

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 39/2020

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

*GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini*  
*Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Antonietta Rossi*  
*C.T.U. : Dott. Ing. Pierluigi Melchionna*

## RELAZIONE PERITALE

### relativa alla stima di beni immobili

*Grosseto, li 26 febbraio 2021*

---

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA  
Via Adamello 47 - 58100 Grosseto  
cell 347-5953250 e-mail [p.melchionna@gmail.com](mailto:p.melchionna@gmail.com)

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 27.06.2020 lo scrivente accettava l'incarico dell'Ill.mo Giudice Dott. Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e, dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -*

*edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

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

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**11° Quesito:** ***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**12° Quesito:** ***Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15.10.2020, per poi proseguire in date successive, ed in data 30.11.2020 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente all'Ing. Daniele Felici nominato tecnico per la valutazione degli impianti. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

### **PREMESSA**

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un'unità immobiliare destinata a **CIVILE ABITAZIONE** corredata da **AUTORIMESSA**, siti in via Angelo Guelfi e facenti parte del complesso residenziale "IL SOLE" al n.11 posto in Frazione Braccagni nel Comune di Grosseto.

I suddetti immobili, sono rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:

- Foglio 15, particella 636, sub 33, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 464,81 (appartamento piano T-S1, via Angelo Guelfi);
- Foglio 15, particella 636, sub 58, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 41,26 (autorimessa piano S1, via Angelo Guelfi).

I sopra citati immobili risultano intestati a:

- XXX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
- XXX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

La procedura esecutiva è promossa da "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di procuratrice della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alle unità negoziabili sopracitate, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

#### **1. QUESITO N.1**

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

### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

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

### **1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15.10.2020 e verificata la Certificazione Notarile redatta dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

**Oggetto:** pignoramento del 03.03.20230 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto e trascritto in data 24.03.2020 al reg. gen. 3742 e al reg. part. 2772, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, sui seguenti immobili censiti al N.C.E.U. della Provincia d Grosseto:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Grosseto, Frazione Braccagni, Complesso residenziale "Il Sole" n.11, Foglio 15, particella 636, sub 33.
- Autorimessa (C/6) posta in Grosseto, Frazione Braccagni, Complesso residenziale "Il Sole" n.11, Foglio 15, particella 636, sub 58.

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto rep. n.944 del 19.12.2006, iscritta al reg. part. 4695 e reg. gen. 22186 del 29.12.2006.

**Annotazione n.262 del 08.02.2007 - CANCELLAZIONE TOTALE**

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui all'atto del Notaio SENSI Costanza del 29.12.2006 al rep. n.12981/7659, iscritta al reg. part. 4710 e al reg. gen. 22253 del 30.12.2006, a favore di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, per un finanziamento di euro  
141.694,00, per la durata di anni 20, ipoteca di euro 283.388,00, gravante per ½ (un  
mezzo) ciascuno della proprietà degli immobili in oggetto;

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui all'atto del Notaio SENSI Costanza del 29.12.2006 al rep. n.12982/7660, iscritta al reg. part. 4711 e al reg. gen. 22254 del 30.12.2006, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, per un finanziamento di euro 110.000,00, per la durata di anni 30, ipoteca di euro 220.000,00, gravante per ½ (un mezzo) ciascuno della proprietà degli immobili in oggetto;
- **Annotazione a Iscrizione – Restrizione di beni** cui all'atto del Pubblico Ufficiale GIORGETTI Luciano del 19.12.2006 al rep. n.16437, iscritta al reg. part. 90 e al reg. gen. 737 del 15.01.2007, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente a immobili siti in Frazione Braccagni fra i quali i due immobili oggetto della presente memoria.  
Formalità di riferimento: Iscrizione n.1805 del 2004
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 24.03.2016 al rep. n.305/2016, iscritta al reg. part. 426 e al reg. gen. 3310 del 08.03.2018, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, per un capitale di euro 21.311,16, ipoteca di euro 25.000,00, gravante per ½ (un mezzo) ciascuno della proprietà degli immobili in oggetto;

#### **ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione al reg. part. 2772 e al reg. gen. 3742 dell'atto giudiziario del 24.03.2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto al rep. n.364 in data 03.03.2020, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di ½, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto.



portante è in cemento armato con solai in latero-cemento e tamponamenti in muratura. La copertura è falde inclinate con manto di tegole in terracotta.

