

TRIBUNALE DI GROSSETO SEZIONE CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 131/2021**

promossa da

Contro

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Nicolò Cristina

Custode Giudiziario: Avv. Giulio Torlone

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 09/05/2022 lo scrivente veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed 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 (calpestable) 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).

In data 24/06/2022 sono iniziate le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto al fine di estrapolare i documenti catastali relativi la proprietà oggetto del compendio immobiliare in esecuzione.

In pari data è stato effettuato il primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima site in frazione del Comune di Gavorrano destinate ad abitazione ed autorimessa, sopralluogo eseguito congiuntamente al custode nominato per la procedura, Avv. Giulio Torlone e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

In data 18/07/2022 è stato effettuato il secondo sopralluogo presso l'altra unità immobiliare oggetto di stima sita in frazione del Comune di Gavorrano destinata ad abitazione, sopralluogo eseguito congiuntamente al custode nominato per la procedura, Avv. Giulio

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

Torlone e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

Le altre operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 12373 e al Registro Generale n. 16416 in data 11/10/2021, oggetto della procedura esecutiva n. 131/2021, promossa da

nei confronti di

risulta:

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

***** ***** ***** ***** *****

- 2) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

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, essendo presente in atti RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA VENTENNALE redatta dal Notaio Andrea Galleri in data 19/11/2021, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 24/02/2023.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 12373 - Registro Generale 16416 del 11/10/2021, Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio n. 1507 del 16/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1645 - Registro Generale n. 8131 del 10/05/2006 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO Repertorio n. 1856 del 08/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2490 del 23/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- Registro Particolare n. 2754 - Registro Generale n. 13210 del 25/07/2006 - Pubblico ufficiale - Repertorio n. 23909/7883 del 13/07/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 425 del 05/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993);

- Registro Particolare n. 140 - Registro Generale n. 808 del 14/01/2008 - Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI - Repertorio n. 25453/8992 del 09/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

1. Annotazione n. 609 del 07/05/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);
 2. Annotazione n. 1692 del 14/11/2013 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);
- Registro Particolare n. 1938 - Registro Generale n. 9897 del 06/07/2009 - Pubblico ufficiale - Repertorio n. 62047/10462 del 02/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 550 del 31/03/2011 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);
 2. Annotazione n. 554 del 19/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
 3. Annotazione n. 608 del 07/05/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);
 4. Annotazione n. 1693 del 14/11/2013 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);
 - Registro Particolare n. 1278 - Registro Generale n. 9732 del 24/09/2014 - Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE - Repertorio n. 950 del 13/07/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
 - Registro Particolare n. 1778 - Registro Generale n. 12113 del 29/10/2015 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n. 862 del 08/09/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
 - Registro Particolare n. 197 - Registro Generale n. 1191 del 05/02/2016 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n. 862 del 08/09/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2263 del 03/12/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE);
 - Registro Particolare n. 1104 - Registro Generale n. 7229 del 07/06/2017 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA - Repertorio n. 742/5117 del 07/06/2017 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- 2) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficiaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficiaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficiaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficiaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 12373 - Registro Generale 16416 del 11/10/2021, Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio n. 1507 del 16/09/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 810 - Registro Generale n. 4674 del 30/03/2002 - Pubblico ufficiale - Repertorio n. 50253 del 29/03/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 743 del 18/05/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2012. Cancellazione totale eseguita in data 31/05/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993);

- Registro Particolare n. 2754 - Registro Generale n. 13210 del 25/07/2006 - Pubblico ufficiale - Repertorio n. 23909/7883 del 13/07/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 425 del 05/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993);

- Registro Particolare n. 140 - Registro Generale n. 808 del 14/01/2008 - Pubblico ufficiale - Repertorio n. 25453/8992 del 09/01/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 609 del 07/05/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);
2. Annotazione n. 1692 del 14/11/2013 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE);

- Registro Particolare n. 1278 - Registro Generale n. 9732 del 24/09/2014 - Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE - Repertorio n. 950 del 13/07/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- Registro Particolare n. 1778 - Registro Generale n. 12113 del 29/10/2015 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n. 862 del 08/09/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Registro Particolare n. 197 - Registro Generale n. 1191 del 05/02/2016 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n. 862 del 08/09/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2263 del 03/12/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- Registro Particolare n. 1104 - Registro Generale n. 7229 del 07/06/2017 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA - Repertorio n. 742/5117 del 07/06/2017 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

attuale proprietà:

- Ai Sig.ri

i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni l'immobile sopra descritto pervenuto con atto di compravendita in data 05/04/2006 n. 58586/8590 di repertorio - Notaio Rodolfo Krieg di Follonica (GR), trascritto a Grosseto il 12/04/2006 ai numeri 6593/4146

in precedenza la proprietà dei beni era giunto a:

- Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sopra descritto era di titolarità nato a in forza di atto di compravendita in data 29/12/1972 n. 34270/1407 di repertorio - Notaio Antonino Di Giovanni di Gavorrano (GR), trascritto a Grosseto il 27/01/1973 ai numeri 2758/2308 e 2759/2309.

