tipologia**

- **Laboratorio in stato conservativo normale**, offre la seguente valutazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	NORMALE	375	560

- **Magazzino in stato conservativo normale**, offre la seguente valutazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzino	NORMALE	300	455

(Vedi Allegato n.15 - Valori OMI)

Considerando quanto sopra riportato circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la sottoscritta ritiene corretto considerare

per l'officina il **valore max** pari a **560,00€/mq** di superficie virtuale commerciale

per il magazzino il **valore max** pari a **455,00€/mq** di superficie virtuale commerciale

I valori OMI alla quale la sottoscritta ha fatto riferimento si riferiscono ad immobili in stato di condizione e manutenzione normale, ma nel caso in oggetto si sottolinea che le condizioni attuali dell'officina e del magazzino sono mediocri.

Considerate le caratteristiche intrinseche degli immobili, l'epoca della costruzione, la qualità (edificio di tipo popolare), le condizioni strutturali, le condizioni delle parti comuni, i materiali costruttivi, lo stato di conservazione, la situazione impiantistica e lo stato d'uso, si ritiene corretto applicare ai valori unitari un coefficiente **di differenziazione**.

Marina TAMBORRINO, nel testo "*Come si stima il valore degli immobili*", Il Sole 24 ORE, edizione 2010, al **capitolo 4.3 "Coefficienti di età, qualità e stato"** propone per la rettifica degli **edifici medio, età 41-60 anni con qualità dell'edificio in stato mediocre** il coefficiente **0,60**.

Correggendo i valori OMI per il coefficiente 0,60 si ha:

per l'officina € /mq 560 x 0,60 = **€ /mq 336,00** di superficie lorda commerciale

per il magazzino € /mq 455 x 0,60 = **€ /mq 273,00** di superficie lorda commerciale

Riferendoci alle superfici lorde regolari ed autorizzate dai titoli edilizi riportati nella risposta al **Quesito 2.3**, suscettibili quindi di modeste variazioni rispetto alla realtà, si ha:

DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
Immobile ad uso officina f.37 p.413 sub 1	165,00	€ 336,00	€ 55.440,00
Immobile ad uso magazzino f.37 p.412 sub 2	51,67	€ 273,00	€ 14.105,91

Viste le difformità interne ed esterne riscontrate, tenuto conto dei costi necessari per regolarizzare lo stato attuale delle unità immobiliare con la presentazione della Pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. T. 65/2014e la successiva regolarizzazione catastale, come riportato nella risposta al QUESITO N.4.1 e al QUESITO N.6.1 si ha:

Immobile ad uso officina f.37 p. 413 sub 1

Valore commerciale	€ 55.440,00	a detrarre
costi regolaizzazione edilizia	€ 555,00	
	€ 1.210,17	
costi regolaizzazione catastale	€ 470,00	
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€ 53.204,83	
VALORE CHE SI ARROTONDA A	€ 53.200,00	

Immobile ad uso magazzino f.37 p. 412 sub 2

Valore commerciale	€ 14.105,91	a detrarre
costi regolaizzazione edilizia	€ 555,00	
	€ 1.017,12	
costi regolaizzazione catastale	€ 470,00	
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€ 12.063,79	
VALORE CHE SI ARROTONDA A	€ 12.000,00	

Si ritiene opportuno sottolineare che nell'importo stimato non sono considerati i costi dell'intervento di bonifica della copertura, necessario per la presenza di pannelli in cemento amianto, come rilevato da un esame a vista nel corso del sopralluogo, che allo stato attuale non è possibile quantificare non avendo informazioni certe sullo stato di conservazione del materiale in opera.

L' **Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio con riferimento al 2° semestre 2023, nella provincia di Grosseto, comune di Campagnatico Fascia/zona Centrale/CAMPAGNATICO E ZONE CIRCOSTANTI per la **tipologia**

- **abitazioni di tipo economico In stato conservativo normale**, offre la seguente valutazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	800

(Vedi Allegato n.15 - Valori OMI)

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la sottoscritta ritiene corretto considerare il **valore max** pari a **800,00€/mq**

Correggendo i valori OMI per il coefficiente 0,60 si ha:
per gli appartamenti €/mq 800 x 0,60 = **€/mq 480,00** di superficie lorda commerciale

Riferendoci per gli appartamenti alle superfici lorde regolari ed autorizzate dai titoli edilizi riportati nella risposta al **QUESITO 2.3**, suscettibili quindi di modeste variazioni rispetto alla realtà, e alla superficie virtuale dell'area Urbana si ha:

DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
Immobile ad uso civile abitazione f.37 p.413 sub 2	83,69	€ 480,00	€ 40.171,20
Immobile ad uso civile abitazione f.37 p.413 sub 3	83,69	€ 480,00	€ 40.171,20
Area urbana f.37 p.412 sub 3	16,00	€ 480,00	€ 7.680,00

Viste le difformità interne ed esterne riscontrate, tenuto conto dei costi necessari per ripristinare e regolarizzare lo stato attuale delle unità immobiliare con la presentazione della Pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L. R. T. 65/2014 e la successiva regolarizzazione catastale, come riportato nella risposta al **QUESITO N.4.1** e al **QUESITO N.6.1** si ha

Immobile ad uso civile abitazione f.37 p. 413 sub 2

Valore commerciale	€	40.171,20	a detrarre
costi regolaizzazione edilizia	€	555,00	
	€	1.315,63	
costi regolaizzazione catastale	€	470,00	
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	37.830,57	
VALORE CHE SI ARROTONDA A	€	37.800,00	

Immobile ad uso civile abitazione f.37 p. 413 sub 3

Valore commerciale	€	40.171,25	a detrarre
costi regolaizzazione edilizia	€	555,00	
	€	1.306,17	
costi regolaizzazione catastale	€	470,00	
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	37.840,08	
VALORE CHE SI ARROTONDA A	€	37.800,00	

Area Urbana f.37 p. 412 sub 3

Valore commerciale	€	7.680,00	
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	7.680,00	

Per la determinazione del valore dei **terreni agricoli**, come già riportato in relazione, la sottoscritta ha fatto riferimento ai **Valori Agricoli medi per tipo di coltura redatti dalla provincia di Grosseto**, anno riferimento 2023 anno di applicazione 2024, determinati dalla Commissione Provinciale considerando le varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche e rappresentano un valore medio delle culture che insistono in determinate Regioni Agrarie in cui sono divise le singole Regioni. **(Vedi Allegato n.16)**

Nel caso di specie i terreni oggetto di stima ricadono nella **Regione Agraria N.2 – Comune di Campagnatico**

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE - VALORI MEDI PER ETTARO						
	N.1	N.2	N.3	N.4	N.5	N.6	N.7
Seminativo (2)	€ 1.464,20	€ 3.660,40	€ 2.792,70	€ 5.938,00	€ 5.748,20	€ 1.898,00	€ 8.459,60
Seminativo arborato (2)	€ 1.789,50	€ 3.660,40	€ 2.982,50	€ 5.938,00	€ 3.958,60	€ 1.898,00	€ 8.459,60
Prato (2)	€ -	€ -	€ -	€ 4.528,00	€ 3.362,10	€ -	€ 6.751,40
Orto (2)	€ -	€ 9.598,40	€ -	€ 13.421,40	€ 15.346,50	€ 7.320,80	€ 17.434,30
Orto irriguo (2)	€ 9.598,40	€ 12.499,50	€ -	€ 21.148,90	€ 21.148,90	€ -	€ 24.972,00
Frutteto	€ 7.700,40	€ 15.997,30	€ -	€ 15.997,30	€ 15.997,30	€ -	€ 18.247,70
Vigneto	€ 7.917,30	€ 8.676,50	€ 12.906,30	€ 11.903,00	€ 13.096,10	€ 11.577,70	€ 15.997,30
Vigneto in zona a D.O.C.	€ 19.549,20	€ 21.230,30	€ 23.480,70	€ 22.341,90	€ 25.134,70	€ 22.341,90	€ 25.134,70
Uliveto	€ 7.320,80	€ 7.158,10	€ 5.938,00	€ 8.378,20	€ 7.808,80	€ 4.907,60	€ 7.808,80
Pascolo (2)	€ 623,60	€ 705,00	€ 1.003,20	€ 1.003,20	€ 867,60	€ 506,50	€ 1.103,00
Pascolo arborato (2)	€ 921,90	€ 1.003,20	€ 1.003,20	€ 921,90	€ 867,60	€ 867,60	€ 1.626,80

I Valori Agricoli Medi provincia di Grosseto annualità 2024 per la **coltura Uliveto** in regione agraria n.2 riportano un valore di **7.158,10 €/Ha**

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte, riferendoci alla superficie complessiva dei terreni oggetto di stima come calcolata in relazione, si ha:

ha 0.00.33 * 7.158,10€/Ha = € 23,62

13.0 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA (Vedi Allegato n. 10)

13.1 LOTTO 1

Intera piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili:

- **porzione di fabbricato al piano terra ad uso officina** della superficie commerciale di mq. 165,28, ubicato a Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1 in angolo con la Strada Provinciale n.18, nella periferia nord del paese.

