TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Giudiziario N° **159/2025 R.G.EI.**

Creditori

Creditore intervenuto

Debitori

e

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Nicolò Cristina
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Mirko Bonari
C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Redatta dal C.T.U. **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto, OTTOBRE 2026

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Via Mameli 13 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e669d338fcccd2b8

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione immobiliare n° 159/2025

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa NICOLÒ CRISTINA

RELAZIONE PERITALE

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, via Oriana Fallaci n.17, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, in data 13 febbraio 2026 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°159/2025. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 4 marzo 2026, sono stati sottoposti i seguenti quesiti:

1° Quesito: ***Verificare****, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);*

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

2° Quesito: ***segnalare*** *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

3° Quesito: ***effettuare*** *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

segnalare *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

procedere*, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

4° Quesito: ***predisporre*** *l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

5° Quesito: ***acquisire****, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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,*

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

***indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

***indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

6° Quesito: ***predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

7° Quesito: ***descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

8° Quesito: ***dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

***dire** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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*

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, 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: ***accertare*** *se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, *l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

10° Quesito: ***indicare*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

11° Quesito: ***determinare*** *il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

In data 20/03/2026 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento siti nel comune di Monte Argentario, in Località Porto Santo Stefano, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Mirko Bonari, in tale occasione è stato possibile rilevare sia l'appartamento che il posto auto, siti entrambi in Strada Vicinale del Grottino.

Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con accessi agli atti depositati presso il Comune di Monte Argentario e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Premessa

Oggetto della presente perizia di stima sono:

-un appartamento corredato di cantina di pertinenza

un posto auto scoperto,

ubicati nel comune di Monte Argentario in Località Porto Santo Stefano, all'interno di un complesso residenziale costituito da più fabbricati e denominato "il Pispino".

Il cespite è costituito dai seguenti immobili siti nel comune di **Monte Argentario (GR):**

→ ***Appartamento*** sito in strada Vicinale del Grottino n. 12 (al catasto SNC), posto al piano terra di un fabbricato più ampio, corredato di un ripostiglio al piano seminterrato e identificato al catasto fabbricati del comune di Monte Argentario al **foglio 24, particella 685, subalterni 5 e 11 graffati tra loro, cat. A/2.** L'appartamento è sito nel "lotto 4" del complesso il Pispino.

Preme precisare che risultano comuni i seguenti beni:

→ **BCNC, al foglio 24, particella 685, sub 1**, comune ai subalterni 10, 11, 14, 16, 17, 18 e 19 della particella 685 al foglio 24, costituito da Corsia, Contatori;

→ **BCNC al foglio 24, particella 685, sub 3**, comune ai subalterni 5, 6, 10, 11, 12, e 13 della particella 685 al foglio 24, costituite da Scale A;

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b6

→ ***Posto auto scoperto*** sito in strada Vicinale del Grottino, identificato al catasto fabbricati del comune di Monte Argentario al **foglio 24, particella 521, subalterno 24 cat. C/6.** Il posto auto è sito nel "lotto 2" del complesso il Pispino.

Preme precisare che risultano comuni i seguenti beni:

→ **BCNC, al foglio 24, particella 521, sub 1**, comune ai subalterni da 2 a 29 della particella 521 al foglio 24, costituito da Strada, Corsia, Contatori;

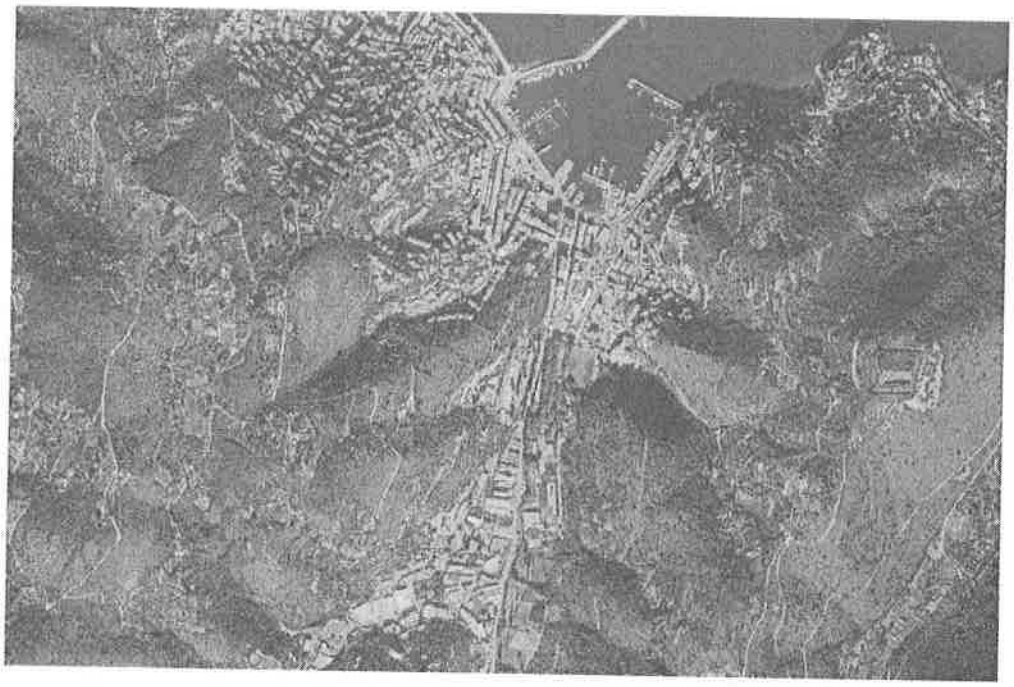
Sono, inoltre, compresi i diritti di comproprietà per le quote indicate nel **regolamento del super condominio**, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio o del **18/03/2000** rep. n. **50901**, trascritto a Grosseto il **15/04/2000** ai numeri **3691**di r.p. e **5493** di r.g., a cui si rimanda, sui beni comuni del complesso residenziale e più precisamente: strade di accesso ai lotti, serbatoio GPL, pozzo e serbatoio di accumulo acqua per innaffiamento.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Ispezione Ipotecaria e Allegato N. 3 - Documenti Amm.re condominio

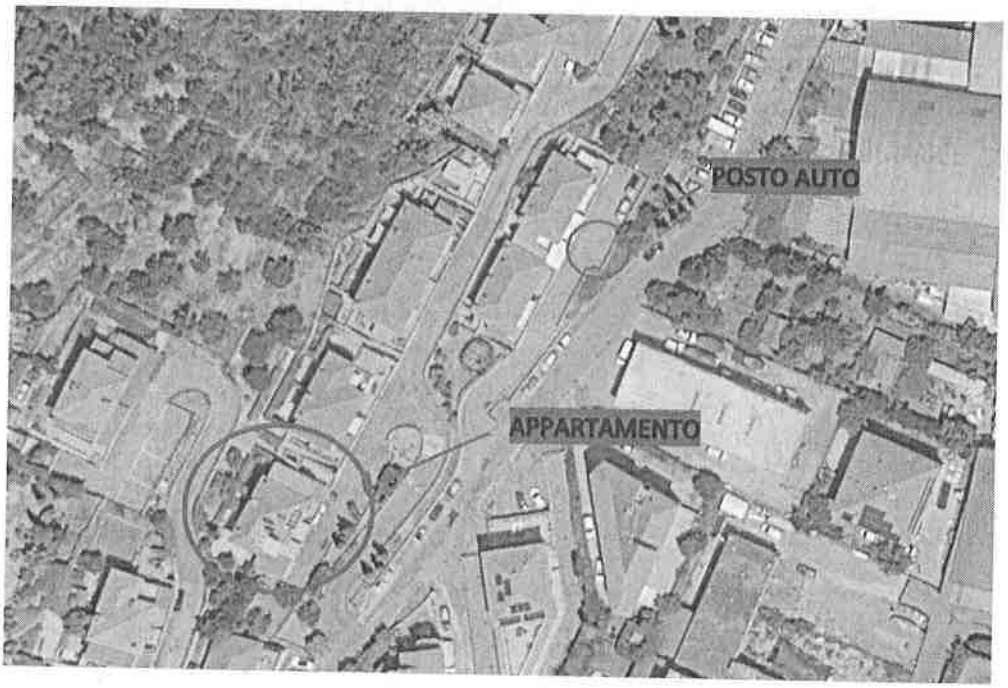
La procedura esecutiva promossa da .....
sede in Codice fiscale e P.IVA nei confronti di

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Localizzazione - Vista estratta da Google Earth