***** ***** ***** ***** *****

- 2) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

attuale proprietà:

- Ai Sig.ri

nato a

in regime di comunione legale dei beni per la

nuda proprietà superficaria

il

per l'usufrutto della proprietà superficaria per effetto della morte del Sig.

ASTE GIUDIZIARIE®

deceduto in

data 10/12/2004, si verificava l'accrescimento a favore della

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

del diritto di usufrutto su proprietà superficiaria in ragione della quota indivisa spettante al defunto;

in **precedenza** la proprietà dei beni era giunto a:

- Anteriormente al ventennio il diritto di proprietà superficiaria degli immobili sopra indicati era di titolarità:

- quanto al diritto di usufrutto vitalizio su proprietà superficiaria, dei coniugi in regime di comunione legale dei beni, con diritto di accrescimento a favore del più longevo;
- quanto al diritto di proprietà superficiaria, dei coniugi

in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita in data 31/05/1985 n. 2839/245 di repertorio Notaio Rodolfo Krieg di Gavorrano (GR), trascritto a Grosseto il 24/06/1985 ai numeri 6078/4228.

2. QUESITO N. 2

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

2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuato in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili.

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

Trattasi di proprietà ubicata in Località La Merlina, posta a circa 3,7 km. dal centro abitato di Bagno di Gavorrano, raggiungibile tramite la Strada Provinciale n. 152, detta anche Aurelia Vecchia. Il contesto in cui è presente l'immobile in esecuzione è di tipo agricolo, poco distante dalla linea ferroviaria. Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, con ingresso diretto dalla suddetta Via Aurelia Vecchia, risulta essere di vecchia costruzione come dimostrato dalla mappa d'impianto del Catasto di Grosseto (vedi quesito n. 6).

La struttura portante in elevazione è in laterizio o similari; i solai piani sono stati realizzati in latero-cemento; il manto di copertura a due falde è costituito da travetti in cemento e tavelloni con sovrastante manto di tegole in cotto; la finitura esterna delle facciate è stata realizzata con intonaco a grana più grande rispetto a quello di tipo civile e tinteggiato di colore chiaro con marcatura dei solai interpiano tinteggiati di colore grigio; gli infissi sono parte in legno e parte in alluminio con sistema di oscuramento di tipo a persiana; le pavimentazioni esterne sono state realizzate in parte in pezzame di travertino ed in parte in maiolica.

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano primo**, è dotata di tramite scale esterne dalla corte comune ed è composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio, n. 3 camere ed un bagno, il tutto con un'altezza utile interna di ml. 2,85. L'appartamento è altresì asservito da due terrazzi di mq. 13,81 complessivi.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 123,99** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 105,03**, risulta così distribuita:

- Soggiorno	mq. 25,69
- Cucina/Pranzo	mq. 16,97
- Disimpegno	mq. 8,98
- Ripostiglio	mq. 3,65
- Camera 1	mq. 14,42
- Camera 2	mq. 9,40
- Camera 3	mq. 18,89
- Bagno	mq. 7,03

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

Complessivamente le strutture portanti si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in sufficiente stato manutentivo nonostante la sua non recente ristrutturazione.

Sono presenti pavimenti in maiolica e rivestimenti ceramici alle pareti della cucina e del bagno, tinteggiatura di colore vari colori, le finestre sono in legno con oscurante di tipo a persiana mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato sia per quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale.

Si precisa inoltre che lo stesso è dotato di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Claudio Pannozzo, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

- 2) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

Trattasi di proprietà ubicata in una zona decentrata rispetto al centro abitato di Bagno di Gavorrano, posta in prossimità del campo sportivo con affaccio verso la campagna della suddetta frazione. Questa risulta raggiungibile prima dalla Strada Provinciale n. 152, detta anche Aurelia Vecchia, che tramite la Strada Provinciale Puntone si immette su Via Salvetti dalla quale si accede su Via Piero Gobetti dove è presente il fabbricato su cui insiste la proprietà oggetto della presente procedura. Questa è situata in una zona urbanizzata e ben asservita da parcheggi pubblici e privati, in un contesto dove sono presenti fabbricati di tipo residenziale.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, con ingresso da vano scale condominiale dotato di ascensore, è stato costruito tra il 1982 ed il 1983 con struttura portante in cemento armato.

I solai piani sono stati realizzati in latero-cemento; il manto di copertura è di tipo a due falde con sovrastante tegole in cotto; la finitura esterna delle facciate è stata realizzata con intonaco di tipo civile tintecciato di colore marrone con presenza di ringhiere a formare i parapetti dei terrazzi; gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento con avvolgibili; le pavimentazioni esterne sono state realizzate in maiolica.

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo**, è dotata di accesso diretto tramite corte condominiale sia all'autorimessa ed al ripostiglio sia al vano scale condominiale, come già detto dotato di ascensore, dal quale si accede all'unità abitativa. Il compendio immobiliare è composto, al piano terra, da autorimessa e ripostiglio ed al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno necessario per accedere alla zona notte, bagno e n. 3 camere, il tutto con un'altezza utile interna dell'autorimessa di ml. 2,50, del ripostiglio di ml. 2,45 e dell'abitazione di ml. 2,75. L'appartamento è altresì asservito da due terrazzi di mq. 12,13 complessivi.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 125,01** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 103,34**, risulta così distribuita:

➤ Piano Terra	
- Autorimessa	mq. 16,56
- Ripostiglio	mq. 5,44
➤ Piano Primo	
- Soggiorno	mq. 20,70
- Cucina	mq. 14,09

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- Disimpegno	mq. 3,71
- Bagno	mq. 5,10
- Camera 1	mq. 16,85
- Camera 2	mq. 14,83
- Camera 3	mq. 9,45
- Ripostiglio	mq. 2,05

Complessivamente le strutture portanti si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in discreto stato manutentivo nonostante la sua non recente costruzione.