L'APPARTAMENTO, con accesso dal camminamento comune collegato alla corte prospiciente la facciate del complesso edilizio, è costituito al piano terra da ingresso/soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno a cui si accede alla zona notte composta da un servizio igienico-sanitario, tre camere da letto di cui la matrimoniale corredata da w.c. oltre due ampie terrazze, una accessibile dal soggiorno, l'altra dalle camere da letto. La superficie utile calpestabile dell'unità abitativa al piano terra è pari a circa 80 mq. Dal locale soggiorno tramite scala interna si accede al piano sottostrada in cui è presente la cantina oltre a un piccolo locale tecnico. La cantina è collegata internamente all'autorimessa tramite porta tagliafuoco.

L'AUTORIMESSA, di superficie calpestabile pari a circa 17 mq, presenta apertura basculante con affaccio sulla corsia comune posta al piano primo sottostrada e accessibile dalla rampa di ingresso con affaccio su via Angelo Guelfi.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 2,70 m; i locali posti al piano primo sottostrada presentano altezza utile pari a circa 2,40 m.

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive del complesso immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne dei locali realizzati al piano primo sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato; il rivestimento dei bagni è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro, di formato 20x20 cm per un'altezza di 230 cm; i sanitari sono di tipo standard color bianco, è presente una vasca nel bagno principale ed un box doccia nel w.c.; gli infissi sono realizzati con telaio in legno e specchiature in vetro-camera, dotate esternamente di persiane di colore verde; le porte interne sono in legno, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color legno.

#### **Impianti**

Nell'appartamento è presente l'impianto elettrico, le linee elettriche realizzate con posa sottotraccia; è presente un impianto per la distribuzione del segnale TV; non risulta presente nel fabbricato un impianto di sollevamento di persone.

E' presente un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti a parete e caldaia murale a gas.

Per ulteriori approfondimenti si veda la relazione redatta dall'Ingegnere Daniele Felici.

#### **Stato di manutenzione**

Le unità immobiliari si presentano complessivamente in normale stato di conservazione. Nel locale cantina sono presenti infiltrazioni dovuta a umidità di risalita sulla parete perimetrale.

### 2.1.2 Indici metrici

#### Porzione di complesso artigianale EDIFICATO

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile <b>appartamento</b> piano terra	mq 80,77
- superficie lorda <b>terrazze</b> (2 x 11,76 mq)	mq 23,52
- superficie utile calpestabile <b>cantina</b> al piano S1	mq 37,51
- superficie utile calpestabile <b>autorimessa</b> primo sottostrada	mq 17,05

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali <b>appartamento</b> (P.1-2)	ml 2,70
da pavimento a soffitto locali <b>cantina</b> e <b>autorimessa</b> (P.T)	ml 2,40

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda <b>appartamento</b> P-T	1	mq 99,80
Sup. lorda locale <b>cantina</b> P-S1	1/2	mq 23,27
Sup. <b>terrazze</b>	1/3	mq 7,84
Sup. lorda <b>autorimessa</b> P-S1	1/2	mq 9,97
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq 140,88</b>

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 140,88</b>
---	------------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

### 2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29.10.2018 protocollo

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
Esecuzione Immobiliare n. 39/2020

15	636	33	A/2	2	6 vani	464,81	n.GR0060280 in atti dal 29.10.2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13119.1/2018)
Indirizzo: VIA ANGELO GUELFY piano T-S1							