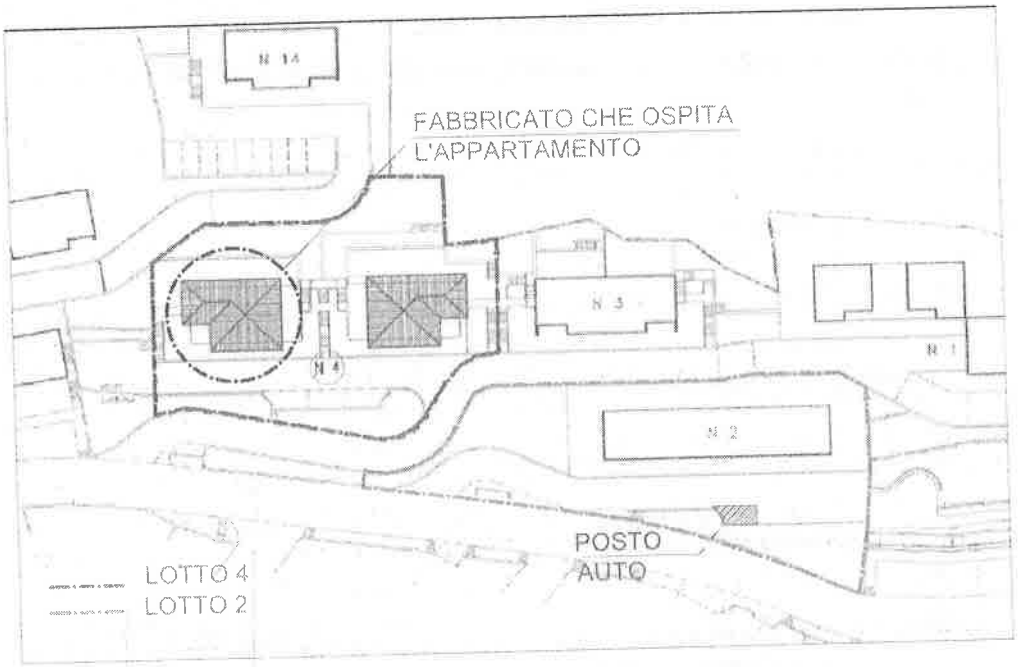
Vista planimetrica estratta da Google Earth



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Individuazione dei lotti e delle u.i.u. – base: planimetria estratta dalla P.E. 123/1999



1. *QUESITO N.1*

***Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);*
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
*accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. È stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le visure e le planimetrie catastali degli immobili; la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente relazione.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nel **verbale di pignoramento** di cui alla nota di trascrizione al r.g. **18658** e r.p. **14292** del **17/11/2025** dell'atto giudiziario del **30/10/2025** n. rep. **2661** così come riportato al § 4 della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

2. *QUESITO N.2*

segnalare *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Non sono state rilevate carenze nella documentazione presentata.

3. *QUESITO N.3*

effettuare *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

verificare *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

segnalare *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

procedere*, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851 43bbaa99e6b9d338fcccd2b8

3.1 DATI CATASTALI E CONFINI

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è risultato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati.
I beni sono catastalmente censiti come segue:

Fabbricati nel Comune di Monte Argentario (GR) –:

→ ***Appartamento al piano terra corredato di ripostiglio al piano seminterrato*** sito in Strada Vicinale Del Grottino n.12 (al catasto SNC), posto al piano Terra e seminterrato di un fabbricato sito in Loc. Porto Santo Stefano e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio **24**, particella **685**, subalterno **5** graffata con Particella 685 Subalterno **11**.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
24	685	11 5	A/2	1	4,5 vani	€ 522,91	
STRADA VICINALE DEL GROTTINO Scala A Piano S1-T							

Intestato a:

→ [illegible] per il diritto di proprietà per la quota di 750/1000.

e

→ I [illegible] 7, [illegible] er il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Confini: Fg.24, Part. 685, Sub.10 graffata con part 685 sub. 4, part. 685 sub. 3, scala comune sub.3, part. 685 subb. 19, 8 e 14.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

→ ***Corsia, Contatori - BCNC alla part.685, subb. 10, 11, 14, 16, 17, 18 e 19:***

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR):

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2012 Pratica n. GR0125987 in atti dal 16/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31896.1/2012)
24	685	1	-	-	-	-	
STRADA VICINALE DEL GROTTINO Piano S1							

→ ***Scale A - BCNC alla part.685, subb. 5, 6, 10, 11, 12 e 13:***

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR):

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2012 Pratica n. GR0125989 in atti dal 16/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31898.1/2012)
24	685	3	-	-	-	-	
STRADA VICINALE DEL GROTTINO Piano S1-T							

→ ***Posto auto scoperto*** sito in Strada Vicinale Del Grottino (al catasto SNC), in Loc. Porto Santo Stefano e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio **24**, particella **521**, subalterno **24**.

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
24	521	24	C/6	1	13 mq	€ 35,58	
STRADA VICINALE DEL GROTTINO n. SNC Lotto 2 Piano S1							

Intestato a:

→ - , .. c.f.:

per il diritto di proprietà per la quota di 750/1000.

e

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

→ ... ...

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Confini: Fg.24, Part.521, Subb. 25,28 e 1.

→ ***Strada, Corsia, Contatori - BCNC alla part.521, subb. da 2 a 29:***

Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR):

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2012 Pratica n. GR0125943 in atti dal 16/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31852.1/2012)
24	521	1	-	-	-	-	
STRADA VICINALE DEL GROTTINO Piano S1							

3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Analisi Catasto Terreni

Gli immobili siti nel comune di **Monte Argentario (GR)** risultano censiti al Catasto Terreni dello stesso comune come da tabella seguente:

Fg.	P.lla	Qualità	Sup. [m²]
24	685	Ente Urbano	950
24	521	Ente Urbano	1323

Le particelle 685 e 521 (Foglio 24), sulle quali insistono rispettivamente il fabbricato che ospita l'appartamento e il posto auto, risultano correttamente censite come "Ente Urbano".

Dalle verifiche di sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale, effettuate tramite il Geoportale della Regione Toscana (GEOscopio), non emergono difformità tra la configurazione reale dei luoghi e la rappresentazione grafica della mappa catastale.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Analisi Catasto Fabbricati

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del **Comune di Monte Argentario (GR):**

→ ***Appartamento al piano terra corredato di ripostiglio al piano seminterrato*** sito in Strada Vicinale Del Grottino n.12 (al catasto SNC), posto al piano Terra e seminterrato di un fabbricato sito in Loc. Porto Santo Stefano e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio **24**, particella **685**, subalterno **5** graffata con Particella 685 Subalterno 11.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata, ad eccezione della mancata indicazione della presenza di un muretto basso che divide in due porzioni la terrazza esclusiva, per il quale non si ritiene opportuno procedere con l'aggiornamento catastale in questa fase.

Della Particella 685 al foglio 24 è presente l'elaborato planimetrico non aggiornato, ma riferito alla precedente identificazione (part. 620).

→ ***Posto auto scoperto*** sito in Strada Vicinale Del Grottino (al catasto SNC), in Loc. Porto Santo Stefano e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio **24**, particella **521**, subalterno **24**.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata.

Della Particella 521 al foglio 24 è presente l'elaborato planimetrico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'identificativo catastale dell'immobile *de quo* non include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

4. *QUESITO N.4*

***predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

4.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e PROVENIENZA AL VENTENNIO

Immobili in Comune di Monte Argentario (GR), Strada Vicinale Del Grottino, censiti al Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue:

- **Foglio 24 particella 685 subalterno 5,** graffata con Particella **685** Subalterno **11** categoria A/2, consistenza vani 4,5 e Rendita Euro 522,91;

- **Foglio 24 particella 521 subalterno 24,** categoria C/6, classe 5^, consistenza mq 13 e Rendita Euro 35,58.

Gli immobili risultano intestati a:

→ .:

r il diritto di proprietà per la quota di 750/1000.

e

→ - ',

/, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Storia catastale:

- il subalterno **5** della particella **685** del fg. **24** (graffata con la particella la 685 sub 11) risulta così identificato in seguito a VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/12/2004 Pratica n. GR0125680 in atti dal 14/12/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23059.1/2004) e deriva dal subalterno 5 della particella 620 (graffata con la particella 620 sub 11), così identificato dalla sua COSTITUZIONE del 22/03/2001 Pratica n. 38425 in atti dal 22/03/2001 COSTITUZIONE (n. 369.1/2001).
- il subalterno **24** della particella **521** del fg. **24** risulta così identificato dalla sua COSTITUZIONE del 29/02/2000 Pratica n. 25964 in atti dal 29/02/2000 COSTITUZIONE (n. 373.1/2000).

Dalla certificazione notarile del 17/11/2025, effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente a lle

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

unità immobiliari di cui sopra, risultano, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO:

Verbale di pignoramento immobili del **30/10/2025**, atto Unep di Grosseto, numero di repertorio **2661**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **17/11/2025** al n. **14292** del Registro Particolare e n. **18658** del Registro Generale, a favore di / :on sede in C.F. , domicilio ipotecario eletto in Avv. Giovanna Cillerai e contro

per i diritti pari a **1/4** di piena proprietà,

per i diritti pari a **3/4** di piena proprietà sugli immobili oggetto della presente procedura, siti nel comune di Monte Argentario (GR):

- NCEU Foglio **24** Particella **685** Subalterno **5** graffato con Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11,
- NCEU Foglio **24** Particella **521** Subalterno **24** Proprietà sul seguente immobile sito nel comune di Monte Argentario:

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

A

per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà** gli immobili NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5** graffato con **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11**, NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio .. del **20 novembre 2006** repertorio n. **20404/3337** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **22 novembre 2006** al numero di registro generale **19581** e numero di registro particolare **12550** da

per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

A

-- ,per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** gli immobili NCEU

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fccd2b8

Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5 graffato con **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11**, NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio el **21 novembre 2005** repertorio n. **17316/2797** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **22 novembre 2005** al numero di registro generale **20288** e numero di registro particolare **12208** da

per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

A

per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** gli immobili NCEU **Foglio 24 Particella 620 Subalterno 11** graffato con **Foglio 24 Particella 620 Subalterno 5**, NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24** sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio del **3 maggio 2001** repertorio n. **331/202** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **10 maggio 2001** al numero di registro generale **6175** e numero di registro particolare **4389** da

er i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

Dalla certificazione notarile del 17/11/2025, effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all' unità immobiliare di cui sopra, risultano, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** ai rogiti del notaio del **03/05/2001** Repertorio numero **332/203**, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **10 maggio 2001** al numero generale **6176** e al numero particolare **887** a favore di domicilio ipotecario eletto in , per capitale di £ 300.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

complessiva di £ 600.000.000, durata 25 anni, a carico di

) per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 24 Particella 620 Subalterno 11** graffato con **Foglio 24 Particella 620 Subalterno 5** , NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24** siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 7 gennaio 2021 ai nn. 149/13 di rettifica (Rinnovazione).