Sono presenti pavimenti in maiolica e rivestimenti ceramici alle pareti dell'angolo cottura e del bagno, tinteggiatura di colore bianco, le finestre sono in legno con oscurante di tipo avvolgibile mentre le porte interne in legno tamburato.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato sia per quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale.

Si precisa inoltre che lo stesso è dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Claudio Pannozzo, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

2.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località Merlinia - Frazione di Bagno di Gavorrano;

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo (categoria catastale A/4 = Abitazioni di tipo popolare);

- Intestati attuali:



- Confini catastali attuali:

lato Nord con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati – Foglio 81 – Particella 70); lato Est con abitazione di proprietà (Catasto Fabbricati – Foglio 81 – Particella 1 – Sub 12); lato Sud (Catasto Fabbricati – Foglio 81 – Particella 70); lato ovest con (Catasto Fabbricati – Foglio 81 – Particella 70); salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

o dal 09/11/2015:

Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 81, particella 1, sub 6, categoria A/4, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37, Piano Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

o dal 23/12/2014:

Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 81, particella 1, sub 6, categoria A/4, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37, Piano Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 - Pratica n. GR0103520 in atti dal 23/12/2014 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32340.1/2014);

o dal 24/06/2014:

Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 81, particella 1, sub 6, categoria A/4, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37, Piano Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 24/06/2014 - Pratica n. GR0053460 in atti dal 24/06/2014 - G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 17505.1/2014);

o dal 11/02/2014:

Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 81, particella 1, sub 6,

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- categoria A/4, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37, Piano Primo, con dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/02/2014 - Pratica n. GR0013556 in atti dal 11/02/2014 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5098.1/2014);
- o dal 28/10/1994: Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 81, particella 1, sub 6, categoria A/4, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 352,48, Piano Primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 12793.2/1994);

Situazione degli intestati:

- o dal 05/04/2006 intestata _____ il _____, diritti e oneri reali Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ diritti e oneri reali Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ con dati derivanti da ATTO del 05/04/2006 - Pubblico Ufficiale: KRIEG RODOLFO - Sede: FOLLONICA (GR) - Repertorio n. 58586 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 4146.1/2006 - Reparto PI di GROSSETO in atti dal 13/04/2006;
- o dal 28/10/1994 intestata a _____ diritti e oneri reali Proprietà per 1000/1000 fino al 05/04/2006, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 28/10/1994 in atti dal 29/10/1994 (n. 12793.2/1994);

***** ***** ***** ***** *****

- Unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - Frazione di Bagno di Gavorrano;

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra (categoria catastale C/6 = Stalle - Scuderie - Rimesse - Autorimesse);

- Intestati attuali:





- Confini catastali attuali:

lato Nord con autorimessa (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato Est con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato Sud con autorimessa (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato ovest con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- o dal 09/02/2021:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 4, categoria C/6, classe 6°, consistenza 17 mq., rendita Euro 67,60, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2021 - Pratica n. GR0006833 in atti dal 09/02/2021 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3464.1/2021);
- o dal 09/11/2015:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 4, categoria C/6, classe 6°, consistenza 17 mq., rendita Euro 67,60, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE);
- o dal 01/01/1992:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 4, categoria C/6, classe 6°, consistenza 17 mq., rendita Lire 130.900, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- o dall'impianto meccanografico:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 4, categoria C/6, classe 6°, consistenza 17 mq., rendita Lire 130, Piano Terra, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987);

Situazione degli intestati:

- o relativa ad atto del 31/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) intestata

CONIUGI IN

COMUNIONE LEGALE PROPRIETÀ, CONIUGI IN COMUNIONE
LEGALE USUFRUTTO,

1

con dati derivanti da DOCUMENTO del 31/05/1985 - Voltura in atti dal 19/08/1987 - Repertorio n. 2839 - Rogante: DR. KRIEG - Sede: GAVORRANO (GR) - Registrazione: UR - Sede: GROSSETO (GR) n. 1641 del 14/06/1985 (n. 90/1985);

- o dall'impianto meccanografico intestata a COMUNE DI GAVORRANO con sede in Gavorrano (GR) (C.F.: 00100750538), diritti ed oneri reali (1T) proprietà per l'area fino al 31/05/1985 e CONSORZIO REGIONALE ETRURIA, diritti ed onere reali (1S) proprietà superficaria fino al 31/05/1985, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

***** ***** ***** ***** *****

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - Frazione di Bagno di Gavorrano;

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:





