

Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.117/2023 R.G.E.I**

PROMOSSA DA

contro

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**

Grosseto, 21 dicembre 2024

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

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

1 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c3441a958344a024b



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Grosseto, 09/12/2025

Professionista con delega alla vendita Dott. Franco Montanelli

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 via Senegal n.11, in data 4 marzo 2024 veniva incaricata dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina NICOLÒ, Delegato alle esecuzioni del Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 7 marzo 2024 sottoscritta accettava l'incarico inviando telematicamente il giuramento di rito 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



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

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).

Il sopralluogo e accesso all'unità immobiliare è stato eseguito in data 12.06.2024 alle ore 9.00 dallo scrivente CTU congiuntamente al Custode nominato per la procedura, avvocato Veruscha MERLINI (vedi Verbale di primo accesso).

PREMESSA - BENE OGGETTO DI STIMA

I beni immobiliari oggetto della presente relazione di stima, riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 02.10.2023 (Repertorio n. 478) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.10.2023 ai nn. 12837 rp. e 16716 rg., sono costituiti da un appartamento di civile abitazione e da una autorimessa, ubicati a Grosseto (GR), nella frazione di Principina Terra in via del Tarabuso n. 36, Lotto n.1 edificio n.3

- **Appartamento d civile abitazione** composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un guardaroba, un bagno e un terrazzo al piano terra, oltre ad una cantina, un ripostiglio e un bagno al piano interrato al quale si accede da una scala interna; l'unità immobiliare è corredata da due corti esclusive al piano terra ed è censita al Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel foglio di mappa 102, particella 466 sub.112 graffata sub 49, graffata sub 59, graffata f. 102 particella 613 sub.89 categoria catastale A/2, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 77mq, rendita catastale di euro 569,39
- **Autorimessa** posta al piano interrato, censita al Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel foglio di mappa 102, particella 613 sub.39, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 15mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale di euro 42,61.

I beni di cui sopra risultano intestati:

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

3 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c3441a958544a024b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

- per la piena proprietà 1/1 della [REDACTED]
[REDACTED] - Esecutata

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:

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 ultravventennale (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 che nelle visura catastale dell'appartamento sub 112 è indicato l'indirizzo, ma non è riportato il numero civico.

(Vedi Allegato n.1 – Visure catastali)

(Vedi Allegato n.2 – Estratto di mappa-planimetrie catastali -elenco subalterni)

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia alla data del 05.11.2024 gravano le seguenti iscrizioni:

- **NOTA di ISCRIZIONE** del 31.05.2005_Registro Particolare 9233, Registro Generale 2039 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Giorgio CIAMPOLINI rep. n. 165905 del 27.05.2005.
Capitale € 107.000,00 più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale € 267.500,00 (durata 30 anni);

a favore

[REDACTED] per la piena proprietà 1/1

Contro

[REDACTED]
per la piena proprietà 1/1
grava sugli immobili:

- foglio di mappa 102, particella 466 sub.112 graffata f. 102 sub 49, graffata f. 102 sub 59, graffata f. 102 particella 613 sub.89 categoria catastale A/2
- foglio di mappa 102, particella 613 sub.39, categoria catastale C/6

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

4 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c3441a9958244a024d



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

- **NOTA di TRASCRIZIONE** del 25.10.2023-Registro Particolare 16716- Registro Generale 12837 derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rep. 478 del 02.10.2023** emesso da **Ufficiale Giudiziario UNEP del TRIBUNALE di Grosseto (GR)**

a favore

_____ per la piena proprietà 1/1

contro

_____ _____
per la piena proprietà 1/1

grava sugli immobili

- foglio di mappa 102, particella 466 sub.112 graffata f. 102 sub 49, graffata f. 102 sub 59, graffata f. 102 particella 613 sub.89 categoria catastale A/2
- foglio di mappa 102, particella 613 sub.39, categoria catastale C/6

(Vedi Allegato n.3 – Elenco iscrizioni/o trascrizioni)

1.3 PROVENIENZA

Come riportato nella Relazione notarile in atti, i beni sono pervenuti alla sig.ra _____ on preliminare di compravendita del 22.12.2004 a rogiti dott. Giorgio CIAMPOLINI Notaio in Grosseto, Rep.163999, trascritto il 23.12.2004 ai nn.22108 rp. e 13688 rg. e successivo atto di compravendita del 27.05.2005 a rogiti dott. Giorgio CIAMPOLINI Notaio in Grosseto, Rep.165904/46733, trascritto il 31.05.2005 ai nn.9202 rp. e 5732 rg, da parte del sig. _____

(Vedi Allegato n.4 – Atto di provenienza)

Al sig. _____ i suddetti immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 16.10.1996 ai rogiti dott. Giorgio CIAMPOLINI Notaio in Grosseto, Rep.131834, trascritto il 17.01.1996 ai nn.855 rp. e 635 rg. da parte di _____ con sede in Grosseto.