L'accesso all'immobile avviene da una corte comune ad altre unità immobiliari tramite un'ampia porta a due ante in metallo e vetro ed è costituita da un unico ampio locale della superficie netta di circa 131,00mq e da un piccolo ripostiglio sul retro di circa mq.3,11, al quale si accede dall'esterno.

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3**, classe 2, consistenza 142mq, superficie catastale totale 162mq, rendita catastale di euro 535,36.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla **██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████**

Confini: corte comune su tre lati e vano scala proprietà p.lla.413 sub 2 e 413 sub 3, s.s.a. Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

- **fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio)** della superficie commerciale di mq. 51,76 ubicato a Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1 in angolo con la Strada Provinciale n.18, nella periferia nord del paese ed adiacente al locale officina in direzione sud ad una

distanza di circa m.4,00.

L'accesso all'immobile avviene dall'area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 3 del F. 37. tramite un'ampia porta a due ante in metallo e vetro ed è costituito da un unico locale ex autolavaggio della superficie netta di circa 28,49mq e da due ripostigli di circa mq.2.30 e mq.11,43, attualmente con ingresso solo dall'esterno.

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, categoria catastale C/2**, classe 3, consistenza 43mq, superficie catastale 52mq, rendita catastale di euro 93,27.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED]

Confini : area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 3 del F. 37 su quattro lati, s.s.a.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

Gli immobili al momento del sopralluogo si presentano in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, inutilizzati ed abbandonati ormai da diversi anni.

Nei locali sono presenti materiali di scarto anche nocivi, pneumatici fuori uso, serbatoi o fusti per il contenimento di liquidi /oli, imballaggi metallici, rottami in plastica e ferrosi, stracci e carta sporca.

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia, ma come riportato in relazione relativamente all'immobile ad uso magazzino (ex autolavaggio) vista la presenza in copertura di pannelli in cemento amianto, prima di iniziare qualsiasi intervento edilizio devono essere effettuati i necessari interventi di bonifica ai sensi della vigente normativa.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

VALORE DEL LOTTO N.1

PREZZO BASE:

€. 65.200,00 (euro sessantacinquemiladuecento/00) per l'intera piena proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

13.2 LOTTO 2

Intera piena proprietà (1/1) del seguente immobile:

- **porzione di fabbricato al piano primo ad uso appartamento** della superficie commerciale di mq. 83,68, ubicato a Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1 in angolo con la Strada Provinciale n.18, nella periferia nord del paese.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano primo con accesso sul lato destro salendo la scala comune e si compone di un disimpegno con funzione di ingresso della superficie di 7,93mq, un locale pranzo con una piccola cucina della superficie di circa 10,50mq, un soggiorno della superficie di circa 16,40mq, una camera matrimoniale della superficie di circa 17.28mq, una

camera singola della superficie di circa 8,86mq e un bagno di 5,12mq.
La camera matrimoniale si affaccia su un terrazzo di circa 10,94mq.

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4**, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 86mq, superficie catastale escluse aree scoperte 82mq, rendita catastale di euro 309,87.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla **Società C.I. IMMOBILIARE (C.F. 01411870536)**

Confini: scala comune, proprietà [REDACTED] e corte comune identificata catastalmente con la p.412 sub 1 del F. 37, s.s.a.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

L'appartamento al momento del sopralluogo si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, disabitato da anni e l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una pesante situazione di degrado.

Si evidenziano tracce di muffe e/o umidità all'interno dei singoli vani e altre forme di degrado significative; quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e degrado assoluto

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

VALORE DEL LOTTO N.2

PREZZO BASE:

€. 37.800,00 (euro trentasettemilaottocento/00) per l'intera piena proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

13.3 LOTTO 3

50/100 (3/6) del seguente immobile:

- **area urbana** della consistenza catastale di 320mq ubicata a Campagnatico (GR) in via Sant'Agata in con accesso al civico n.1 della suddetta via attraverso la particella 412 sub 1 (B.C.N.C. corte comune alla p.la 413 sub 1, sub 2 e sub 3) e a sud dal subalterno 5 della stessa particella 412, mentre sul lato ovest l'area è delimitata dalla strada provinciale n.18.

Una porzione di tale area urbana è occupata dal fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio). il resto è lasciato a verde incolto e al momento del sopralluogo si presentava in stato di abbandono, non curata e con vegetazione infestante.