- Confini catastali attuali:
- | | |
|---------------------------------------|--|
| lato Nord con vano scale condominiale | (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403) ed abitazione (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); |
| lato Est con | (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); |
| lato Sud con | (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); |
| lato ovest con | (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); |
- salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:Situazione dell'unità immobiliare:

- o dal 09/11/2015:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 16, categoria A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 704,96, Piano Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE);
- o dal 01/01/1992:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 16, categoria A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 704,96, Piano Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- o dal 31/05/1985:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 16, categoria A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.924, Piano Terra e Primo, con dati derivanti da VOLTURA del 31/05/1985 in atti dal 19/08/1987 (n. 90/1985);
- o dall'impianto meccanografico:
Catasto Fabbricati, Comune di Gavorrano (GR), foglio 83, particella 403, sub 16, categoria A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.924, Piano Terra e Primo, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987);

Situazione degli intestati:

- o relativa ad atto del 31/05/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) intestata

CONIUGI IN
COMUNIONE LEGALE PROPRIETÀ, CONIUGI IN COMUNIONE
LEGALE USUFRUTTO,

con dati derivanti da DOCUMENTO del 31/05/1985 - Voltura in atti dal 19/08/1987 - Repertorio n. 2839 - Rogante: DR. KRIEG - Sede: GAVORRANO (GR) - Registrazione: UR - Sede: GROSSETO (GR) n. 1641 del 14/06/1985 (n. 90/1985);

- o dall'impianto meccanografico intestata a COMUNE DI GAVORRANO con sede in Gavorrano (GR) (C.F.: 00100750538), diritti ed oneri reali (1T) proprietà per l'area fino al 31/05/1985 e CONSORZIO REGIONALE ETRURIA, diritti ed onere reali (1S) proprietà superficaria fino al 31/05/1985, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987;

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 1")

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 del 11/10/2021 al n. 12373 del Registro Particolare ed al n. 16416 del Registro Generale, in favore della _____ contro _____

), proprietari per le rispettive quote già sopra indicate, individuano gli immobili correttamente e consentono la sua 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 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura così come risultano in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva sulla:

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato in atti riguardanti diversa distribuzione degli spazi interni compresa la errata rappresentazione del muro centrale che risulta di maggior spessore rispetto alla realtà.

Rilevate le difformità dell'unità immobiliare di cui sopra, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura DOCFA (Catasto Fabbricati), dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica, il tutto fatto salva ogni diversa determinazione.

***** ***** ***** ***** *****

- 2) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

...l'esattezza degli identificativi e planimetrica. Per quanto concerne l'identificativi degli intestatari questi dovranno essere aggiornati a seguito della morte del Sig.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")

5. QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 31 del 01/08/2022), il Piano Operativo (adottato con D.C.C. n. 9 del 06/04/2020 e successivamente approvato con D.C.C. 51 del 21/11/2022), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Gavorrano, si rileva che la proprietà di cui trattasi:

- 1) Per la piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo, ricadente nella Tav. 1 e 2 "DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E URBANIZZATO" normato dall'Art. 59 "AREE AGRICOLE E FORESTALI".

ART 59 AREE AGRICOLE E FORESTALI

1. Le aree agricole e forestali sono individuate dal Piano Operativo in ragione delle loro caratterizzazione geomorfologiche e dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali rappresentati nel Piano Strutturale. Esse sono articolate in:

- aree prevalentemente boscate;
- aree coltivate del mosaico collinare;
- aree coltivate pedecollinari e della pianura;

2. Le aree prevalentemente boscate ricadono quasi esclusivamente negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano e Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico così come individuate dal Piano Strutturale. In esse è irrilevante l'attività agricola e residenziale e il loro utilizzo è esclusivamente finalizzato alla pratica selvicolturale.

3. Nelle aree prevalentemente boscate sono ammessi:

- gli interventi di governo e di coltivazione del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi che di raccolta regolamentata;
- le attività di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale e di tutela idrogeologica, di rinaturalizzazione, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie per il tempo libero, lo svago e la didattica.
- gli interventi di manutenzione e adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti.

4. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nella aree prevalentemente boscate, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono ammessi gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti Norme;

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme;
- recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme.
- interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme finalizzati esclusivamente alla demolizione e alla ricostruzione di volumetrie con contestuale accorpamento a edifici esistenti

5. Nelle aree prevalentemente boscate gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi sono ammessi, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, esclusivamente negli ambiti coltivati non interessati dalla copertura forestale. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica del patrimonio boschivo esistente e per la realizzazione dei capanni e dei manufatti di caccia di cui all'art. 78 delle presenti Norme.

6. Nelle aree agricole del mosaico collinare e in quelle pedecollinari e della pianura le attività consentite dal precedente art. 58 potranno essere svolte con le seguenti prescrizioni:

- devono essere conservati gli insiemi vegetazionali di tipo particolare e le formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena;
- devono essere conservati gli elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
- dovranno essere mantenute le essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- dovranno essere mantenuti e, laddove possibile, ricostruiti i tracciati della viabilità podereale pubblica e privata;
- dovrà essere evitato il taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio.