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

s di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ap57c341a9958344a024b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

descrive, 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

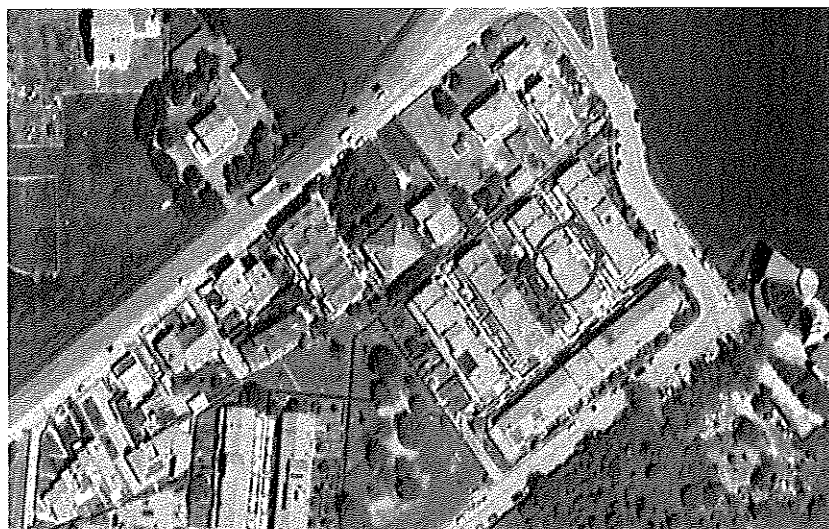


Figura 1 – Vista d'insieme Lottizzazione Il Poggiale dove sono posti gli immobili oggetto di esecuzione

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Grosseto (GR), frazione di Principina Terra in località Il Poggiale, via del Tarabuso n.36 e specificatamente nel Lotto n.1 Edificio "C" della Lottizzazione "Il Poggiale" e sono costituite da un appartamento di civile abitazione e un'autorimessa.

La frazione Principina Terra è situata a sud-ovest del capoluogo comunale, lungo la strada provinciale 158 delle Collacchie tra il centro cittadino e le località costiere di Marina di Grosseto e Principina a Mare e dista circa 6km. dalla città di Grosseto.

Il nucleo urbano si è sviluppato nella vasta area rurale della fattoria di Principina, storicamente lambita dalle sponde dell'antico lago Prile, quasi totalmente scomparso con le opere di bonifica integrale iniziate nel 1828 da Leopoldo II di Lorena.

Le acque dell'antico bacino lacustre sono state canalizzate nei vari scolmatori che costeggiano l'abitato intersecandosi tra loro in più punti nella pianura circostante; uno di questi scolmatori è

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

6 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c3441a958344a024d



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

il canale emissario di San Rocco, scavato nel 1838 per il deflusso delle acque chiare, che , lambisce la frazione a nord-ovest.

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

Principina Terra è il primo centro abitato che si incontra uscendo da Grosseto in direzione Marina di Grosseto ed è dotata delle primarie opere pubbliche di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, acquedotto e fognature) e secondaria.

Nelle immediate vicinanze sorge la Fattoria di Principina, antica fattoria che ha dato anche la denominazione al vicino complesso alberghiero e la Fattoria del Poggiale, situata nella campagna a nord-ovest del paese, storico complesso podere appartenuto alla famiglia Pallini.

La viabilità e la densità del traffico all'interno dell'abitato 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, le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da un appartamento ad uso civile abitazione e un' autorimessa, facenti parte di un edificio tipo in linea di due elevazioni fuori terra, oltre un piano interrato e un piano sottotetto.

La struttura principale è in muratura portante spessore circa cm 28, solai in laterocemento, copertura a tetto tipo capanna con solaio inclinato in laterocemento e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le murature esterne sono trattate con intonaco tinteggiate di colore rosato; i canali di gronda e i discendenti pluviali in rame, le soglie delle finestre e porte finestre in trani, parapetti delle logge in muratura e gli infissi esterni in legno provvisti di vetro doppio e protetti da persiane in legno.

I prospetti sul fronte e sul retro sono caratterizzati al piano terra dalla presenza di ampi porticati e corrispondenti logge al piano primo, con un'alternanza di pieni e vuoti, ma senza superfetazioni o addizioni volumetriche, privi di aggetti o sbalzi importanti.

Stato di manutenzione del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

2.3 DESCRIZIONE DELGLI IMMOBILI PIGNORATI- CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE -

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un **appartamento ad uso civile abitazione (foglio 102, particella 446 sub.112)** e da **una autorimessa (foglio 102, particella 613, sub.39).**

Lo stato rilevato al momento del sopralluogo corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

7 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c3441a958544a024b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

catastali, ad eccezione di alcune difformità relative all'altezza interna del locale cantina e dell'autorimessa, ma non allo stato legittimo di cui ai titoli edilizi riscontrati dalla sottoscritta presso i competenti uffici del Comune di Grosseto.

Ai fini della determinazione della consistenza dei suddetti beni, la superficie commerciale è stata calcolata sulla base della superficie lorda rilevata, comprensiva delle superfici dei muri interni ed esterni, nonché della superficie di competenza dei muri di confine in comproprietà con le unità immobiliari adiacenti, applicando, dove necessario, idonei coefficienti di destinazione

Superficie lorda virtuale delle unità immobiliari - superficie commerciale

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e interrato, ed ha accesso al piano terra da un porticato (terrazzo) della superficie di circa 12,65mq prospiciente una corte esclusiva di 30,55mq.

Si compone di un soggiorno con zona cottura di circa 16.14mq, un disimpegno, una camera della superficie di circa 12.78mq, un guardaroba usato come camera della superficie di circa 7,62mq e un bagno di 6.40mq.

La camera e il guardaroba si affacciano su un'altra corte esclusiva posta sul retro, di circa 30.72mq.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile, escluse le corti esclusive e il porticato, di circa 45.88mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 50.28mq
una **superficie lorda** di circa **56,75mq**

Una scala interna in muratura con rivestimento in trani, corredata da una balaustra metallica a semplice disegno lineare, conduce al piano seminterrato (piano garage), dove si trovano un locale cantina, un ripostiglio e un piccolo disimpegno.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile di circa 37,39mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 37,89mq
una **superficie lorda** di circa **41,71mq**

I locali al piano terra hanno un'altezza interna di 2,70m, mentre il locale cantina al piano interrato ha un'altezza interna di circa 2,98
(vedi Allegati n. 10 - Stato autorizzato-rilevato-sovrapposto)

Caratteristiche interne dell'immobile

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare, piuttosto semplice, appare conforme alla tipologia architettonica dell'edificio nella quale è inserito.