**Intestato a:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

XX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

**Confini:** Via Angelo Guelfi; parti comuni sub 1; s.s.a.;

**N.B.:** L'unità immobiliare risulta ubicata nel complesso residenziale "Il Sole" al civico n.11.

-----

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
15	636	58	C/6	2	17 m <sup>2</sup>	41,26	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29.10.2018 protocollo n.GR0060291 in atti dal 29.10.2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13130.1/2018)
Indirizzo: VIA ANGELO GUELFY piano T-S1							

**Intestato a:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

XX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

**Confini:** Via Angelo Guelfi; parti comuni sub 1; s.s.a.;

**N.B.:** L'unità immobiliare risulta ubicata nel complesso residenziale "Il Sole" al civico n.11.

**3. QUESITO N.3**

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

### 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 3742 e r.p. 2772 del 24.03.2020 dell'atto giudiziario del 03.03.2020 rep. n.364 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

## 4. QUESITO N.4

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

### 4.1 INDAGINE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un'unità immobiliare destinata a CIVILE ABITAZIONE corredata da AUTORIMESSA, siti in via Angelo Guelfi e facenti parte del complesso residenziale "IL SOLE" n.11, in Frazione Braccagni nel Comune di Grosseto, sono rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:

- Foglio 15, particella 636, sub 33, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 464,81 (appartamento piano T-S1, via Angelo Guelfi);
- Foglio 15, particella 636, sub 58, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 41,26 (autorimessa piano S1, via Angelo Guelfi).

I sopra citati immobili risultano intestati a:

- XXX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
- XXX, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

Gli immobili in oggetto derivano da COSTITUZIONE del 29.05.2006 protocollo n.GR0057755 in atti dal 29.05.2006 (n.822.1/2006). Successivamente hanno subito VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.10.2012, protocollo GR0137808 in atti dal 25.10.2012 (n.39994.1/2012). In seguito le unità immobiliari subivano VARIAZIONE per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015. Infine gli immobili derivano da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29.10.2018, protocollo n.GR0060280 in atti dal 29.10.2018 (n.13119.1/2018)

Le unità immobiliari *de quo* risultano edificate sulla part. **636** (ex part. **595**) trasferita all'urbano giusto tipo mappale del 24.04.2006 protocollo n.GR0044626 in atti dal 24.04.2006 (n.44626.1/2006).

A sua volta la part. **595** deriva dalla part. **575** giusta FRAZIONAMENTO del 23.03.2004 protocollo n.GR0027130 in atti dal 23.03.2004 (n.27130.1/2004).

In precedenza la part. **575** deriva dalla part. **90** giusta FRAZIONAMENTO del 15.12.2003 protocollo n.GR0125688 in atti dal 15.12.2003 (n.2962.1/2003).

#### 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **15** - part. **636** - sub **33**, ctg. **A/2**, risulta **CONFORME** a quanto rappresentato nell'elaborato grafico catastale.
  
- L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **15** - part. **636** - sub **58**, ctg. **C/6**, risulta **CONFORME** a quanto rappresentato nell'elaborato grafico catastale, per quanto segue:

*(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1).*

#### 5. QUESITO N.5

<i>indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;</i>
---

#### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica:

- Che gli immobili, ubicati nel Comune di Grosseto (GR), oggetto della presente relazione sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 28.03.2011 s.m.i. e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27.05.2013 s.m.i..