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio) del **21 novembre 2005** repertorio n. **17317/2798** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **22 novembre 2005** al numero generale **20289** e al numero particolare **4877** a favore di , per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 30 anni, a carico di

) per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5** graffato con **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11**, NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24** siti nel comune di **Monte Argentario (GR)** .

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 settembre 2025 ai nn. 15073/2121 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **Ipoteca Legale ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99** atto) del **5 settembre 2007** repertorio n. **21220** ec iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **6 settembre 2007** al numero generale **15239** e al numero particolare **4387** a favore di , domicilio ipotecario eletto in Via Gorizia 31, per capitale di € 23.836,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 47.672,00, a carico di

per i diritti pari a **3/4** di **piena proprietà** su

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24**, NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11**, NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5** siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

- **Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** atto **Tribunale Di Grosseto di Orbetello (GR)** del **4 luglio 2008** repertorio n. **1060/2008** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **3 agosto 2009** al numero generale **11575** e al numero particolare **2281** a favore di [illegible] con sede in [illegible], domicilio ipotecario eletto in [illegible], per capitale di € 7.491,57 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 6.983,14, a carico di [illegible] per i diritti pari a **750/1.000** di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5** , NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24**, NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11** siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

- **Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** atto **Giudice Di Pace di Grosseto** del **5 marzo 2010** repertorio n. **315** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **4 gennaio 2011** al numero generale **71** e al numerc particolare **15** a favore di [illegible], domicilio ipotecario eletto in [illegible], per capitale di € 3.082,12 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 6.000,00, a carico di [illegible] i diritti pari a **3/4** di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24**, NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5** graffato con **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11** siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento** atto Notaio [illegible] del **3 maggio 2001** repertorio n. **332/203** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **7 gennaio 2021** al numero generale **149** e al numero particolare **13** a favore di [illegible] per capitale di € 154.937,07 oltre ad interessi e spese per una

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

somma complessiva di € 309.874.14. a carico di

per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/4** di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11** graffato con **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5**, NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24** siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Grosseto il 10 maggio 2001 al numero generale 6176 e al numero particolare 887 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio del **21 novembre 2005** repertorio n. **17317** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **23 settembre 2025** al numero generale **15073** e al numero particolare **2121** a favore di , per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 30 anni, a carico di

per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/4** di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 24 Particella 521 Subalterno 24**, NCEU **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 5** graffato con **Foglio 24 Particella 685 Subalterno 11** siti nel comune di **Monte Argentario (GR).**

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Grosseto il 22 novembre 2005 al numero generale 20289 e al numero particolare 4877 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Ispezione Ipotecaria

5. QUESITO N.5

***acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;*

***indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

***indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

5.1 MAPPE CENSUARIE E CDU

È stata acquisita la mappa censuaria relativa ai Fogli in cui sono siti gli immobili oggetto di pignoramento, non è stato necessario richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il comune di **Monte Argentario** è dotato di:

→ **PIANO STRUTTURALE** approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002 e successive varianti.

→ **REGOLAMENTO URBANISTICO** approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012 e successive varianti e le modifiche introdotte dalla **"Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico"** del Comune di Monte Argentario

Si precisa che con le Delibere di Consiglio Comunale n. 72 del 08/11/2024 e n. 82 del 19/11/2024 sono stati adottati rispettivamente il nuovo Piano Strutturale ed il nuovo Piano Operativo, ancora non approvati.

A far data dal 19/11/2024 vigono le salvaguardie ai sensi dell'art. 103 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 12 del DPR 380/2001.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Gli immobili distinti al catasto terreni del comune di Monte Argentario al Foglio **n. 24** mappali **n. 685** e **n. 521** risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

→ Da **REGOLAMENTO URBANISTICO** le particelle ricadono su:

- Ambiti territoriali: Ambito urbano
- Centro abitato: Porto Santo Stefano
- Settori urbani funzionali: SUR5 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale (Art.82);
- Aree di nuovo impianto e aree con piani o progetti in fase di attuazione: Aree con piani e progetti in fase di attuazione: Ta.a 1.4 (art. 77).
- B.2 Risorse storico culturali: Terrazzamenti (art. 32).
- U.T.O.E.: 1

→ Da **nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo**

TAVOLA TU.02 Disciplina del territorio urbanizzato

- TR4 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;

TAVOLA INS.01 Individuazione del territorio urbanizzato

- TR4 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - NTA articolo 73;

TAVOLA PRO.01 Individuazione delle UTUOE, disciplina e azioni strategiche

3 - Utoe di Porto Santo Stefano

Disciplina del territorio urbanizzato:

- Tessuti prevalentemente residenziali - Articoli 72 e 73 NTA

TAVOLA STA.01 ricognizione dei beni paesaggistici - Aree tutelate per legge, immobili e aree di notevole interesse pubblico

Aggiornamento cartografico da foto aerea, catasto o piano attuativo

Beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 136 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana: INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO - Codice identificativo 54/1958 - Articolo 11 NTA

→ **PRESCRIZIONI E VINCOLI:**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

- ❑ Le particelle ricadono su: *Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico* (già *oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)*: Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.

- ❑ L'area non è mappata nel PGRA (piano gestione rischio alluvioni).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4 – Estratti cartografici e normativa urbanistica

*****

5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

- Appartamento corredato di cantina al Foglio 24, Particella 685, Subb.5 e 11 (graffati) – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO e Posto auto al Foglio 24, Particella 521, Sub.24 - COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Il fabbricato che ospita l'appartamento e la cantina e il lotto che ospita il posto auto, sono stati realizzati dalla ! ! all'inizio degli anni 2000, tramite Piano di Lottizzazione per edilizia residenziale, approvato con delibera CC n.74 del 29/09/1991, di cui alla Convenzione edilizia a rogito del Notaio del 6/12/1991, rep. n. 10518/3506, trascritto a Grosseto il 12/02/1992 ai numeri 2566 di r.p. e 3021 di r.g. e successiva variante adottata con delibera n. 41 del 15/03/1994, di cui alla Convenzione edilizia a rogito del Notaio del 16/01/1995, rep. n. 14396/5317, trascritto a Grosseto il 09/02/1995 ai numeri 1256 di r.p. e 1790 di r.g. che prevedeva la realizzazione di 14 edifici. (cfr. Allegato 2: Ispezione ipotecaria)

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Ispezione Ipotecaria

L'appartamento alla particella 685, sub 5 e 11 si trova nel fabbricato indicato come "intervento 4", mentre il posto auto scoperto è sito nel lotto identificato come "intervento 2".

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di **Monte Argentario** è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche, di seguito elencate.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

- Appartamento corredato di cantina al Foglio 24, Particella 685, Subb.5 e 11 (graffati) – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

PRATICHE EDILIZIE

1) **P.E. n. 211/1994 –** costruzione di un fabbricato denominato "lotto 4" di cui al piano di lottizzazione in loc. Grottini-Pispino. Concessione condizionata del 30/04/1998 (prot. n. 9157/94), Autorizzazione Ministero Beni Culturali e ambientali del 7/05/1996
2) **P.E. n. 123/1999 –** Variante alla C.E. 9157/94 relativa alla costruzione del lotto n.4 in Loc. Pispino, Concessione del 1 4/12/1999 (prot. n. 8464/99) Parere favorevole C.E.C. del 29/07/1999 n. 536, **Fine Lavori** del 29/03/2001, prot.6631 del 31/03/2001.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Presso gli archivi del Comune di Monte Argentario risulta il **Provvedimento di attestazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 del 15/10/2001** di cui alla Domanda di Abitabilità/Agibilità del 23/04/2001 prot. 8279 del 24/04/2001, per il fabbricato sito in Loc. Campone lungo la via del Grottino Pispino di Porto S. Stefano nel Comune di Monte Argentario denominato "Lotto 4" composto da sei appartamenti, otto autorimesse e locali accessori, distinto catastalmente al Fg.24, Part. 620 (precedente identificazione della particella 685) **– P.E. N. 22/2001**

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

L'analisi della conformità è stata condotta raffrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla pratica autorizzativa: P.E. n. 123/1999.