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

3 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2eb93c4ab57c3441a995834da0124b



L'impianto strutturale non presenta problemi significativi e le caratteristiche di rifinitura interne sono complessivamente di tipo normale, 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;
- pavimento in piastrelle di porcellanato di colore chiaro formato 30x30 in tutto l'appartamento e battiscopa dello stesso materiale e colore;
- nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2,10m e nella zona cottura fino ad un'altezza di circa 1,60m;
- porte interne in legno verniciate di colore bianco di tipo cieco, complete di maniglie, perni e cerniere tipo ottone colore giallo; portoncino di ingresso in legno del tipo blindato.

Nei bagni sono presenti sanitari di capitolato standard e gli impianti appaiono quelli originali, realizzati all'epoca della costruzione.

Caratteristiche generali degli impianti

Impianto elettrico

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata fornita dalla proprietà.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati per la realizzazione dell'impianto elettrico risultano essere quelli risalenti alla costruzione dell'immobile e presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

si consiglia una verifica straordinaria dell'impianto e, qualora necessaria, una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista.

La sottoscritta non ha potuto prendere visione del contatore generale ENEL, forse installato nei locali condominiali; all'interno dell'appartamento è presente un quadro elettrico dove sono alloggiati le apparecchiature elettriche modulari dell'appartamento protette con interruttori magnetotermici.

Le condutture sono posate in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia.

Impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia a gas metano, completo di radiatori in alluminio come terminali scaldanti.

la caldaia, alimentata a gas metano, è posizionata all'esterno dell'appartamento, in porzione coperta nel terrazzo al piano terra ed appare in normali condizioni di manutenzione; è dotata di canna fumaria autonoma per l'espulsione dei fumi.

Dal solo esame a vista, si ritiene che le tubazioni afferenti l'impianto di riscaldamento siano quelle posate al momento della realizzazione dell'appartamento.

Come per l'impianto elettrico, anche la dichiarazione di conformità dell'impianto termico non è stata fornita dalla proprietà.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista, non avendo a disposizione le certificazioni di conformità impiantistiche e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, gli impianti termici possono essere considerati adeguati agli standard minimi richiesti dalla regola d'arte.



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

Vista la carenza documentale si suggerisce di procedere ad una verifica straordinaria degli impianti per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista.

Al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato alla rete di distribuzione comunale e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia sopra descritta.

Le acque reflue sono allacciate alla rete fognaria comunale.

Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

Non presenti

Impianti di protezione antincendio

Non presenti

Si allega la certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione e il deposito presso il SIERT (**vedi Allegato n. 12 APE**)

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 situazione di degrado.

Quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e rifiuti di vario genere; alcune pareti e porzioni del soffitto dei locali al piano interrato presentano tracce di distacco dell'intonaco con evidenti macchie umidità e di muffa e altre forme di degrado significative.

Si ritengono necessari lavori di manutenzione straordinaria.

Il **locale autorimessa**, posto al piano seminterrato, ha accesso sul lato sinistro del fabbricato scendendo dalla rampa comune.

Presenta **una superficie utile lorda** (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo di circa **16,57mq**

e un'altezza interna variabile da 2,50m a 3,20m.

Al momento del sopralluogo il locale si presentava occupato da masserizie e mobili di vario genere e pertanto non è stato possibile individuare in modo esatto e preciso le finiture, che comunque sono di tipo standard per un garage: pavimento in gres ceramico semplice, pareti intonacate e porta basculante metallica.

(**vedi Allegati n. 5 - Documentazione fotografica**)

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'appartamento e dell'autorimessa facendo riferimento allo stato rilevato, applicando idonei coefficienti di

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

10 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2efb93c4ab57c3441a9b9b344a0124b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

destinazione

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
Appartamento p.terra (sub	mq	56,75	1,00	mq	56,75
Cantina p. seminterrato	mq	41,71	0,50		20,86
Terrazza	mq	12,65	0,40	mq	5,06
corte esclusiva sul fronte	mq	30,55	0,18	mq	5,50
corte esclusiva sul retro	mq	30,72	0,18	mq	5,53
Autorimessa (sub.)	mq	16,57	0,50	mq	8,29
TOTALE					101,98

La superficie lorda commerciale del compendio immobiliare è pari a **101.98 mq**

DATI CATASTALI

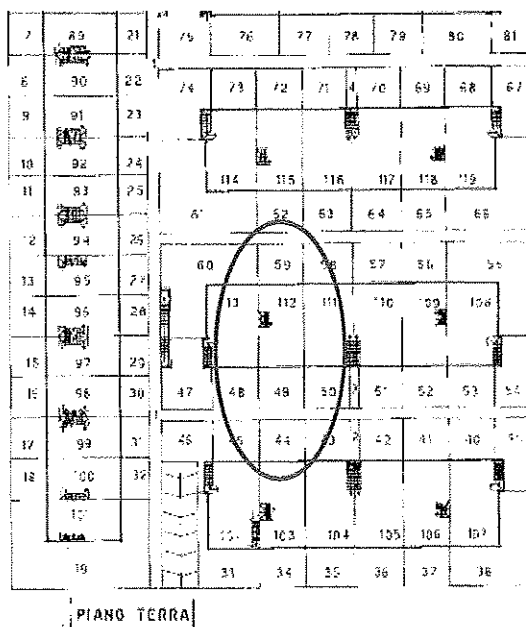
I beni in oggetto sono identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:

- **appartamento ad uso civile abitazione** via del Tarabuso Lotto 1 edificio 3 Piano S1-T censito nel **foglio di mappa 102 particella 466 sub.112 graffata sub 49, graffata sub 59, graffata f. 102 particella 613 sub.89 categoria catastale A/2, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 77mq, rendita catastale di euro 569,39**

Intestati:

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

Confini appartamento: passaggio comune su due lati e prop. [REDACTED] su un lato, s.s.a.



GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

11 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfb93c4ab57c3441a958344a9024b



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Grosseto, 09/12/2025

Professionista con delega alla vendita Dott. Franco Montanelli

Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

Figura 2 – Estratto Elaborato planimetrico p. 446

- **Autorimessa** via del Tarabuso n. 20-80 Lotto 1 edificio 3 Piano S1 censita al Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel **foglio di mappa 102, particella 613 sub.39, categoria catastale C/6**, classe 3, consistenza 15mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale di euro 42,61.

Intestati:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Confini autorimessa: corsia comune garage, stessa proprietà su un lato, prop. [REDACTED]

[REDACTED] su un lato. s.s.a.

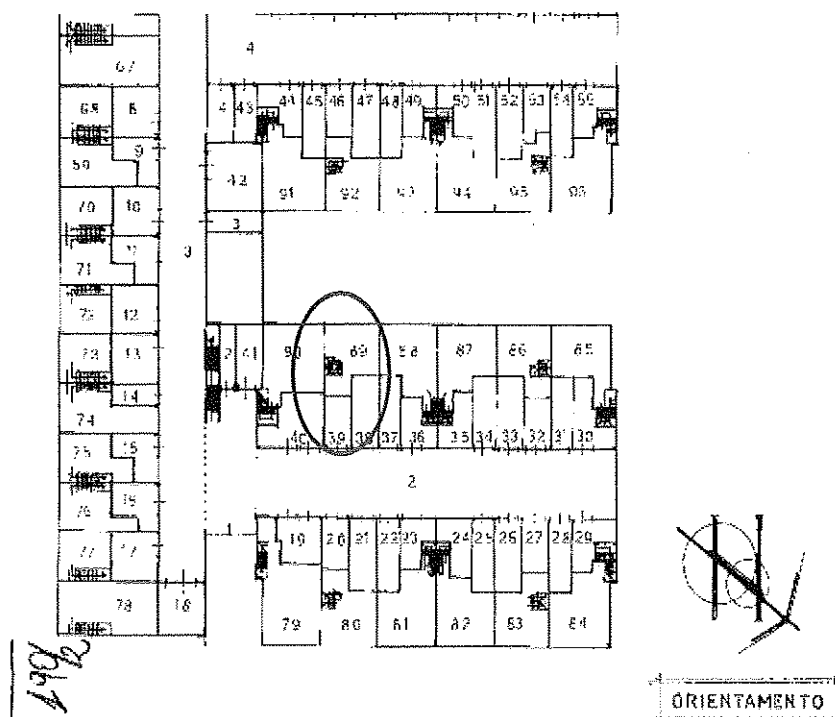


Figura 3 – Estratto Elaborato planimetrico p. 613

(Vedi Allegato n.2 – Estratto di mappa-planimetrie catastali -elenco subalterni)

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 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;

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

12 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93cdab57c3441a9958344a0124b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 02.10.2023 (Repertorio n. 478), 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.

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'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Grosseto con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale

Appartamento

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

- al piano terra modeste difformità interne consistenti in mancata rappresentazioni di alcune porzioni di tramezzature
- al piano interrato (cantina) nella planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,50m, mentre l'altezza rilevata risulta di 2,98m.

Autorimessa

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, si rileva che la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto riscontrato, ad eccezione dell'altezza interna; nella Planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,50m, mentre l'altezza rilevata varia da un'altezza minima di 2.48m a un'altezza massima di 3.21m.

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

Per tale pratica deve essere prodotta la seguente documentazione:

predisposizione n. 2 planimetrie (appartamento e autorimessa) e compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 350,00x2= € 700,00
spese presentazione	€ 50,00x2= € 100,00
totale	€ 800,00

Prima di aggiornare le planimetrie catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili, come meglio specificato nella risposta al 6°QUESITO.

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 Grosseto, approvato con D.C.C. n. 115 del 24.04.2015 e successive varianti, l'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

stima, ricade nell'UTOE Grosseto, Perimetro Limite del centro abitato di Principina a Terra, Tessuto consolidato, edificio in classe 6, come riportato nella Tavola del R.U PR-02-03 - "Disciplina del Territorio Aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio."