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1**, consistenza 320mq, senza rendita

catastale.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: Corte comune identificata catastalmente con la p.412 sub 1 del F. 37, area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 4 del F. 37 e Strada Provinciale n.18, s.s.a.

VALORE DEL LOTTO N.3

PREZZO BASE:

€. 3.840,00 (euro tremilaottocentoquaranta/00) pari al 50/100 dell'intera proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

13.4 LOTTO 4

50/100 dell'intera piena proprietà (1/2) del seguente immobile:

- **porzione di fabbricato al piano primo ad uso appartamento** della superficie commerciale di mq. 83,68, ubicato a Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1 in angolo con la Strada Provinciale n.18, nella periferia nord del paese.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano primo con accesso a sinistra salendo la scala comune e si compone di un disimpegno con funzione di ingresso della superficie di 7,93mq, un locale pranzo con una piccola cucina della superficie di circa 10,50mq, un soggiorno della superficie di circa 16,40mq, una camera matrimoniale della superficie di circa 17,28mq, una camera singola della superficie di circa 8,86mq e un bagno di 5,12mq.

La camera matrimoniale si affaccia su un terrazzo di circa 10,94mq.

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4**, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81mq, rendita catastale di euro 309,87.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: scala comune, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e corte comune identificata catastalmente con la p.412 sub 1 del F. 37, s.s.a.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

L'appartamento al momento del sopralluogo si presenta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, disabitato da anni e in cui l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una pesante situazione di degrado.

Si evidenziano tracce di muffe e/o umidità all'interno dei singoli vani e altre forme di degrado significative; quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e degrado assoluto

Si ritengono necessari urgenti lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

VALORE DEL LOTTO N.4

PREZZO BASE:
€ 18.900,00 (euro diciottomilanovecento/00) pari al 50/100 dell'intera proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

13.5 LOTTO 5

25/100 dell'intera piena proprietà (1/4) dei seguenti immobili:

- **piccoli appezzamenti di terreno agricoli** ubicato nel comune di Campagnatico (GR) nelle vicinanze degli altri beni immobili oggetto del pignoramento e catastalmente indicati con la cultura Uliveto della superficie complessiva di mq **33 (00.00.33 ha)**.

Gli immobili risultano così censiti al I Catasto Terreni del comune di Campagnatico:

- **foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classe, superficie mq (00.00.23 ha)**, reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03
- **foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10 ha)**, reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Confini: scala comune, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] corte comune identificata catastalmente con la p.412 sub 1 del F. 37, s.s.a.

Si precisa che le particelle sono state localizzate tramite il portale regionale di Geoscopio, in quanto durante il sopralluogo non è stato possibile individuarle.

La presenza di abbondante vegetazione ha reso di fatto impossibile l'accesso in sicurezza alla **particella 553**, mentre la **particella 550** sembrerebbe far parte di un'area a parcheggio retrostante la caserma del locale Comando dei Carabinieri.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

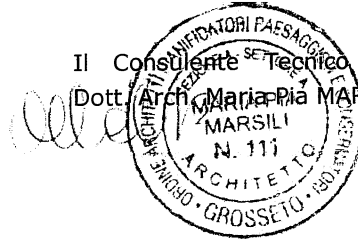
VALORE DEL LOTTO N.5

PREZZO BASE:
€ 5,90 (euro cinque/90) pari al 25/100 dell'intera proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Con la presente relazione, che si compone di n.ro 53 pagine dattiloscritte e n.ro 16 Allegati, si ritiene di aver dato esauriente risposta al quesito posto in sede di udienza affidatomi in data 16.05.2023.

Grosseto, 10 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI.



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Copia verbale di immissione in possesso
- Allegato 2 - Visure catastali storiche
- Allegato 3 - Visure ipotecarie-Annotazioni e Sentenza
- Allegato 4 - Pec avv. TORRINI
- Allegato 5- Stato legittimo, rilevato e sovrapposto Locale Officina
- Allegato 6 _ Documentazione fotografica
- Allegato 7 - Stato legittimo, rilevato e sovrapposto Locale Magazzino
- Allegato 8 - Stato legittimo, rilevato e sovrapposto Appartamenti
- Allegato 9 - Planimetrie catastali-Estratto di mappa
- Allegato 10 – Elaborato planimetrico P.412
- Allegato 11 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 12 – Titolo abilitativo edilizi originari-Condono
- Allegato 13 – Computi metrici opere difformi
- Allegato 14 – Abitabilità
- Allegato 15 – Valori OMI
- Allegato 16 – Valori Agricoli medi Provincia di Grosseto