Gli immobili risultano CONFORMI ai titoli abilitativi rilasciati, a meno di lievi modifiche interne relative alla traslazione di circa 20 cm della parete divisoria tra bagno e disimpegno, diverso posizionamento delle travi di legno della pergola che copre porzione della terrazza lato sud-est, pavimentazione porzione di giardino, realizzazione di muretto basso divisorio tra la porzione di terrazza lato ingresso e porzione sud-est. Si rilevano anche lievi modifiche alle dimensioni delle aperture lato sud est ed a quelle del ripostiglio sottoscala esterno.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

La cantina al piano terra ha una superficie leggermente maggiore rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici relativi allo stato legittimo, in quanto la parete divisoria risulta traslata di circa 30 cm rispetto a quanto originariamente previsto.

CONSIDERAZIONI SULLA SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

Le difformità riscontrate appaiono, allo stato degli atti e salvo diversa valutazione dell'ufficio competente, riconducibili a tolleranze esecutive ovvero a interventi di lieve entità di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Dal punto di vista paesaggistico, le discrepanze rilevate, sempre salvo diversa valutazione dell'ufficio competente, rientrano tra gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'allegato A art. 2 comma 1 del "Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31". Di seguito si richiamano i relativi punti dell'allegato:

A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;

A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

A.12. del DPR 31/2017: "[...] interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno..."

A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti che non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

Le considerazioni di cui sopra hanno natura tecnico-estimativa e *dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'ufficio comunale competente.*

QUANTIFICAZIONE DELLA DECURTAZIONE PER IRREGOLARITÀ EDILIZIA

Le discrepanze rilevate non sono idonee a incidere in modo significativo sulla consistenza urbanistica ed economica del bene, infatti, secondo quanto previsto all'art. 24 bis comma 3 del DPR 380/2001, "le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove i stanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Per tale motivo si prevedono future eventuali **spese tecniche** pari a minimo euro **500,00**.

- Posto Auto Scoperto al Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

PRATICHE EDILIZIE

1) **P.E. n. 209/1994** – piano di lottizzazione in Porto Santo Stefano Loc. Grottino-Pispino, costruzione fabbricato denominato Lotto 2. Concessione condizionata del 26/09/1996 (prot. n. 9159/94), Autorizzazione Ministero Beni Culturali e ambientali del 7/05/1996.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

2) **P.E. n. 101/1999** – Variante alla C.E. 9159/94 relativa alla costruzione del lotto n.2 in Loc. Pispino, Concessione del 12/08/1999 (prot. n. 7293/99) Parere favorevole C.E.C. del 27/05/1999 n. 355, **Fine Lavori** del 01/10/1999.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Pur non essendo necessario per il posto auto, per completezza espositiva, si elencano i provvedimenti reperiti presso gli archivi del Comune di Monte Argentario e relativi all'agibilità dell'intervento 2.

-Attestazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 Prot.n. 9212 del 10/11/2000 di cui alla Domanda di Abitabilità/Agibilità del 23/06/2000 prot. 10557 per il fabbricato sito in Loc. Campone lungo la via del Grottino Pispino di Porto S. Stefano nel Comune di Monte Argentario denominato "Lotto 2" relativamente a cinque unità abitative, dieci autorimesse e locali accessori facenti parte dell'immobile in oggetto;

-Attestazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 Prot.n. 19725 del 16/05/2001 di cui alla Domanda di Abitabilità/Agibilità del 23/06/2000 prot. 10557 per il fabbricato sito in Loc. Campone lungo la via del Grottino Pispino di Porto S. Stefano nel Comune di Monte Argentario denominato "Lotto 2" relativamente a cinque unità abitative facenti parte dell'immobile in oggetto, otto autorimesse e locali accessori – **P.E. N. 10/2000.**

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

L'analisi della conformità è stata condotta raffrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla pratica autorizzativa: P.E. n. 101/1999.

Il posto auto risulta CONFORME a quanto riportato sugli elaborati allegati ai titoli abilitativi rilasciati.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Documentazione Pratiche Edilizie e *N. 7- Elaborati tecnici*

6. *QUESITO N.6*

***predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

In data 26/09/2026 è stato redatto e depositato in regione tramite il sistema telematico SIERT il seguente Attestato di Prestazione Energetica:

- Appartamento in Strada Vicinale del Grottino n.12 – Comune di Monte Argentario, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 685, Subalterno 5 e 11 graffata: codice identificativo n. 0001078821.

Note:

- *Le caratteristiche termofisiche dell'involucro dell'edificio, utilizzate nella valutazione energetica, sono state ricavate esclusivamente da esame visivo.*
- *Per i locali adibiti a magazzino, deposito, posto auto non ricorrono i termini per la valutazione energetica.*

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 - Attestato di Prestazione Energetica

7. *QUESITO N.7*

***descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico*

7.1 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dal sopralluogo, effettuati il 20 marzo 2026, è stato possibile rilevare che il compendio pignorato è costituito dai seguenti immobilisti nel comune di **Monte Argentario:**

→ ***Appartamento*** sito in strada Vicinale del Grottino n. 12 (al catasto SNC), posto al piano terra di un fabbricato più ampio, corredato di un ripostiglio al piano seminterrato e identificato al catasto fabbricati del comune di Monte Argentario al foglio 24, particella 685, subalterni 5 e 11 graffati tra loro, cat. A/2. L'appartamento è sito nel "lotto 4" del complesso il Pispino.

Preme precisare che risultano comuni i seguenti beni:

→ BCNC, al foglio 24, particella 685, sub 1, comune ai subalterni 10, 11, 14, 16, 17, 18 e 19 della particella 685 al foglio 24, costituito da Corsia, Contatori;

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fccd2b8

→ BCNC al foglio 24, particella 685, sub 3, comune ai subalterni 5, 6, 10, 11, 12, e 13 della particella 685 al foglio 24, costituite da Scale A;

→ ***Posto auto scoperto*** sito in strada Vicinale del Grottino, identificato al catasto fabbricati del comune di Monte Argentario al foglio 24, particella 521, subalterno 24 cat. C/6. Il posto auto è sito nel "lotto 2" del complesso il Pispino.

Preme precisare che risultano comuni i seguenti beni:

→ BCNC, al foglio 24, particella 521, sub 1, comune ai subalterni da 2 a 29 della particella 521 al foglio 24, costituito da Strada, Corsia, Contatori;

Sono, inoltre, compresi i diritti di comproprietà per le quote indicate nel Regolamento di Supercondominio fornito dall'Amministratore pro tempore, a cui si rimanda, sui beni comuni del complesso residenziale e più precisamente: strade di accesso ai lotti, serbatoio GPL, pozzo e serbatoio di accumulo acqua per innaffiamento.

I sopracitati immobili risultano intestati a:

→ [illegible]

per il diritto di proprietà per la quota di 750/1000.

e

→ 947,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

Appartamento corredato di cantina censito al foglio 24, particella 685, subalterno 11, graffata con particella 685 sub 5.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra, con annesso locale accessorio a uso ripostiglio, di pertinenza esclusiva, ubicato al primo piano seminterrato e non direttamente collegato all'abitazione.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

L'unità è inserita in un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, articolato su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito ad autorimesse, cantine e locali di deposito. L'edificio fa parte di un più ampio intervento di lottizzazione realizzato nei primi anni 2000, su un lotto con andamento altimetrico in declivio.

L'immobile è sito in via del Grottino, nella frazione di Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR), in zona a sud dell'area portuale.

L'accesso al fabbricato avviene da via del Grottino, attraverso una strada privata carrabile.

Il fabbricato ha struttura portante di tipo misto, in muratura e in cemento armato. Gli orizzontamenti sono in laterocemento e la copertura è a padiglione, con manto in tegole. Le facciate sono finite a intonaco civile e tinteggiate in giallo chiaro.

Le unità immobiliari si raggiungono da scale esterne a uso comune, con pedate e alzate rivestite in cotto.

I serramenti esterni hanno telaio in legno e specchiature vetrate. Sono dotati di sistemi di oscuramento a persiana, anch'essi in legno e di colore marrone. Le aperture sono contornate da cornici in pietra grigia a fascia piena continua, di larghezza costante.
L'unità immobiliare principale si raggiunge dalla scala esterna comune, che conduce a un pianerottolo di sbarco. Da qui un cancello pedonale immette in una terrazza d'ingresso di pertinenza esclusiva, sulla quale si apre il portoncino di accesso all'abitazione.
L'appartamento è così distribuito:

- soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- disimpegno di distribuzione alla zona notte;
- due camere da letto, una matrimoniale e una singola;
- un servizio igienico.