In particolare, i suddetti immobili sono normati dal Regolamento Urbanistico all'art. 76 – Parte II di cui si riporta stralcio:

***Art.76 Tessuto consolidato unitario pubblico***

***Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004***

*1. Nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" vi ricadono plessi insediativi di formazione anche non recente, nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia residenziale pubblica, il sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché*

*generati da uno strumento urbanistico attuativo unitario. All'interno del' tessuto consolidato unitario pubblico, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono finalizzati:*

*- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;*

*- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.*

*2. Nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V:*

*- residenza;*

*- attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;*

*- attività direzionali;*

*- attività di servizio;*

*- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;*

*2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:*

*- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;*

*- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;*

*- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;*

*- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.*

*3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.*

*4. Sul patrimonio edilizio compreso nel "Tessuto consolidato unitario pubblico" esito del coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.*

*5. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:*

*- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.*

*- la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;*

*- realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.*

*6. Non è ammesso il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico.*

*7. A fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti un tantum:*

*a. per gli edifici aggregati o singoli, multipiano, (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni pertinenziali e volumetriche, come definite dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare il 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare per ogni edificio, così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, di cui all'elaborato PR05, ed in forma grafica nel sistema informativo territoriale. E' ammesso il trasferimento dell'incremento di sul da una unità immobiliare all'altra. In ogni caso per gli edifici aventi volumetria inferiore ai 750 mc. è consentito un tantum un incremento volumetrico di mc. 150. L'incremento volumetrico un tantum di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dell'edificio.*

*b. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti*

solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70. Alla sul così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento pari al 20% della sul legittima dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

d. per gli edifici aggregati o singoli con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile lorda (Sul);

e. per gli edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per una sul aggiuntiva massima pari al 20% della sul legittima di ciascuna unità immobiliare con riferimento al singolo edificio così come identificato nella schedatura del patrimonio edilizio, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

8. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi. I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

9. Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati. L'intervento minimo dovrà riguardare l'edificio singolo, se tale, o edifici aggregati con caratteri morfotipologici unitari.

10. Gli interventi di cui sopra devono garantire:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..

11. Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (diprima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

12. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e la realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

12 bis. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

f. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;

g. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, piccoli volumi per attività di giardinaggio, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una altezza utile interna non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Per gli edifici secondari di cui alla presente lettera non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

h. Realizzazione di cantine sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento e di volumi tecnici interrati nel lotto di pertinenza dell'edificio principale di riferimento;

i. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40;

j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

12ter. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto per ogni lotto urbanistico di riferimento, dei seguenti parametri:

- la superficie coperta (sc) massima complessiva dei volumi secondari (VS), di nuova realizzazione, non computati ai fini della sul, con esclusione dei volumi tecnologici, non può superare i mq 12. Nel solo caso di edifici principali corredati di giardini di pertinenza delle singole unità abitative, potranno, in alternativa, essere realizzati volumi secondari con una sc massima di mq. 2.

13. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/r e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.

In particolare, i suddetti immobili sono classificati dal Regolamento Urbanistico (classe 6) di cui all'art. 85 e del quale si riporta stralcio:

**Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6**

[....]

*Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico*

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.

- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;

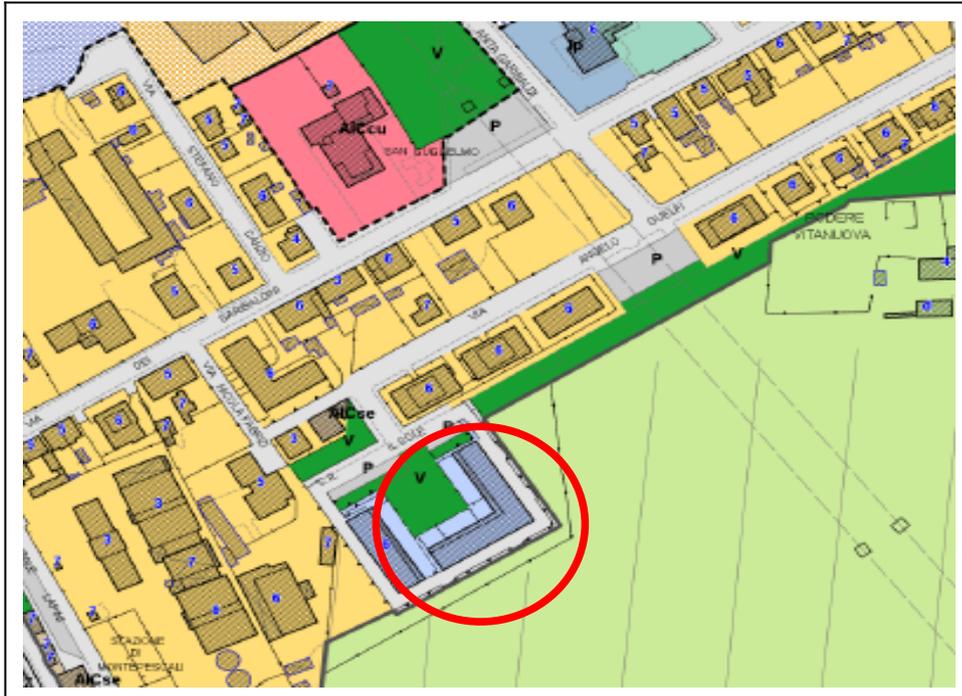
- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;

- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

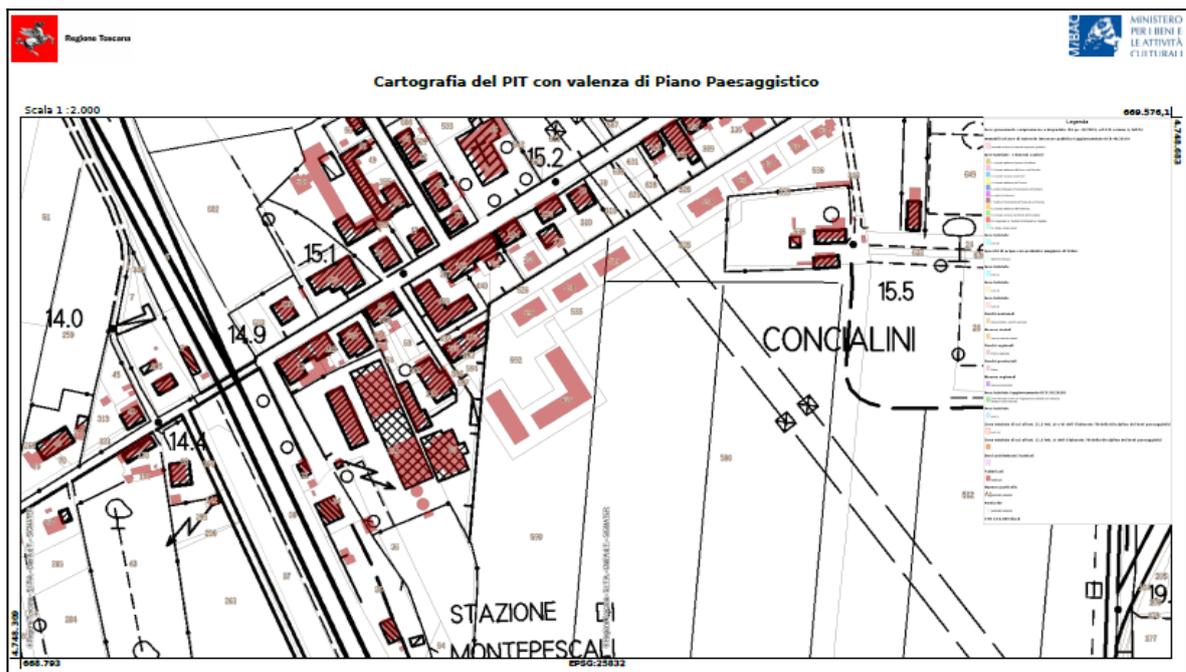
5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Normativa vigente sull'area	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Braccagni
Perimetri	Limite del centro abitato di Braccagni
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato unitario pubblico