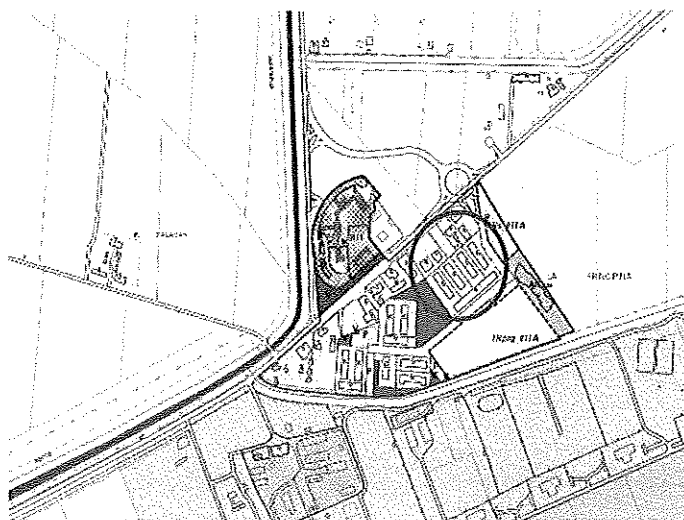


Figura n. 4 - Estratto Tavola del R.U PR-02-03

Con D.C.C. n. 123 del 08.09.2023 è stato adottato il nuovo Piano Strutturale e l'edificio risulta all'interno del Territorio urbanizzato nell'UTOE 7 - Bonifica Grossetana ,



Figura n. 5 - Estratto Tavola STR 06 del P.

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

14 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c6b93c4ab57c3441a9b58344a0/24b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

Nel PIT l'area è individuata nell'Ambito di Paesaggio 18- Maremma Grossetana, soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L.gs 42/04 - Aree tutelate per legge art. 142 lett. c) - *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*

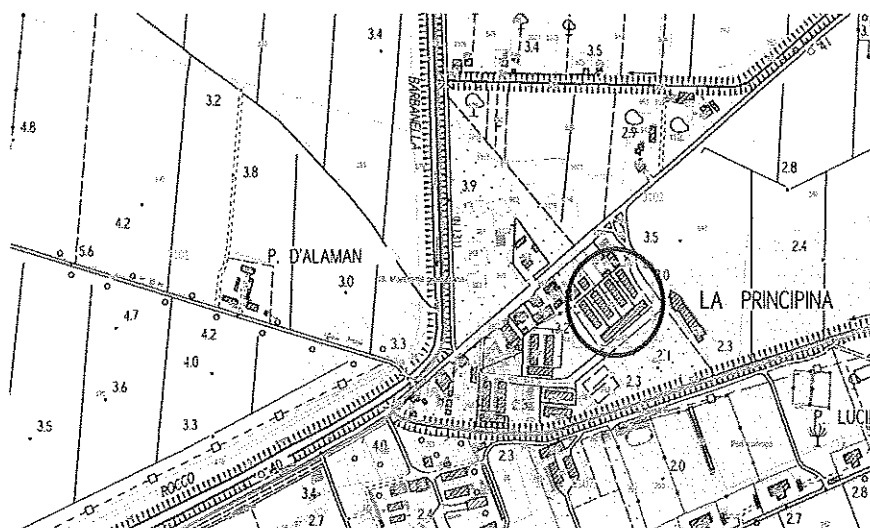


Figura n. 6 - Estratto PIT

Relativamente al vincolo di cui all'art. 142 del D.L.gs 42/04 - Aree tutelate per legge lett. c), la sottoscritta fa presente precisa quanto segue.

All'epoca del rilascio della Concessione Edilizia n. 325 del 29.06.1992 (P.E. 1991/633) lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Grosseto era il Piano Regolatore "Samonà" adottato il 24/07/1991 in salvaguardia con il Piano "Piccinato" del 29/10/1971 ed approvato definitivamente il 27/02/1996.

A supporto di tali strumenti, ai fini della verifica dei vincoli ex lege imposti con la L. 431/85, la regione Toscana provvedeva a elaborare una specifica cartografia approvata con D.C.R. n° 296/'88 e da tale cartografia nell'area interessata non risultavano presenti vincoli paesaggistici.

Con D.C.C. n.93 del 15.11.2004 il Comune procedeva all'adozione del Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n.43/2006; ugualmente nella tavola Pc7.9 "Criteri gestionali - vincoli paesaggistici, storici e ambientali" allegata al P.S., l'area in oggetto risultava ancora libera da vincoli.

Solo successivamente con l'adozione del Regolamento Urbanistico nel 2011 e il recepimento della cartografia "vincolistica" del P.T.C. approvato con D.C.P. n. 20/2010 ed attualmente vigente, l'area risulta assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 142, lett. c);

Nell'area non è presente il Vincolo Idrogeologico.
Non sono presenti vincoli artistici e storici.

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

15 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93cdab57c3441a9956344a0124b



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 Grosseto la sottoscritta ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto del pignoramento:

- **Pratica Edilizia 91/633** DEL 01.01.1991 e relativa Concessione edilizia n. 325 del 29.06.1992 per la costruzione *Lottizzazione Il Poggiale lotti 1/2/3/4 a Principina a Terra*, rilasciata alla società costruttrice [REDACTED]
(Vedi allegato n. 6)

- **Pratica Edilizia 95/390** presentata IL 29.03.1995 e relativa Concessione a Sanatoria n. 512 del 21.11. 1995 per VARIANTI eseguite ai sensi dell'art. 13 ex legge 47/85 nei fabbricati A/B/C/D/E del lotto n.1 in loc. Poggiale a Principina Terra, rilasciata alla società costruttrice IMMOBILIARE 82
(Vedi allegato n. 7)

La Concessione a Sanatoria riguarda l'ampliamento al piano interrato della superficie delle autorimesse e al piano terra la realizzazione delle terrazze a copertura dell'ampliamento sottostante.

Nella pianta del piano interrato sono riportati anche il bagno e il disimpegno realizzati nel locale cantina, non indicati nella pianta del titolo originario.

La sottoscritta precisa che risulta presentata anche una pratica edilizia di Variante in C.d.O - **Pratica Edilizia 94/307** del 15.03.1994 PROT. N. 19486 per la realizzazione di uno scannafosso perimetrale ai piani interrati degli edifici A-B-C-D E, modifiche nel fabbricato A nel Lotto n. 1, oltre a lievi modifiche interne ed esterne ai vari piani per una diversa distribuzione interna e lievi spostamenti di finestre o porte finestre.