7. Le aree coltivate del mosaico collinare ricadono negli ambiti collinari delle Utoe 1 di Gavorrano, Filare, Ravi, 2 di Caldana e 3 di Giuncarico così come individuate dal Piano Strutturale. In esse sono rilevanti le coltivazioni a vite ed olivo i cui assetti sono considerati essenziali alla vitalità e all'identità del territorio comunale.

8. Nelle aree coltivate del mosaico collinare sono ammessi i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono consentiti tutti gli interventi previsti nel territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo II delle presenti Norme;

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ed integrative ad essa, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, e , in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito collinare.

9. Le aree coltivate pedecollinari e della pianura ricadono negli ambiti di fondovalle delle Utoe 4 di Bagno di Gavorrano, San Giuseppe, 5 di Potassa, Bivio Ravi, Grilli e 6 di Castellaccia, Casteani come individuate dal Piano Strutturale. In esse è prevalente la maglia agraria dell'appoderamento novecentesco con coltivazioni a seminativo ed oliveto di tipo intensivo.

10. Nelle aree coltivate pedecollinari e della pianura sono ammessi i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le limitazioni previste dal Piano Operativo per gli edifici di interesse monumentale e/o storico architettonico, sono consentiti tutti gli interventi previsti nel territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo II delle presenti Norme;

- sono ammessi gli interventi di nuova edificazione funzionali alla conduzione agricola dei fondi e alle attività connesse ed integrative ad essa, attraverso il Programma Ambientale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, e in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito della piana agraria.

11. Le attività orto florovivaistiche, in coerenza con quanto disposto dall'art. 34 del Piano Strutturale, sono ammesse attraverso l'esclusivo riuso del patrimonio edilizio, solo nelle aree coltivate della pianura ricomprese nell'Utoe 6 del Piano Strutturale medesimo all'interno di aziende agricole già costituite alla data di adozione del Piano Operativo e senza che ciò costituisca frazionamento dei fondi agricoli e dell'azienda medesima

12. Ogni intervento interessante le aree boscate poste nelle aree agricole e forestali dovrà essere conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia, e in particolare alla L.R. n. 39/2000 e al relativo Regolamento di attuazione.

La proprietà risulta soggetta, ai sensi del piano strutturale, nelle aree di rispetto infrastrutturale così come individuato nella Tav. 2.6 come fascia di rispetto degli elettrodotti (80 mt. Su linee di potenza a 132 kv) ai sensi del D.P.C.M. del 08/07/2003.

- 2) Per la piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Per la piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

...ricadenti nella Tav. 1 e 2 "DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E URBANIZZATO" normato dall'Art. 29 "TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA - TCC2".

ART. 29 TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA - Tcc2.

1. I Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria - Tcc2 sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato generato dall'attuazione di interventi di pianificazione unitaria di iniziativa pubblica e privata. Sono essenzialmente costituiti dalla crescita edilizia successiva agli anni sessanta e presentano isolati e tipologie edilizie a dimensioni e caratteristiche variabili con una discreta dotazione di spazi destinati a parcheggio e verde pubblico.

2. Gli interventi ammessi nei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria - Tcc2 dovranno concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici contenuti nell'Abaco dell'Invariante III "I sistemi insediativi e i tessuti della città contemporanea", relativamente al morfotipo "T.R.3, Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali" e al morfotipo "T.R.4, Tessuti ad isolati aperti e

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata", del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana:

- dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e di attrezzature specialistiche in grado di promuovere nuove centralità accessibili dallo spazio urbano e da quello perturbano;
- recuperare la qualità dello spazio pubblico e delle aree aperte degradate e/o dismesse anche con interventi di densificazione edilizia;
- incentivare la qualità degli interventi con i linguaggi dell'architettura contemporanea e attivando occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e territorio rurale, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare i percorsi di connessione e di attraverso costituiti da fasce alberate, orti, giardini e frutteti periurbani).

3. Nei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria - Tcc2 gli interventi ammessi sono volti alla conservazione dei caratteri dell'unitarietà formale del patrimonio edilizio esistente, all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico, alla riorganizzazione degli spazi pubblici per favorire la connessione e l'incentivazione della mobilità pedonale.

4. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria - Tcc2 sono la residenziale, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva.

5. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione unitaria sono ammessi:

- gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art.13 delle presenti Norme;
- gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia limitatamente a quegli edifici che presentano tipologia edilizia mono o bifamiliare isolati sul lotto di pertinenza.

6. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma precedente sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme. Tali interventi sono possibili solo nel caso interessino l'intero edificio edificato in forma unitaria, siano estesi a parti

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

organiche dell'immobile e non ne compromettano le caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso.

7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di Sostituzione edilizia dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dagli edifici prospicienti. Ferma restando la distanza di ml 10.00 dagli edifici è ammessa, previa la sottoscrizione di un atto di assenso dai proprietari finitimi, la edificazione sul confine o, a distanza inferiore a ml 5.00 dallo stesso. Gli interventi dovranno generare organismi edilizi con un numero di piani non superiori a quelli presenti nell'edificio preesistente. Nel caso di interventi su edifici ad un solo piano la ricostruzione potrà avvenire fino ad un massimo di due piani fuori terra.