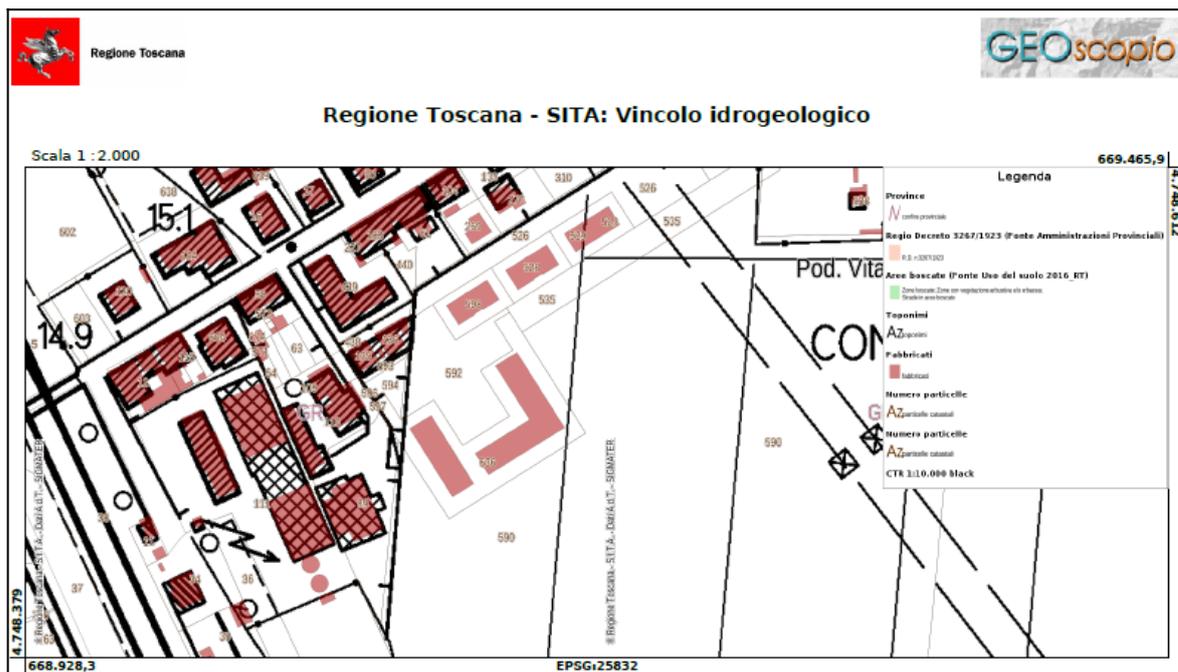


*Estratto della Tavola PR 02-03 del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto  
Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio*

**N.B.** - Alla data odierna, il Comune di Grosseto ha avviato procedimento di redazione del nuovo strumento urbanistico comunale presentando “Avvio del Procedimento di redazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo” (Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 22 novembre 2019). Le aree ed immobili *de quo* ricadono nel Territorio Urbanizzato di Braccagni.



*Estratto della Tavola Vincolo Paesaggistico della Regione Toscana*



Estratto della Tavola Vincolo Idrogeologico della Regione Toscana

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

## 6. ***QUESITO N.6***

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

## **REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'**

### ***REGOLARITA' EDILIZIA***

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite:

- 1) Pratica Edilizia **n.2000/3029** – Permesso di Costruire n.489 del 16.12.2003 per la “Costruzione di 24 alloggi in Zona Peep Braccagni”, richiedente  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- 2) Pratica Edilizia **n.2005/2503** – Permesso di Costruire in Variante n.265 del 04.11.2005 per “piccole varianti interne ed esterne in Zona Peep Braccagni”, richiedente  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(si veda Allegato n.2)

- **Inizio Lavori:** E' stata reperita in atti la “Dichiarazione di inizio lavori” presentata in data 03.02.2004, registrata il 04.02.2004 protocollo n.12316, dichiarando inizio lavori per la data del 03.02.2004.  
Sono state inoltre reperite in atti n.1 proroga di ultimazione dei suddetti lavori concesse dall'Amministrazione Comunale in data 22.03.2005 proroga di mesi 22.
- **Fine Lavori:** Non è stata reperita in atti la “Certificazione di ultimazione lavori” tuttavia nel Certificato di Abitabilità viene indicata la data del 02.12.2005 per la fine dei lavori.

**Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.**

#### ***ABITABILITÀ***

Si attesta che relativamente agli immobili oggetti di stima e al fabbricato in cui le stesse sono inserite è stata presentato il Certificato di Abitabilità/Agibilità in data 21.09.2006 protocollo n.106518.

#### ***CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE***

- L'unità a destinazione abitativa *al piano terra e piano primo sottostrada*, censito al N.C.E.U. al foglio **15**, part. **636**, sub **33**, risulta **CONFORME** a quanto desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- L'unità a destinazione autorimessa *al piano piano primo sottostrada*, censito al N.C.E.U. al foglio **15**, part. **636**, sub **58**, risulta **CONFORME** a quanto desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

(si veda Allegato n.2)

## 7. **QUESITO N.7**

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

### 7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna “*la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto*”.

- n°1 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO posto al piano *terra e primo sottostrada* corredato da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, complesso residenziale “Il Sole” n.11, Frazione Braccagni, Comune di Grosseto.

## 8. **QUESITO N.8**

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

### 8.1 **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Gli immobili in oggetto, costituiti da

- UNITÀ IMMOBILIARE destinata a **CIVILE ABITAZIONE**, censita al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Grosseto** nel Foglio di mappa **n.15**, part.lla **636**, sub. **33**.
- UNITÀ IMMOBILIARE destinata a **AUTORIMESSA**, censita al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Grosseto** nel Foglio di mappa **n.15**, part.lla **636**, sub. **58**.

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 24.03.2020 n.3742 del reg. gen. e n.2772 del reg. part. **sono pignorati** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ** e risultano indivisibili in natura.

## 9. **QUESITO N.9**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio*

1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

### 9.1 STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE**, in quanto il Lotto è utilizzato dal soggetto esecutato.

## 10. QUESITO N.10

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

### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

## 11. QUESITO N.11

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

### 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

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

Alla data di stesura della presente memoria, non risultano gravanti sugli immobili oggetto di stima vincoli ed oneri di natura condominiale.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

## 12. QUESITO N.12

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

## 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **febbraio 2021**, si potrebbe verificare.

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

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

### **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 considerano **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 1.000,00 e € 1.700,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale, in particolare si considera il valore mediano come segue:

***ABITAZIONE a destinazione residenziale ⇒ € 1.400,00 al mq lordo.***

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 2.1.1;
- le unità immobiliare individuate nel Lotto si considerano **LIBERE**;
- sono presenti oneri di natura condominiale come descritto al punto 11.1;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

***ABITAZIONE a destinazione residenziale*** ⇒ **€ 1.200,00 al mq lordo**

## **12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva della porzione del complesso realizzata, come riportata al precedente § 2.1.2, si stima il più probabile valore del bene:

### **LOTTO UNICO:**

**IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE** *al piano terra e sottostrada* corredato da **AUTORIMESSA** *al piano sottostrada*, complesso residenziale "Il Sole" n.11, in frazione Braccagni, Comune di Grosseto (GR):

$$\text{mq } 140,88 \times 1.200,00 = \text{€ } 169.056,00$$

**arrotondabili a € 169.000,00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

---

## ***VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI***

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

**UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE** *catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Grosseto (GR), foglio 15 - part. 636 - sub 33 - ctg. A/2 - cl. 2 - cons. 6 vani - r.c. € 464,81 (appartamento piano terra e primo sottostrada);*

**VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (464,81 x 1,05) x 120 = € 58.566,06**

*UNITÀ IMMOBILIARE AD USO AUTORIMESSA catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Grosseto (GR), foglio 15 - part. 636 - sub 58 - ctg. C/6 - cl. 2 - cons. 17 m<sup>2</sup> - r.c. € 41,26 (autorimessa piano primo sottostrada);*

*VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (41,26 x 1,05) x 120 = € 5.198,76*

**VALORE CATASTALE TOTALE = € 58.566,06 + € 5.198,76 = € 63.764,82**

-----

## 12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

### LOTTO UNICO

**Intera piena proprietà di PORZIONE DI FABBRICATO** costituita da APPARTAMENTO *al piano terra e primo sottostrada*, corredato da **AUTORIMESSA** *al piano primo sottostrada*, siti in frazione Braccagni nel Comune di Grosseto e facenti parte del complesso residenziale denominato “IL SOLE”, individuato al civico n.11.

Il complesso residenziale, realizzato nei primi anni 2000 (2003-2005), si sviluppa su due piani fuori terra oltre un piano interrato ed è composto di n.24 unità abitative.

L'APPARTAMENTO, con accesso dal camminamento comune collegato alla corte prospiciente la facciate del complesso edilizio, è costituito al piano terra da ampio soggiorno corredato di angolo cottura, disimpegno a cui si accede alla zona notte composta da un servizio igienico-sanitario, due camere da letto, una camera matrimoniale corredata da w.c. oltre due ampie terrazze, una accessibile dal soggiorno, l'altra dalle camere da letto. La superficie utile calpestabile dell'unità abitativa al piano terra è pari a circa 80 mq. Dal locale soggiorno tramite scala interna si accede al piano sottostrada in cui è presente la cantina oltre a un piccolo locale tecnico. La cantina è dotata di accesso indipendente ed è collegata internamente al garage tramite porta tagliafuoco. L'AUTORIMESSA, di superficie calpestabile pari a circa 17 mq, presenta apertura basculante con affaccio sulla corsia comune posta al piano primo sottostrada e accessibile dalla rampa di ingresso con affaccio su via A. Guelfi.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 2,70 m; i locali posti al piano primo sottostrada presentano altezza utile pari a circa 2,40 m.

Costituiscono pertinenze esclusive del complesso immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Grosseto in via Angelo Guelfi snc, al foglio 15 - part. 636 - sub 33 – zona cens. 2 – categoria A/2 – classe 2 – cons. vani 6 – rendita Euro 464,81 (piano T-S1), e al foglio 15 - part. 636 - sub 58 – zona cens. 2 – categoria C/6 – classe 2 – cons. 17 m<sup>2</sup> – rendita Euro 41,26 (piano S1).

- *Confini catastali*: via Angelo Guelfi; parti comuni part. 636 sub 1; s.s.a.;
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Stato d'uso*: libero

*N.B.* ⇒ le unità immobiliari oggetto di stima risultano gravate da **Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo** iscritta al reg. part. 4710 del 30.12.2006, da **Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo** iscritta al reg. part. 4711 del 30.12.2006, di **Annotazione a iscrizione** iscritta al reg. part. 90 del 15.01.2007; da **Ipoteca giudiziale** iscritta al reg. part. 426 del 08.03.2018; da **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto al reg. part. 2772 del 24.03.2020.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 169. 000,00**

**diconsi: euro centosessantanovemila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

-----

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;

*Grosseto, li 26 febbraio 2021*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Pierluigi Melchionna**

## SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	3
1. QUESITO N.1.....	3
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	4
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	6
2. QUESITO N.2.....	6
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	6
3. QUESITO N.3.....	9
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	10
4. QUESITO N.4.....	10
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	10
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	11
5. QUESITO N.5.....	11
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	11
6. QUESITO N.6.....	11
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	16
7. QUESITO N.7.....	18
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	18
8. QUESITO N.8.....	18
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	18
9. QUESITO N.9.....	18
9.1 STATO LOCATIVO.....	19
10. QUESITO N.10.....	19
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	19
11. QUESITO N.11.....	19
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	19
12. QUESITO N.12.....	19
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	20
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE.....	22