Per la suddetta pratica non è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia.

(Vedi allegato n. 8)

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 le tavole allegate agli atti autorizzativi degli immobili con lo stato rilevato al momento del sopralluogo sono emerse delle difformità interne ed esterne che consistono in:

Appartamento

Piano terra

- Diversa distribuzione dei locali interni
- mancata rappresentazioni delle tramezzature che delimitano il vano scala di collegamento con il piano interrato



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

- modeste difformità nella posizione degli infissi esterni (porte e finestre)
- modifica dei prospetti per la diversa distribuzione interna dei locali, con chiusura della porta di accesso sul prospetto principale e realizzazione di un nuovo accesso dal terrazzo nel prospetto sul retro;
- modeste difformità delle misure esterne ed interne;
- modeste difformità della posizione dei cancelli di ingresso alle corti esclusive e nelle pavimentazioni esterne.

Si tratta di interventi realizzati in parziale difformità dal progetto autorizzato, che non fanno comportato un aumento della Superficie edificabile, ma un aumento del Volume dovuto alla maggiore altezza del locale cantina.

Tale aumento di volume non rientra nelle tolleranze costruttive del 2% così come disciplinato dall'art.34 bis del DPR 380/2001 e quindi costituisce violazione della normativa edilizia.

Con l'entrata in vigore della L. n.105/2024 di conversione del L. 69/2024 è stato aggiornato il DPR 380/2001- Testo Unico dell'Edilizia, apportando delle modifiche che riguardano anche l'ampliamento delle tolleranze costruttive e una nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC.

Ad oggi, di fatto, la Regione Toscana non ha ancora fornito linee di indirizzo, né prodotto modulistica aggiornata per la presentazione delle pratiche di sanatoria (PdC o SCIA) e a livello locale i competenti uffici comunali non accettano patiche secondo la nuova normativa.

Pertanto ai fini della possibile regolarizzazione dello stato rilevato degli immobili la sottoscritta ritiene non fare riferimento alla suddetta normativa.

L'area nel quale è ubicato l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 e pertanto ai sensi dell'art. 167c.4 dello stesso D.lgs è possibile ottenere la compatibilità paesaggistica solamente *"per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"...*

Con il DPR 31/2017 (allegato A al p. A31 è stata introdotta la tolleranza paesaggistica del 2% (allegato A al p. A31), subordinata all'esistenza di un progetto ab origine autorizzato ai fini paesaggistici.

Nel caso dell'unità immobiliare appartamento non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione paesaggistica, ma in ogni caso l'aumento di volume non rispetta tale parametro.

Infatti, come si evince nella tavola Stato Legittimo- Stato rilevato:

volume unità immobiliare sub 112 (Appartamento) stato autorizzato	mc. 256,32
volume unità immobiliare sub 112 (Appartamento) stato rilevato	mc. 276,04
il volume dello stato rilevato è notevolmente superiore alla tolleranza del 2% pari a mc. 5,13	

Prima di procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile ai sensi dell'art. 34 del DPR

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

17 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ap57c341a8958344a9024b



380/2001 e dell'art. 209 della L.R. è necessario riportare l'altezza del locale cantina alla misura autorizzata di m.2,50.

Autorimessa

- modeste difformità nelle misure interne.
- altezza interna autorizzata del locale autorimessa è pari a 2,50m, mentre quella rilevata varia da un'altezza minima di 2,50m a un'altezza massima di 3,21m;

La maggiore altezza ha comportato un aumento del Volume che non rientra nelle tolleranze costruttive del 2%.

Come si evince nella tavola Stato Legittimo- Stato rilevato:

volume unità immobiliare sub 39 (Autorimessa) stato autorizzato	mc. 43.48
volume unità immobiliare sub 39 (Autorimessa) stato rilevato	mc. 48.04

Il volume dello stato rilevato è superiore alla tolleranza del 2% pari a mc. 0.87

(vedi Allegati n. 9- Stato autorizzato, stato rilevato e sovrapposto)

Prima di procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e dell'art. 209 della L.R. è necessario riportare l'altezza dell'autorimessa alla misura autorizzata di m.2,50.

Come già riportato in relazione. trattandosi di immobili posti in zona vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004 e visto che il progetto edilizio è stato autorizzato senza la relativa autorizzazione paesaggistica, dopo avere ripristinate le altezze del piano interrato si dovrà presentare un **Accertamento di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii

Trattandosi di n.2 unità immobiliari, ognuna con una propria identificazione catastale, è possibile presentare un'unica pratica di Accertamento di Compatibilità con un solo pagamento dei diritti comunali di segreteria in vigore al momento del deposito.

Se la compatibilità paesaggistica viene accertata per ogni unità immobiliare deve essere corrisposta una **sanzione pecuniaria** quantificata dai competenti uffici comunali mediante perizia di stima in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

A tali costi vanno ad aggiungersi le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica di compatibilità paesaggistica

Considerati i costi di ripristino interni (circa € 1500,00), la sanzione ambientale (circa €1500- sanzione minima per unità immobiliare), il costo tecnico del professionista (circa € 1500,00), diritti di segreteria (circa € 150,00) più varie ed eventuali (arrotondamenti ecc...), le spese onnicomprensive per procedere a definire la compatibilità paesaggistica possono essere stimate presumibilmente pari a **€ 6.500,00**

Di dette spese si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Ottenuta la compatibilità paesaggistica, trattandosi di opere conformi alla vigente disciplina urbanistico-edilizia comunale, si dovrà procedere a presentare un **Accertamento di conformità in sanatoria** ai sensi dell'art. 209 legge regionale n. 65/2015 e ss.mm.ii



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

La pratica prevede il pagamento di una sanzione amministrativa (considerato l'abuso si considererà la cifra minima di € 1000,00 ad unità immobiliare), i diritti comunali di segreteria in vigore al momento del deposito (circa € 150,00), oltre al contributo del Costo di Costruzione pari al 8% sul costo effettivo dei lavori.