8. Nei Tessuti prevalentemente residenziali a progettazione urbanistica unitaria - Tcc2 sono sempre consentiti gli interventi pertinentziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

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;

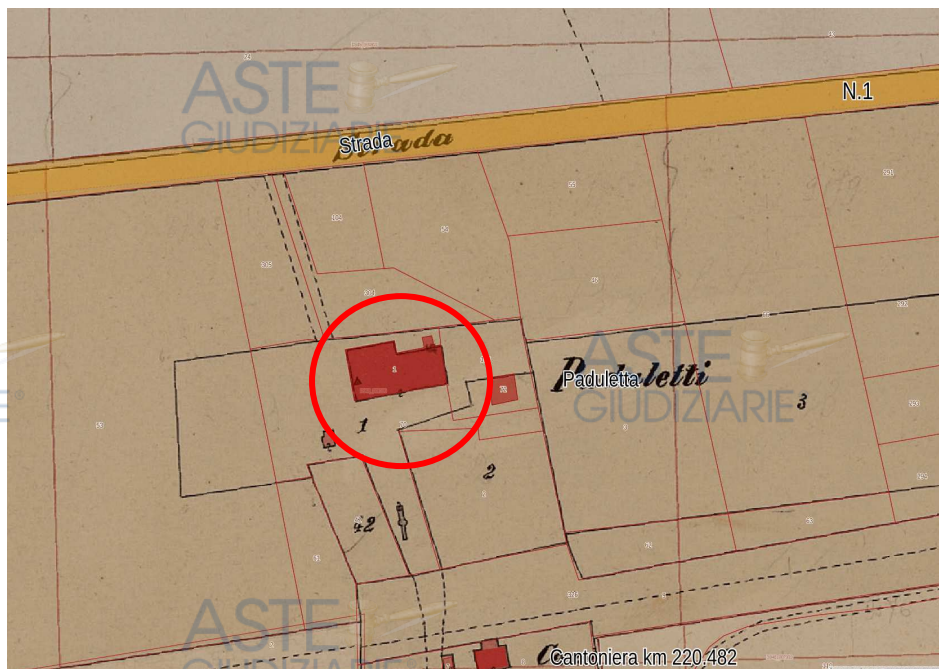
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Gavorrano, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che:

- 1) Per la piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo, **NON SONO STATI RINVENUTI TITOLI ABILITATIVI IN QUANTO RICADENTE ALL'INTERNO DI UN PIÙ AMPIO FABBRICATO**

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

DI VECCHIA COSTRUZIONE COME SI EVINCE DALL'ESTRATTO DI MAPPA
CATASTALE D'IMPIANTO.



Mappa Catastale Impianto

***** ***** ***** ***** *****

- 2) Per la piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Per la piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

...per le stesse sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 1116 del 11/06/1982 per la costruzione di edificio composto da per n. 16 alloggi per civile abitazione rilasciata - Succursale di Follonica (Pratica Edilizia n. 30/1982);
- Concessione per la esecuzione di opere n. 1187 del 27/11/1982 per variante al piano pilotis nella costruzione di un edificio per civile abitazione per n. 16 alloggi rilasciata al - Succursale di Follonica (Pratica Edilizia n. 125/1982);
- Permesso di Abitabilità o d'uso n. 86 del 20/12/1983 rilasciata al - Succursale di Follonica.

(Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")

6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

Al fine di verificare la conformità urbanistica, in mancanza di pratiche edilizie giacenti presso l'archivio del comune di Gavorrano, si è preso in considerazione la prima planimetria in atti presentata presso il catasto di Grosseto in data 28/10/1994.

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la suindicata planimetria PRESENTATA che è stato possibile reperire, **SI EVIDENZIANO** differmità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le differmità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni compresa la errata rappresentazione del muro centrale che risulta di maggior spessore rispetto alla realtà, come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate.

- 2) Per la piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Per la piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, NON SI EVIDENZIANO difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo - Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")

6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indicano le **unità immobiliari di cui trattasi:**

- 1) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo, come NON CONFORMI E ILLEGITTIME.

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

Per le altre difformità sopra descritte si ritiene che sia possibile ed opportuna una regolarizzazione, che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche, il tutto fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni comunque superabili da un eventuale aggiudicatario.

- 2) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (AUTORIMESSA), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 5/7 (interno 4) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
- 3) Piena proprietà per 1/1 di proprietà superficaria nonché per la quota di 1/1 di usufrutto della proprietà superficaria dell'unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nel Comune di Gavorrano (GR), Via Piero Gobetti n. 7 (scala B - interno 1) - frazione di Bagno di Gavorrano, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;

...come CONFORMI E LEGITTIME

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

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo ad **unico lotto** di vendita così come di seguito costituito:

LOTTO N. 1:

Proprietà sita nel comune di Gavorrano (GR), in Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, destinata a civile abitazione e posta al **piano primo** di un più ampio fabbricato.