Sul fronte sud-est si sviluppa un'ampia terrazza, anch'essa di pertinenza esclusiva, accessibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale e attrezzata con pergolato in legno. La terrazza è contigua a quella d'ingresso, da cui è separata da un muretto basso.
Completa la dotazione dell'unità un'area scoperta pertinenziale a uso esclusivo, sistemata a giardino e posta sul fronte nord-ovest. Vi si accede direttamente dal

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

soggiorno e dalla camera singola. È presente anche un piccolo ripostiglio esterno sottoscala, con accesso dalla terrazza di ingresso.
L'unità immobiliare ha una superficie interna calpestabile pari a circa 50,30 mq, oltre circa 43,50 mq di terrazza, e 30,60 di corte esclusiva sistemata a giardino. L'altezza interna è pari a 2,70 m.
Il locale accessorio a uso cantina è ubicato al primo piano seminterrato e non è direttamente collegato all'unità abitativa. Vi si accede dalle scale esterne comuni, attraverso un disimpegno condominiale.
Si compone di un unico vano, con superficie utile netta di circa 6,65 mq e altezza interna di 2,50 m.

Finiture interne

Le finiture interne dell'appartamento sono di livello commerciale medio.
Pareti e soffitti sono finiti a intonaco civile e tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle di gres porcellanato color cotto, con battiscopa in legno di tonalità scura. La terrazza è pavimentata in piastrelle di cotto.
Il servizio igienico ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di medio formato, nei colori bianco e blu, fino a un'altezza di circa 2,00 m dal piano di calpestio. È dotato di apparecchi sanitari di tipo commerciale in ceramica di colore chiaro e di vasca da bagno.
Le porte interne sono in legno di tonalità scura. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.
I serramenti esterni hanno telaio in legno di colore marrone e specchiature vetrate, con sistemi di oscuramento a persiana, anch'essi in legno.

Impianti

IMPIANTI ELETTRICI

Degli impianti elettrici installati a servizio dell'unità immobiliare è stata acquisita, perché presente in atti presso l'archivio del Comune di Monte Argentario, la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola d'Arte, rilasciata dalla ditta esecutrice dell'impianto: "impianto elettrico appartamento e cantina".
Il punto di origine degli impianti elettrici installati a servizio dell'immobile oggetto di interesse è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla Società distributrice.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di un "quadro contatori" realizzato in uno spazio, chiuso con sportelli, ubicato in zona condominiale (*vedi foto 1*).

Per l'immobile oggetto di interesse, la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 230V – 50 Hz. L'impianto ha un sistema di distribuzione del tipo TT.

Nel "quadro contatori" sono collocati dispositivi di misura delle varie utenze presenti nel fabbricato ed inoltre sono installati i dispositivi automatici dai quali sono alimentate le "colonne montanti" che distribuiscono l'energia elettrica agli appartamenti e locali annessi. Tra questi dispositivi è stata rilevata la presenza anche di:

- → un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N=32 A accessoriato con dispositivo differenziale con corrente differenziale di intervento $I_{\Delta N}$= 0,5 A (*vedi foto 2*).
- → un interruttore bipolare magnetotermico differenziale con corrente nom. I_N=16 A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}$= 0,03 A (*vedi foto 2*).

Si ritiene, viste anche le indicazioni riportate sotto il dispositivo, che dall'interruttore sopra descritto sia alimentata la linea elettrica posata per distribuire energia elettrica alle U.I oggetto di interesse.



foto 1

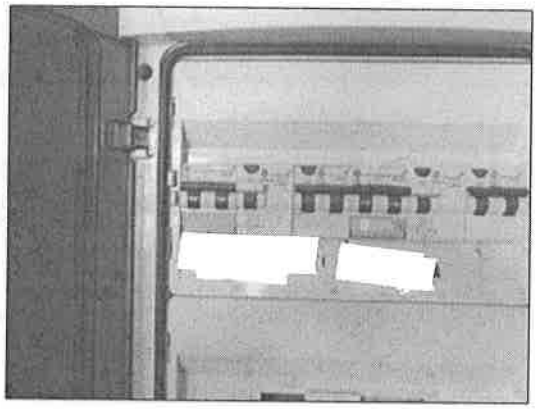


foto 2

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

All'interno dell'appartamento, vicino alla porta di ingresso è collocato un quadro elettrico di distribuzione, realizzato con centralino in resina fissato su contenitore incassato nella muratura, nel quale sono installati (*vedi foto 3*):

→ un interruttore bipolare magnetotermico differenziale con corrente nominale I_N=32 A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}$= 0,03 A (*indicato come*: generale quadro);

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 16 A (*indicato come*: forno);

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 16 A (*indicato come*: lavatrice);

→ un interruttore bipolare sezionatore con corrente nominale I_N= 16 A (*indicato come*: prese f.m.);

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 10 A (*indicato come*: caldaia gas);

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 10 A (*indicato come*: luce giorno);

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 10 A (*indicato* come: luce notte).

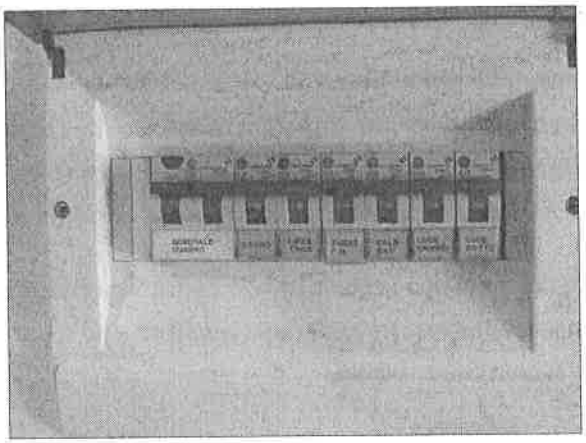


foto 3

Nel quadro elettrico sopra descritto sono riportate le indicazioni per l'identificazione delle linee alimentate dai vari dispositivi ma non sono presenti le targhe identificative dei quadri come invece previsto dalla Norma CEI 23-51.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Il quadro elettrico presenta una riserva di spazio di circa 1,5 moduli, inferiore al minimo previsto dalla normativa vigente. Si segnala pertanto la necessità di adeguamento, previa verifica della normativa applicabile in relazione all'epoca di realizzazione dell'impianto.
La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è stata realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori...) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina.
Nell'appartamento è inoltre presente un impianto citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'"impianto di terra", pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Locale ad uso ripostiglio ubicato al piano S1

All'interno di questo locale è installato un impianto elettrico le cui linee di distribuzione sono state realizzate con cavi posati all'interno di tubi in PVC fissati a parete e a soffitto.

Nel locale e installato un quadro elettrico realizzato con contenitore in materiale termoplastico fissato a parete nel quale sono collocati (*vedi foto 4*):

- → un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 16 A;
- → un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 10 A (*indicato come*: LUCE);

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d336fcccd2b8

→ un interruttore bipolare sezionatore con corrente nominale I_N= 10 A (*indicato come*: POMPA CASA);

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale I_N= 10 A (*indicato come*: POMPA PRATO).

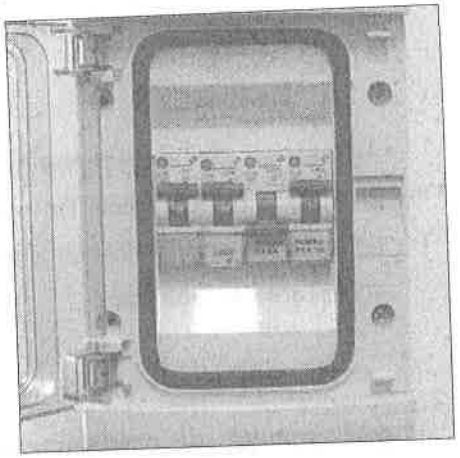


foto 4

CONCLUSIONI

Da un controllo visivo effettuato sull'impianto elettrico installato a servizio dell'appartamento e sue pertinenze, è stato possibile rilevare la presenza di dispositivi e componenti finalizzati alla protezione dai principali rischi elettrici. In particolare, risultano installati dispositivi differenziali con corrente differenziale di intervento IΔn=0,03A e interruttori automatici per la protezione dei circuiti dalle sovracorrenti. È stata inoltre rilevata la presenza di cavi con isolamento di colore giallo/verde, riconducibili all'impianto di protezione/terra.

Tuttavia, in considerazione della necessità di verificare l'effettiva continuità ed efficacia dell'impianto di protezione e di terra, nonché dell'impossibilità di effettuare le necessarie prove e verifiche strumentali, non è possibile attestare, sulla base del solo esame visivo, la completa rispondenza dell'impianto alla normativa vigente.

Pertanto, l'impianto elettrico oggetto di analisi, considerato tutto quanto installato a valle del punto di fornitura, dovrà essere sottoposto a opportune verifiche, anche strumentali, finalizzate ad accertarne lo stato di conservazione, l'efficienza dei dispositivi di protezione e la rispondenza ai requisiti di sicurezza previsti dalla normativa applicabile.

Gli eventuali interventi di adeguamento o modifica dovranno essere eseguiti da impresa abilitata e, ove previsto, corredati della relativa documentazione secondo quanto disposto dal D.M. 37/08 e s.m.i.

****

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

ANTENNE

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

****

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Dell'impianto di riscaldamento a servizio dell'appartamento non è stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alla sua installazione.

Nell'**appartamento** è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete.

Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda per l'impianto idro-sanitario è stata installata una caldaia murale alimentata a gas (GPL) (*vedi foto 5*).

Il generatore di calore è installato in esterno.

I prodotti della combustione della caldaia sono convogliati in canna fumaria.