Nel caso le opere difformi si riferiscono a modifiche di opere già autorizzate e conteggiate nel C.C. di progetto, solamente realizzate in una diversa posizione e pertanto il contributo del Costo di Costruzione non è dovuto.

A tali costi vanno ad aggiungersi le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia di Accertamento di Conformità (circa € 1500,00).

Le spese onnicomprensive per procedere a sanare le unità immobiliari possono essere stimate presumibilmente circa **€ 4.000,00**

Di dette spese si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Si ritiene opportuno sottolineare che gli importi sopra indicati sono indicativi e che solamente dopo la presentazione delle relative pratiche è possibile avere un valore certo delle sanzioni.

6.2 CONDONI EDILIZI-SANATORIE EDILIZIE

Per quanto riguarda il Condonio edilizio di cui alla L.47/1985, Condonio 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, come riportato al p.6.1 agli Atti del Comune di Grosseto per gli immobili in oggetto risulta presentata in data 29.03.1995 **pratica Edilizia 95/390** per "VARIANTI eseguite ai sensi dell'art. 13 ex legge 47/85 nei fabbricati A/B/C/D/E del lotto n.1 in loc. Poggiale a Principina Terra"

6.3 DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ

Dall'accesso agli atti dell'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto non è stata rinvenuta la Dichiarazione di Abitabilità riferita agli immobili oggetto della procedura.

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; **allegghi**, 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 costituiti da un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione con ingresso da uno spazio comune al civico n.36 di via del Tarabuso e da un locale autorimessa con accesso dalla rampa comune al civico n.20-80 di via del Tarabuso, entrambi con propria identificazione catastale.

La sottoscritta ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni in unico lotto.

LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà (1000/1000) di n. 2 unità immobiliari porzione di un fabbricato condominiale tipo linea ubicato a Grosseto (GR), nella frazione di Principina Terra in via del Tarabuso, Lotto n.1 edificio n.3 e specificatamente:

- **Appartamento d civile abitazione** composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un guardaroba, un bagno e un terrazzo al piano terra, oltre ad una cantina, un

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

19 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf693c4ab57c3441a8958344a024b



ripostiglio e un bagno al piano interrato al quale si accede da una scala interna; l'unità immobiliare è corredata da due corti esclusive al piano terra.

Il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

foglio di mappa 102, particella 466 sub.112 graffata sub 49, graffata sub 59, graffata f. 102 particella 613 sub.89 categoria catastale A/2, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 77mq, rendita catastale di euro 569,39

Confini appartamento: passaggio comune su due lati e prop. [REDACTED] su un lato, s.s.a

- **Autorimessa** posta al piano interrato, a cui si accede dalla rampa comune e dalla cantina dell'unità immobiliare sub 112, così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto: **foglio di mappa 102, particella 613 sub.39, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 15mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale di euro 42,61.**

Confini autorimessa: corsia comune garage, stessa proprietà su un lato, prop. [REDACTED] su un lato. s.s.a.

I beni sopra descritti risultano intestati per la quota di [REDACTED]

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;

8.1 Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, in forza dell'Atto Esecutivo di cui alla Nota di Trascrizione del 25.10.2023-Registro Particolare 16716 - Registro Generale 12837, **sono pignorate per l'intero della piena proprietà (1000/1000).**

Come già specificato in risposta al 2° e 7° Quesito, **non si ritiene ipotizzabile e realizzabile, nonché conveniente, la divisione dei beni oggetto di esecuzione.**

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

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento al momento del sopralluogo risultano in possesso della stessa proprietà; quindi da un punto di vista estimativo gli immobili saranno considerati



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

liberi a tutti gli effetti di legge.

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

Sui beni pignorati è presente il seguente vincolo:

- Aree tutelate per legge ai sensi D.Lgs n. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) - - *I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*

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* e secondo quanto riferito alla sottoscritta, **non gravano** sugli immobili oggetto di stima *vincoli oneri di natura condominiale*

Non sono inoltre presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

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

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 novembre 2024, si potrebbe verificare.

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

21 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c3441a9b958344a0f24b



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 della frazione di Principina Terra, 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 ubicati nella frazione di Principina Terra con caratteristiche analoghe a quelli oggetto del pignoramento.