L'unità immobiliare di cui trattasi è dotata di accesso tramite scale esterne dalla corte comune ed è composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio, n. 3 camere ed un bagno, il tutto con un'altezza utile interna di ml. 2,85. L'appartamento è altresì asservito da due terrazzi di mq. 13,81 complessivi.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 123,99** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 105,03**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

- Confini catastali attuali:

lato Nord con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 70); lato Est con abitazione di proprietà del Sig. Tosi Umberto (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 1 - Sub 12); lato Sud con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 70); lato ovest con B.C.N.C. (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 70); salvo E. e se altri;

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1;**

- Stato d'uso: **LIBERA.**

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

LOTTO N. 2:

Proprietà sita nel comune di Gavorrano (GR), in Via Piero Gobetti n. 5 e 7 - frazione di Bagno di Gavorrano, destinata a civile abitazione con accessori e posta al **piano terra e primo** di un più ampio fabbricato.

L'unità immobiliare di cui trattasi è dotata di accesso diretto, tramite corte condominiale, sia all'autorimessa ed al ripostiglio sia al vano scale condominiale dotato di ascensore, dal quale si accedere all'unità abitativa. Il compendio immobiliare è composto, al piano terra, da autorimessa e ripostiglio ed al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno necessario per accedere alla zona notte, bagno e n. 3 camere, il tutto con un'altezza utile interna dell'autorimessa di ml. 2,50, del ripostiglio di ml. 2,45 e dell'abitazione di ml. 2,75. L'appartamento è altresì asservito da due terrazzi di mq. 12,13 complessivi.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 125,01** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 103,34**, risulta così distribuita:

- Identificativi catastali attuali:
 - a) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
 - b) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;
- Confini catastali attuali:
 - a) lato Nord con autorimessa (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato Est con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato Sud con autorimessa (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato ovest con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); salvo E. e se altri;
 - b) lato Nord con vano scale condominiale (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403) ed abitazione (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato Est con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato Sud con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato ovest con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); salvo E. e se altri.
- Quota di proprietà: **piena proprietà superficaria per 1/1**;
- Stato d'uso: **LIBERE**.

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' DEI BENI

Gli immobili e i terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano pignorati come piena proprietà per 1/1 e **non risultano divisibili 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

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento individuata in premessa, non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto le stesse sono da ritenersi **LIBERE** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 6").

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **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, SERVITÙ

La proprietà oggetto della presente memoria risulta **libera** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura.

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 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia tramite ***“procedimento sintetico comparativo”***, operando così come di seguito indicato:

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- ⇒ individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- ⇒ correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- ⇒ correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- ⇒ determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

- **Lotto n. 1**
 - ⇒ €. 2.500,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso ABITAZIONE;
- **Lotto n. 2**
 - ⇒ €. 750,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso AUTORIMESSA;
 - ⇒ €. 2.500,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso ABITAZIONE;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

- **Lotto n. 1**
 - €. 2.500,00/mq x 0,90 (epoca di costruzione e/o ristrutturazione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **1.929,09 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso ABITAZIONE;
- **Lotto n. 2**
 - ⇒ €. 750,00/mq x 0,95 (epoca di costruzione e/o ristrutturazione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **610,88 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso AUTORIMESSA;

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

⇒ € 2.500,00/mq x 0,95 (epoca di costruzione e/o ristrutturazione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **2.036,26 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso ABITAZIONE;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito relative ai fabbricati:

▪ **Lotto n. 1**

- Abitazione P.1°.	mq.	123,99	x	1,00	=	mq.	123,99
- Terrazzi	mq.	13,81	x	0,25	=	mq.	3,45
	Superficie Commerciale					mq.	127,44

▪ **Lotto n. 2**

- Autorimessa P.T.	mq.	18,56	x	1,00	=	mq.	18,56
	Superficie Commerciale					mq.	18,56
- Ripostiglio P.T.	mq.	6,30	x	0,50	=	mq.	3,15
- Abitazione P.1°.	mq.	106,45	x	1,00	=	mq.	106,45
- Terrazzi	mq.	12,13	x	0,25	=	mq.	3,03
	Superficie Commerciale					mq.	112,63

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ **Lotto n. 1**

○ 1.929,09 €/mq.x 127,44 mq. = € 245.843,23 Totale Valore di Mercato per superficie lorda locali ad uso ABITAZIONE;
€ 245.843,23 Totale Valore di Mercato

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

€ 245.843,23 - 10% = € 221.258,91 = **€ 221.000,00 in cifra tonda**
Piena Proprietà per 1/1

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

N.B.: L'esistenza di altre eventuali pendenze nei confronti del condominio, ad eccezione di quelle oggetto di pignoramento, potranno essere accertate attraverso il custode giudiziario.

***** ***** ***** ***** *****

▪ **Lotto n. 2**

○ 610,88 €/mq. x 18,56 mq. = €. 11.337,93 Totale Valore di Mercato per superficie lorda locali ad uso AUTORIMESSA;

○ 2.036,26 €/mq. x 112,63 mq. = €. 229.343,96 Totale Valore di Mercato per superficie lorda locali ad uso ABITAZIONE e PERTINENZE;

€. 240.681,89 Totale Valore di Mercato

Dal valore suindicato dovrà essere decurtato il valore dell'area proporzionalmente con le altre unità immobiliari. Detto ciò, in base all'esperienza acquisita in tale fattispecie si ritiene di dover detrarre un importo presunto di €. 15.000,00 per l'eventuale riscatto dell'area.