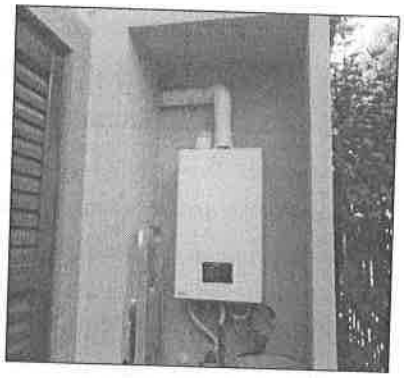


foto 5

Del generatore di calore è stato fornito il "LIBRETTO DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE" e il "RAPPORTO DI CONTROLLO" redatto a seguito di verifica effettuata in data 16/04/2024.

Sul generatore di calore dovranno essere eseguiti i controlli e le verifiche secondo le modalità e la periodicità prevista dall'attuale Normativa.

L'impianto di riscaldamento dovrà essere oggetto di controlli per verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto ne D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Nell'appartamento è installato un impianto di condizionamento del tipo split-system costituito da una macchina motocondensante installata in esterno e una unità interna evaporante e ventilante.

Di questo impianto non è stata fornita nessuna documentazione.

****

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

IMPIANTI IDRICI E SANITARI

Dell'impianto idrico-sanitario installato a servizio dell'unità immobiliare non è stata fornita/reperita nessuna documentazione.

Nell'appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard.

L'acqua calda per l'impianto idro sanitario viene prodotta dalla caldaia murale a gas, installata in esterno, che produce acqua calda anche per l'impianto di riscaldamento (*vedi foto 5*).

L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicata la U.I. oggetto di interesse è garantito da pubblico acquedotto.

Gli impianti idrici dell'appartamento e delle sue pertinenze sono alimentati anche da un impianto privato costituito da serbatoi di accumulo e gruppi di pressurizzazione (*vedi foto 6*).

Durante il sopralluogo è stato riferito che i due impianti di pressurizzazione, ciascuno dotato del relativo serbatoio, alimentano rispettivamente l'impianto idrico a servizio dell'appartamento e l'impianto di irrigazione (*vedi foto 7*). Tale configurazione dovrà essere oggetto di verifica.

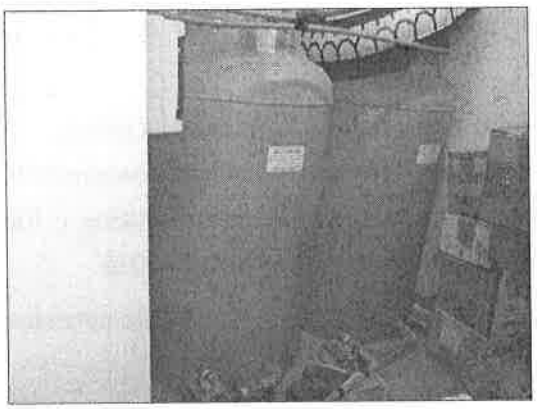


foto 6

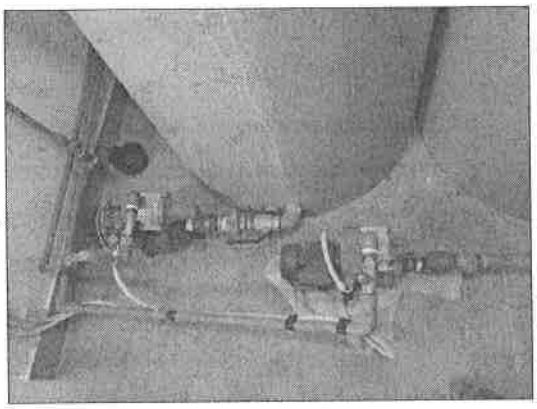


foto 7

****

IMPIANTI GAS

Dell'impianto di distribuzione del gas installato a servizio dell'appartamento non è stata fornita/reperita nessuna documentazione.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Nell'**appartamento** è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia murale e per l'alimentazione del piano di cottura a gas installato nel locale ad uso cucina. Il combustibile –GPL– proviene da un deposito interrato dal quale vengono alimentate anche altre utenze (serbatoio condominia e) (*vedi foto 8*).

In esterno all'appartamento è collocato un dispositivo di misura per la contabilizzazione dei consumi di gas.



foto 8

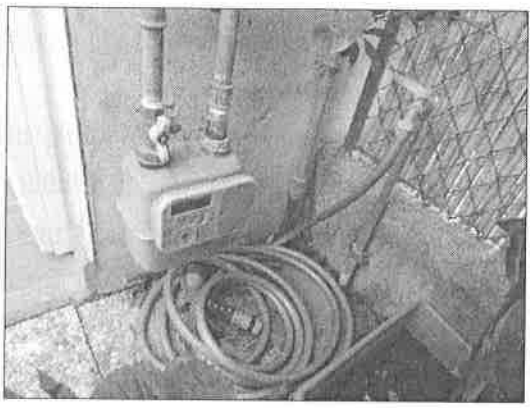


foto 9

Nell'impianto di distribuzione del gas, nelle sue parti finali, nella cucina e nelle vicinanze della caldaia, sono installati dispositivi manuali di intercettazione (rubinetti).

Nel punto in cui la tubazione di adduzione del gas fuoriesce dalla parete ed entra nel locale ad uso cucina si dovrà verificare che sia presente la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico e che lo spazio libero tra guaina e tubo sia adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Nel locale ad uso cucina non è stata rilevata la presenza di aperture permanenti di aerazione e di ventilazione.

Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015).

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Per il serbatoio del gas dal quale il combustibile viene erogato a varie utenze, è stato rilasciato, dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Grosseto, in data 27/03/2001 con validità fino al 27/03/2004, il Certificato di Prevenzioni incendi per attività "deposito di gas combustibile liquefatto in serbatoi fissi (oltre 2 mc)".

Stato di manutenzione

Nel complesso, al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione e non si è rilevata la necessità di interventi manutentivi di rilievo.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici relativi all'unità immobiliare sono i seguenti:

→ ***Appartamento corredato di cantina censito al foglio 24, particella 685, subalterno 11, graffata con particella 685 sub 5***

Parametro	Totale
→ superficie interna netta piano terra **appartamento**	mq 50,30
→ superficie totale **terrazze**	mq 43,40
→ superficie **corte a giardino**	mq 30,60
→ superficie **ripostiglio/cantina** non direttamente collegata	mq 6,65

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto appartamento locali **piano terra (appartamento)**	ml 2,70
da pavimento a soffitto appartamento locali **piano seminterrato (ripostiglio)**	ml 2,50

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (Sistema Italiano di Misurazione)

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Parametro		%	Superficie commerciale
Sup. comm Abitazione PT	mq 58,85	100%	mq 58,85
Sup. comm Terrazze fino a 25 mq	mq 25,00	35%	mq 8,75
Sup. comm. Terrazze porzione eccedente	mq 20,00	10%	mq 2,00
Sup. comm. Corte a giardino fino a 25 mq	mq 25,00	15%	mq 3,75
Sup. comm. Corte a giardino porzione eccedente	mq 5,60	5%	mq 0,28
Sup. comm. Cantina PS1	mq 7,65	10%	mq 0,77
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**mq 74,40**

→ SUPERFICIE COMMERCIALE appartamento corredato di cantina priva di accesso diretto *consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.*	**mq 74,40**

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7- Elaborati tecnici

Posto auto scoperto al foglio 24, particella 521, subalterno 24

Il posto auto scoperto si trova lungo la strada privata condominiale che collega la viabilità pubblica ai lotti della lottizzazione e che supera un dislivello di entità non trascurabile, lo spazio è facilmente individuabile e chiaramente definito.

Il posto auto ricade in un lotto diverso da quello in cui sorge il fabbricato che ospita l'unità abitativa (Lotto 4), a una distanza di circa 50 m da quest'ultimo. La sua posizione risulta comunque agevole e funzionale rispetto all'abitazione.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Il bene costituisce un'unità immobiliare autonoma e non risulta legato da vincolo pertinenziale all'appartamento.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7- Elaborati tecnici

8. *QUESITO N.8*

***dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

***dire** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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. DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, la sottoscritta C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna "*la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **numero 1 lotto***".

- ❑**LOTTO UNICO** di vendita costituito da APPARTAMENTO corredato di cantina di pertinenza e POSTO AUTO SCOPERTO siti in Porto Santo Stefano – Monte Argentario (GR), con ingresso da Strada Vicinale del Grottino - Foglio 24, Particella 685 Sub 11 graffata con la Particella 685 Sub 5, e Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR);

8.2 DIVISIBILITA' DEL BENE

I beni pignorati in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 17/11/2025 n. 18658 del reg. gen. e n. 14292 del reg. part. **sono pignorati** per **L'INTERA E PIENA PROPRIETÀ.**

9. *QUESITO N.9*

***accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del*

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
***segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

9.1 STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi sono risultate occupate dalle attuali proprietarie, ma libere da contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva; pertanto si considerano **LIBERE**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 8- Attestazione Agenzia delle Entrate e Contratto di affitto.

10. *QUESITO N.10*

***indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui sono siti gli immobili distinti al catasto terreni del comune di **Monte Argentario** al Foglio **n. 24** mappali **n. 685** e **n. 521** ricade su: *Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico* (già *oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939*): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.