Pertanto si è ritenuto corretto, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dei bene 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 1° semestre 2024, nella provincia di Grosseto, comune di Grosseto Fascia/zona Extraurbana/ZONA RURALE E COSTIERA E PICCOLI CENTRIABITATI per la **tipologia**

- **Abitazioni civili in stato conservativo normale**, offre la seguente valutazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2300

(vedi Allegato n. 10- Valori OMI)



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

Considerando quanto sopra riportato circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'ubicazione, l'epoca della costruzione, la qualità del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione impiantistica e lo stato d'uso, la sottoscritta ritiene corretto considerare:

il **valore unitario** pari a **1500,00€/mq** di superficie virtuale commerciale

Tenuto conto che:

- il mercato immobiliare grossetano per la zona di riferimento non presenta particolari richieste;
- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5- 10 % per tener conto dei costi di ammodernamento necessari;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione si ritiene che per il compendio immobiliare in oggetto, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie, possa essere stimato con un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale pari ad

1350,00€/mq di superficie virtuale commerciale

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Riferendoci alla superficie lorda commerciale del compendio immobiliare come riportata nella risposta al Quesito 2.2.3, si ha:

La superficie lorda commerciale del compendio immobiliare è pari a **101.98 mq**

SUP. VIRTUALE	C/MQ	VALORE
101,98	€ 1.350,00	€ 137.673,00

Valore che si arrotonda ad

€ 137.700,00

Viste le difformità interne ed esterne riscontrate, tenuto conto dei costi necessari per regolarizzare lo stato attuale delle unità immobiliari con la presentazione della Pratica di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42//2004, 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 4.1 e al Quesito 6.1, si ha:

Valore commerciale compendio immobiliare	€	137.700,00	a detrarre
costi regolaizzazione paesaggistica	€	6.000,00	
costi regolaizzazione edilizia	€	4.000,00	
costi regolaizzazione catastale	€	850,00	
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	126.850,00	

12.3 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA (Vedi Allegato n.11)

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

23 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cfb93c4ab57c341a9958344a0c24b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

LOTTO DI VENDITA

Trattasi della vendita della piena proprietà (1000/1000) di n. 2 unità immobiliare facenti parte di un fabbricato condominiale tipo linea ubicato a Grosseto (GR), nella frazione di Principina Terra in via del Tarabuso, Lotto n.1 edificio n.3 e specificatamente:

- **Appartamento d civile abitazione** composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un guardaroba, un bagno e un terrazzo al piano terra, oltre ad una cantina, un ripostiglio e un bagno al piano interrato, al quale si accede da una scala interna.
L'unità immobiliare è corredata da due corti esclusive al piano terra.

Il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

foglio di mappa 102, particella 466 sub.112 graffata sub 49, graffata sub 59, graffata f. 102 particella 613 sub.89 categoria catastale A/2, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 77mq, rendita catastale di euro 569,39

Confini appartamento: passaggio comune su due lati e prop. [redacted] su un lato, s.s.a

- **Autorimessa** posta al piano interrato, a cui si accede dalla rampa comune e dalla cantina dell'unità immobiliare sub 112, così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto: **foglio di mappa 102, particella 613 sub.39, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 15mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale di euro 42,61.**

Confini autorimessa: corsia comune garage, stessa proprietà su un lato, prop. [redacted] su un lato. s.s.a.

I beni sopra descritti risultano intestati per la quota di [redacted]

Gli immobili al momento del sopralluogo si presentano 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 situazione di degrado.

Quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e rifiuti di vario genere; alcune pareti e porzioni del soffitto dei locali al piano interrato presentano tracce di distacco dell'intonaco con evidenti macchie umidità e di muffa e altre forme di degrado significative.

L'autorimessa al momento del sopralluogo si presentava occupata da masserizie, mobili di vario genere e altri effetti personali.

Si ritengono necessari lavori di manutenzione straordinaria.
Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

VALORE DEL LOTTO

PREZZO BASE:

C. 126.850,00

(euro centoventiseimilaseiottocentocinquanta/00)

per l'intera piena proprietà

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

24 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2efb93c4ab57c3441a9959344a024b



Maria Pia MARSILI
a r c h i t e t t o

In data 05.12.2024, termine concesso dal G.I. a seguito dell'istanza di proroga depositata il 28.08.2024 per la consegna dell'elaborato peritale, la sottoscritta inviava copia dell'elaborato peritale ai legali dei creditori procedenti ed intervenuti e al custode avv. Veruscha MERLINI, invitandoli a produrre note contenenti le proprie osservazioni entro 15 giorni dal predetto invio, come disposto dal G.E. nelle indicazioni COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Nel termine assegnato non sono pervenute note contenenti osservazioni.
(Vedi Allegato n.13- Istanza proroga e disposizione G.E.)

Ritenendo di aver dato esauriente risposta al quesito posto in sede di udienza affidatami in data 16.05.2023. ringraziando la S.V. Ill.mo Dott.ssa Cristina NICOLÒ per la fiducia accordatami, consegno la presente relazione di stima che si compone di n.ro 25 pagine dattiloscritte e n.ro 13 Allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Grosseto, 21.12.2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- Copia verbale di immissione in possesso
- Allegato 1 - Visure catastali aggiornate
- Allegato 2 - Estratto di mappa, Planimetrie catastali elaborato planimetrico con elenco ubalterni
- Allegato 3 - Elenco iscrizioni e trascrizioni
- Allegato 4 - Atto di compravendita
- Allegato 5 - Documentazione fotografica
- Allegato 6 - Stato legittimo -Concessione edilizia n. 325 del 01.01.1992
- Allegato 7 - Stato legittimo -Concessione edilizia in sanatoria n. 512 del 21.11.1995
- Allegato 8 - Pratica Edilizia n. 94/307
- Allegato 9 - Elaborato grafico stato autorizzato, rilevato e sovrapposto
- Allegato 10 - Valori OMI
- Allegato 11 - Formazione lotto di vendita
- Allegato 12 - Ape
- Allegato 13 - Istanza proroga e disposizione G.E

GROSSETO_Via Senegal, 11 _ tel.0564 29429 cell.335 7060643
c.f.: mrsmp57d54e202h p. i.v.a.: 01229260532
e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

25 di 25

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2c1b93c4ab57c3441a9958344a0f24b