€. (240.681,89 - 15.000,00) = €. 225.681,89

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva.

€. 225.681,89 - 10% = € 203.113,70 = **€ 203.000,00 in cifra tonda**

Piena Proprietà Superficiaria per 1/1

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

N.B.: L'esistenza di altre eventuali pendenze nei confronti del condominio, ad eccezione di quelle oggetto di pignoramento, potranno essere accertate attraverso il custode giudiziario.

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE**Lotto n. 1**

- Abitazione (F. 81 p.lla 1 sub 6) $(Rendita + 5\%) \times 120 = € (325,37+5\%) \times 120 = €. 40.996,62$

Lotto n. 2

- Autorimessa (F. 83 p.lla 403 sub 4) $(Rendita + 5\%) \times 120 = € (67,60 + 5\%) \times 120 = €. 8.517,60$

- Abitazione (F. 83 p.lla 403 sub 16) $(Rendita + 5\%) \times 120 = € (704,96 + 5\%) \times 120 = €. 88.824,96$

12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE**LOTTO N. 1:**

Proprietà sita nel comune di Gavorrano (GR), in Località La Merlina - frazione di Bagno di Gavorrano, destinata a civile abitazione e posta al **piano primo** di un più ampio fabbricato.

L'unità immobiliare di cui trattasi è dotata di accesso tramite scale esterne dalla corte comune ed è composta da soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio, n. 3 camere ed un bagno, il tutto con un'altezza utile interna di ml. 2,85. L'appartamento è altresì asservito da due terrazzi di mq. 13,81 complessivi.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 123,99** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 105,03**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 81, particella 1, sub 6** - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 6 vani - rendita Euro 325,37 - Piano Primo;

- Confini catastali attuali:

lato Nord con (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 70); lato Est con abitazione di proprietà (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 1 - Sub 12); lato Sud con (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 70); lato ovest con (Catasto Fabbricati - Foglio 81 - Particella 70); salvo E. e se altri;

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**;

- Stato d'uso: **LIBERA**.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**€. 221.000,00*****DICONSI: EURO DUECENTOVENTUNOMILA/00***

LOTTO N. 2:

Proprietà sita nel comune di Gavorrano (GR), in Via Piero Gobetti n. 5 e 7 - frazione di Bagno di Gavorrano, destinata a civile abitazione con accessori e posta al **piano terra e primo** di un più ampio fabbricato.

L'unità immobiliare di cui trattasi è dotata di accesso diretto, tramite corte condominiale, sia all'autorimessa ed al ripostiglio sia al vano scale condominiale dotato di ascensore, dal quale si accedere all'unità abitativa. Il compendio immobiliare è composto, al piano terra, da autorimessa e ripostiglio ed al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno necessario per accedere alla zona notte, bagno e n. 3 camere, il tutto con un'altezza utile interna dell'autorimessa di ml. 2,50, del ripostiglio di ml. 2,45 e dell'abitazione di ml. 2,75. L'appartamento è altresì asservito da due terrazzi di mq. 12,13 complessivi.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 125,01** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 103,34**, risulta così distribuita:

- Identificativi catastali attuali:
 - a) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 4** - categoria C/6 - classe 6° - consistenza 17 mq. - rendita Euro 67,60 - Piano Terra;
 - b) Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 83, particella 403, sub 16** - categoria A/2 - classe 3° - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 704,96 - Piano Terra/Primo;
- Confini catastali attuali:
 - a) lato Nord con autorimessa (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato Est con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato Sud con autorimessa (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato ovest con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); salvo E. e se altri;
 - b) lato Nord con vano scale condominiale (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403) ed abitazione (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403 - Sub non riscontrabile); lato Est con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato Sud con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); lato ovest con (Catasto Fabbricati - Foglio 83 - Particella 403); salvo E. e se altri.

Esecuzione Immobiliare n. 131/2021

- Quota di proprietà: **piena proprietà superficiaria per 1/1;**
- Stato d'uso: **LIBERE.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€. 203.000,00

DICONSI: EURO DUECENTOTREMILA/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 4: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 6: Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto.

Grosseto, 10 Marzo 2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCHIA**



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	5
1. QUESITO N. 1	6
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	6
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	11
2. QUESITO N. 2	13
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI.....	13
2.2 SITUAZIONE CATASTALE.....	17
3. QUESITO N. 3	23
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	23
4. QUESITO N. 4	24
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	24
5. QUESITO N. 5	25
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI.....	25
6. QUESITO N. 6	31
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA	31
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI.....	33
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	34
7. QUESITO N. 7	36
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	36
8. QUESITO N. 8	38
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	38
9. QUESITO N. 9	38
9.1 STATO LOCATIVO	38
10. QUESITO N. 10	39
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	39
11. QUESITO N. 11	39
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	39
12. QUESITO N. 12.....	39
12.1 STIMA E VALUTAZIONE	39
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE	43

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 Documentazione Catastale

ALLEGATO N. 2 Documentazione Urbanistica

ALLEGATO N. 3 Elaborati Tecnici (Rilievo)

ALLEGATO N. 4 Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto)

ALLEGATO N. 5 Documentazione Fotografica

ALLEGATO N. 6 Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio
Territoriale di Grosseto