Si segnalano la **Convenzione edilizia** a rogito del Notaio del **6/12/1991**, rep. n. **10518/3506**, trascritto a Grosseto il **12/02/1992** ai numeri **2566** di r.p. e **3021** di r.g. e la **Convenzione edilizia** a rogito del Notaio i del **16/01/1995**,

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

rep. n. **14396/5317**, trascritto a Grosseto il **09/02/1995** ai numeri **1256** di r.p. e **1790** di r.g..

Risulta, inoltre il **regolamento del super condominio**, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio del **18/03/2000** rep. n. **50901**, trascritto a Grosseto il **15/04/2000** ai numeri **3691**di r.p. e **5493** di r.g..

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Ispezione Ipotecaria e Allegato N. 3 - Documenti Amm.re condominio

10.2 ONERI CONDOMINIALI

Relativamente agli oneri di natura condominiale, la sottoscritta CTU ha contattato l'amministratore del condominio, il quale, in data 8 settembre 2026, ha comunicato via e-mail che la posizione relativa agli immobili censiti al Foglio 24, particella 521, sub 24 e particella 685, sub 11 graffata alla particella 685, sub 5, risulta pari a **€ 283, 00**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3 - Documenti Amm.re condominio

11. *QUESITO N.11*

***determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Criteri e metodologie estimative:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➢ la **metodologia diretta,** basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni similari al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo,** declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

➢ Le **metodologie indirette,** attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

▪ un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
▪ un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.
Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:
• il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
• il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
• il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Si procede alla valutazione del lotto:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO corredato di cantina di pertinenza e **POSTO AUTO SCOPERTO** siti in Porto Santo Stefano – Monte Argentario (GR), con ingresso da Strada Vicinale del Grottino - Foglio 24, Particella 685 Sub 11 graffata

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

con la Particella 685 Sub 5, e Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR);

Scopo della stima:

Scopo della presente relazione estimale sarà quello di determinare all'attualità, ai fini della eventuale alienazione:

Tenuto conto della natura del bene, si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè Settembre 2026, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **comparativo diretto**.

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

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera LIBERO), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Relativamente all'immobile residenziale, in applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto d esecuzione, per immobili aventi stessa destinazione e caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto della presente valutazione.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

In questo caso è stato possibile rilevare un numero congruo di compravendite dalla banca dati di "Comparabilitalia", si immobili simili, con destinazione residenziale, collocati nella zona del Campone e poco più a nord, in Loc. Porto S. Stefano nel comune di Monte Argentario ed è stato possibile individuare un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), VIA PRIVATA DEI TRE RAGAZZI 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 318, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 110,00;

B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 223.360,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), VIA DEL CAMPONE SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 441, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,05;

C) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), STRADA VICINALE DEL GROTTINO 000022, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 650, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale)

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d336fcccd2b8

di mq 106,70;

D) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 272.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), STRADA VICINALE DEL GROTTINO 000022, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 650, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 122,21;

E) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2025 al prezzo di 250.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), P.ZA PRIMO WONGHER 00005, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 mapp. 864 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2025 al prezzo di 300.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), VIA DELL' APPETITO 00220, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 834, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 106,00;

G) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2026 al prezzo di 320.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Argentario (GR), STRADA VICINALE DEL GROTTINO 24, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 24 mapp. 761 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 98,75;

Prezzo e Caratteristiche	***A***	***B***	***C***	***D***	***E***	***F***	***G***
Data DAT	*03/2023*	*03/2022*	*10/2021*	*03/2021*	*02/2025*	*04/2025*	*01/2026*
Prezzo PRZ (€)	*250.000,00*	*223.360,00*	*260.000,00*	*272.000,00*	*250.000,00*	*300.000,00*	*320.000,00*
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	*110,00*	*104,05*	*106,70*	*122,21*	*89,00*	*106,00*	*98,75*
pMED (€/mq)	*2.272,73*	*2.146,66*	*2.436,74*	*2.225,68*	*2.808,99*	*2.830,19*	*3.240,51*

Da cui si ottiene un prezzo medio pari $\Sigma P_i/\Sigma S_i$ = 2.565,93 €/mq, arrotondabile in 2.500 €/mq.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

L'Agenzia delle Entrate ha determinato per il secondo semestre dell'anno 2025 i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: MONTE ARGENTARIO (F437)

Fascia: Periferica

Zona: CAMPONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice zona: D4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione prevalente: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2800	L
Box	NORMALE	900	1050	L
Ville e Villini	NORMALE	3000	4400	L

Per l'immobile in stato conservativo normale, i valori OMI si attestano tra € *1.900,00 e € 2.800,00* al metro quadro di superficie lorda.

Tenuto ora conto che:

- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO UNICO è **libera**,
- l'immobile è corredato di un'ampia terrazza ed un giardino,

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore base unitario riferito alla Superficie Commerciale:

APPARTAMENTO

compresa ogni pertinenza ⇒ ***€ 2.500,00 al mq***

Posto auto piano terra in Loc. Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd2851143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra *€ 500,00 e € 1.200,00* al metro quadro di superficie commerciale.
Le indagini di mercato sono state eseguite consultando i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

POSTO AUTO SCOPERTO ALLA PARTICELLA 521 SUB 24

compresa ogni pertinenza ⇒ **€ 800,00 al mq**.

VALORE DEL LOTTO UNICO

Premesso quanto sopra e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale del compendio, riportata al capitolo 7, si stima il seguente valore base da modulare sulla base delle considerazioni successive:

APPARTAMENTO: mq 74,40 x 2.500,00 €/mq = € 186.000,00
POSTO AUTO SCOPERTO: mq 13 x 800,00 €/mq = €10.400,00

VALORE TOTALE LOTTO UNICO: € 186.000,00 + € 9.600,00 = € 196.400,00

Bene	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore lordo
Appartamento con pertinenze	mq 74, 40	€ 2.500/mq	€ 186.000
Posto auto scoperto	mq 13, 00	€ 800/mq	€ 10.400
Totale	-	-	€ 196.400

Considerato ora che:

- non sono presenti difformità rilevanti dal punto di vista Urbanistico – Edil zio spese per dichiarazioni stimabili in minimo 500,00 euro:
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- risulta un debito con il condominio pari a 283,00 euro
- L'immobile è in stato di manutenzione buono;
- L' Area in cui è realizzato il compendio è soggetta a vincolo paesaggistico

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Dal totale pari a **€ 196.400,00**, devono essere decurtate circa **€ 800,00** euro di spese e oneri nei confronti del condominio, che si ipotizzano pari a minimo. Si precisa che la valutazione delle spese è stata ipotizzata al solo fine della stima estimativa del bene.

Il valore del lotto UNICO è pari a:
(€ 196.400,00 – 800,00) = 195.600,00 €

VALORE DEL LOTTO UNICO

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

APPARTAMENTO corredato di cantina di pertinenza e **POSTO AUTO SCOPERTO** siti in Porto Santo Stefano – Monte Argentario (GR), con ingresso da Strada Vicinale del Grottino - Foglio 24, Particella 685 Sub 11 graffata con la Particella 685 Sub 5, e Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR);

Valore di mercato finale LOTTO UNICO = € 195.600,00
arrotondabili a **€ 196.000,00**
euro centonovantaseimila/00
COMPRENSIVO DI TUTTE LE PERTINENZE

11.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO corredato di cantina di pertinenza e **POSTO AUTO SCOPERTO** siti in Porto Santo Stefano – Monte Argentario (GR), con ingresso da Strada Vicinale del Grottino - Foglio 24, Particella 685 Sub 11 graffata con la Particella 685 Sub 5, e Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR);

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra, con annesso locale accessorio a uso ripostiglio, di pertinenza esclusiva, ubicato al primo piano seminterrato, oltre che da un posto auto scoperto.

L'unità abitativa è inserita in un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, articolato su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito ad autorimesse, cantine e locali di deposito. L'edificio fa parte di un più

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

ampio intervento di lottizzazione realizzato nei primi anni 2000, su un lotto con andamento altimetrico in declivio.

L'immobile è sito in via del Grottino, nella frazione di Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR), in zona a sud dell'area portuale.

L'accesso al fabbricato avviene da via del Grottino, attraverso una strada privata carrabile.

Il fabbricato ha struttura portante di tipo misto, in muratura e in cemento armato. Gli orizzontamenti sono in laterocemento e la copertura è a padiglione, con manto in tegole. Le facciate sono finite a intonaco civile e tinteggiate in giallo chiaro.

Le unità immobiliari si raggiungono da scale esterne a uso comune, con pedate e alzate rivestite in cotto.

I serramenti esterni hanno telaio in legno e specchiature vetrate. Sono dotati di sistemi di oscuramento a persiana, anch'essi in legno e di colore marrone. Le aperture sono contornate da cornici in pietra grigia a fascia piena continua, di larghezza costante.

L'unità immobiliare principale si raggiunge dalla scala esterna comune, che conduce a un pianerottolo di sbarco. Da qui un cancello pedonale immette in una terrazza d'ingresso di pertinenza esclusiva, sulla quale si apre il portoncino di accesso all'abitazione.

L'appartamento è così distribuito:

- soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- disimpegno di distribuzione alla zona notte;
- due camere da letto, una matrimoniale e una singola;
- un servizio igienico.

Sul fronte sud-est si sviluppa un'ampia terrazza, anch'essa di pertinenza esclusiva, accessibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale e attrezzata con pergolato in legno. La terrazza è contigua a quella d'ingresso, da cui è separata da un muretto basso.

Completa la dotazione dell'unità un'area scoperta pertinenziale a uso esclusivo, sistemata a giardino e posta sul fronte nord-ovest. Vi si accede direttamente dal soggiorno e dalla camera singola. È presente anche un piccolo ripostiglio esterno sottoscala, con accesso dalla terrazza di ingresso.

L'unità immobiliare ha una superficie interna calpestabile pari a circa 50,30 mq, oltre circa 43,50 mq di terrazza, e 30,60 di corte esclusiva sistemata a giardino. L'altezza interna è pari a 2,70 m.

Ing. Cecilia Facchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mai : cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Il locale accessorio a uso cantina è ubicato al primo piano seminterrato e non è direttamente collegato all'unità abitativa. Vi si accede dalle scale esterne comuni, attraverso un disimpegno condominiale.
Si compone di un unico vano, con superficie utile netta di circa 6,65 mq e altezza interna di 2,50 m.
Le finiture interne dell'appartamento sono di livello commerciale medio.
Pareti e soffitti sono finiti a intonaco civile e tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle di gres porcellanato color cotto, con battiscopa in legno di tonalità scura. La terrazza è pavimentata in piastrelle di cotto.
Il servizio igienico ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di medio formato, nei colori bianco e blu, fino a un'altezza di circa 2,00 m dal piano di calpestio. È dotato di apparecchi sanitari di tipo commerciale in ceramica di colore chiaro e di vasca da bagno.
Le porte interne sono in legno di tonalità scura. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.
I serramenti esterni hanno telaio in legno di colore marrone e specchiature vetrate, con sistemi di oscuramento a persiana, anch'essi in legno.

Il posto auto scoperto si trova lungo la strada privata condominiale che collega la viabilità pubblica ai lotti della lottizzazione e che supera un dislivello di entità non trascurabile, lo spazio è facilmente individuabile e chiaramente definito.
Il posto auto ricade in un lotto diverso da quello in cui sorge il fabbricato che ospita l'unità abitativa, ad una distanza di circa 50 m da quest'ultimo. La sua posizione risulta comunque agevole e funzionale rispetto all'abitazione.
Il bene costituisce un'unità immobiliare autonoma e non è legato da vincolo pertinenziale all'appartamento.

I suddetti immobili, posto in Strada Vicinale del Grottino, nel Comune di Monte Argentario (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ ***Appartamento al piano terra corredato di ripostiglio al piano seminterrato*** sito in Strada Vicinale Del Grottino n.12 (al catasto SNC), posto al piano Terra e seminterrato di un fabbricato sito in Loc. Porto Santo Stefano e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio **24**,

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

particella **685**, subalterno **5** graffata con Particella 685 Subalterno **11** cat. A/2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 522,91.

- *Confini Catastali:* Fg.24, Part. 685, Sub.10 graffata con part 685 sub. 4, part. 685 sub. 3, scala comune sub.3, part. 685 subb. 19, 8 e 14.

- *Quota di proprietà:* **intera piena proprietà** *(1/1)*
- *Intestati a:*

→ [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 750/1000.

e

→ [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- *Stato d'uso*: **libero**

Risultano comuni i seguenti beni:

→ ***Corsia, Contatori*** identificati al catasto fabbricati al foglio **24**, particella **685**, subalterno **1** - ***BCNC alla part.685, subb. 10, 11, 14, 16, 17, 18 e 19:***

→ ***Scale A*** identificati al catasto fabbricati al foglio **24**, particella **685**, subalterno **3** - ***BCNC alla part.685, subb. 5, 6, 10, 11, 12 e 13:***

→ ***Posto auto scoperto*** sito in Strada Vicinale Del Grottino (al catasto SNC), in Loc. Porto Santo Stefano e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio **24**, particella **521**, subalterno **24**, cat. C/6, Cons. 13 mq, Rendita € 35,58

- *Confini Catastali:* Fg.24, Part.521, Subb. 25,28 e 1
- *Quota di proprietà:* **intera piena proprietà** *(1/1)*
- *Intestati a:*

→ [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 750/1000.

e

→ [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- *Stato d'uso*: **libero**

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d336fccdd2b8

Risultano comuni i seguenti beni:

→ ***Strada, Corsia, Contatori*** identificati al catasto fabbricati al foglio **24**, particella **521**, subalterno **1 - *BCNC alla part.521, subb. da 2 a 29;***

N.B. ⇒ Sono, inoltre, compresi i diritti di comproprietà per le quote indicate nel regolamento del super condominio, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio o del 18/03/2000 rep. n. 50901, trascritto a Grosseto il 15/04/2000 ai numeri 3691di r.p. e 5493 di r.g., a cui si rimanda, sui beni comuni del complesso residenziale e più precisamente: strade di accesso ai lotti, serbatoio GPL, pozzo e serbatoio di accumulo acqua per innaffiamento.

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste: Vincolo paesaggistico– area compresa nei beni paesaggistici art. 136 D.Lgs. 42/2004 *Immobili e aree di notevole interesse pubblico* (già *oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)*: Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.

N.B. ⇒ l'immobile non presenta difformità rilevanti dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, sono state rilevate difformità, ad opinione della scrivente, rientranti nelle tolleranze di cui al DM 380/2001, salvo diverse determinazioni degli uffici preposti.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 196.000,00

diconsi: euro centonovantaseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

In data 28/09/2026 la presente perizia è stata inoltrata alle parti ed al Custode Avv. Bonari

- *ALLEGATO 1: Documentazione catastale;*
- *ALLEGATO 2: Ispezione Ipotecaria.*
- *ALLEGATO 3: Documentazione condominio;*
- *ALLEGATO 4: Estratti cartografici e normativa urbanistica;*
- *ALLEGATO 5: Documentazione Pratiche Edilizie;*
- *ALLEGATO 6: Attestato di Prestazione Energetica;*
- *ALLEGATO 7: Elaborati Tecnici;*
- *ALLEGATO 8: Attestazione Agenzia delle Entrate e Contratto di affitto;*
- *ALLEGATO 9: Documentazione Fotografica.*

Grosseto, li Settembre 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Cecilia Pacchieri

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Sommario

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI 1

Premessa 5

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE 8

1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO 9

2. *QUESITO N.2* 9

3. *QUESITO N.3* 9

3.1 DATI CATASTALI E CONFINI 10

Fabbricati nel Comune di Monte Argentario (GR) –: 10

3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE 12

3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE 13

4. *QUESITO N.4* 14

4.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e PROVENIENZA AL VENTENNIO 14

5. QUESITO N.5 19

5.1 MAPPE CENSUARIE E CDU 20

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE . 20

Il comune di **Monte Argentario** è dotato di: 20

5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA' 22

- Appartamento corredato di cantina al Foglio 24, Particella 685, Subb.5 e 11 (graffati) – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO 23

- Posto Auto Scoperto al Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO 25

6. *QUESITO N.6* 26

7. *QUESITO N.7* 27

7.1 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI 27

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

Appartamento corredato di cantina censito al foglio 24, particella 685, subalterno 11, graffata con particella 685 sub 5. 28

Posto auto scoperto al foglio 24, particella 521, subalterno 24 39

8. *QUESITO N.8* 40

8.1. DIVISIONE IN LOTTI 40

8.2 DIVISIBILITA' DEL BENE 40

9. *QUESITO N.9* 40

9.1 STATO LOCATIVO 41

10. *QUESITO N.10* 41

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' 41

10.2 ONERI CONDOMINIALI 42

11. *QUESITO N.11* 42

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO 42

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO corredato di cantina di pertinenza e **POSTO AUTO SCOPERTO** siti in Porto Santo Stefano – Monte Argentario (GR), con ingresso da Strada Vicinale del Grottino - Foglio 24, Particella 685 Sub 11 graffata con la Particella 685 Sub 5, e Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR); 44

Posto auto piano terra in Loc. Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario 48

11.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE 50

LOTTO UNICO 50

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8

La sottoscritta C.T.U. precisa che nella bozza della presente relazione, per mero errore di trascrizione, era stato richiamato un Piano Operativo approvato nell'anno 2023 che non riguarda il Comune di Monte Argentario, nel cui territorio ricade l'immobile oggetto di stima, bensì il Comune di Orbetello. Il relativo riferimento è stato pertanto eliminato dalla versione definitiva della perizia (pag. 20).

Si dà inoltre atto che la bozza della relazione peritale è stata trasmessa ai procuratori delle parti a mezzo PEC in data 28/09/2026 e che, alla data odierna, 15/10/2026, non sono pervenute osservazioni.

Si allegano le ricevute delle comunicazioni PEC inviate.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: via Oriana Fallaci 17 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu
C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Firmato Da: CECILIA PACCHIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20bd285143bbaa99e6b9d338fcccd2b8