

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 59/2017 R.G.E.I.

Promossa da: **BANCA CR FIRENZE SPA**

Firenze

Contro: _____

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciarini
Viale Ombrone, 44
58100 GROSSETO
alessandroceciarini@tin.it
alessandro.ceciarini@ingpec.eu

CECIARINI ALESSANDRO
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO
Ingegnere
03.12.2019 07:55:30 UTC

Grosseto, 29 novembre 2019



1.	PREMESSA	3
2.	RISPOSTA AI QUESITI.....	6
2.1.	QUESITO 1	6
2.1.1.	Iscrizioni.....	7
2.1.2.	Trascrizioni.....	8
2.1.3.	Provenienza ultraventennale	13
2.2.	QUESITO 2	13
2.2.1.	Porzione immobiliare sub 4-8 del mappale 158 del foglio 207.....	14
2.2.2.	Porzione immobiliare sub 12 del mappale 158 del foglio 207.....	15
2.2.3.	Porzione immobiliare sub 5-9 del mappale 158 del foglio 207.....	15
2.2.4.	Porzione immobiliare sub 14 e sub 19 del mappale 158 del foglio 207.....	16
2.2.5.	Porzione immobiliare sub 17 del mappale 158 del foglio 207.....	17
2.3.	QUESITO 3	17
2.4.	QUESITO 4	18
2.5.	QUESITO 5	21
2.6.	QUESITO 6	21
2.7.	QUESITO 7	24
2.8.	QUESITO 8	25
2.9.	QUESITO 9	25
2.10.	QUESITO 10.....	26
2.11.	QUESITO 11.....	26
2.12.	QUESITO 12.....	27
3.	FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.....	30

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCA CR FIRENZE SPA**
Firenze

Contro: _____

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Ceciari, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri di Grosseto al n. 302, con studio in Grosseto viale Ombrone 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 04/06/2018 con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Quesito 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).

Quesito 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.).

Quesito 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 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.

Quesito 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie e 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.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Quesito 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.

Quesito 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.

Quesito 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa

anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Quesito 10

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

Quesito 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.

Quesito 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).

Le operazioni peritali ebbero inizio il 28 settembre 2018 con accesso agli immobili oggetto di stima, alla presenza del rappresentante del custode giudiziario I.V.G. sig. _____ e del sig. _____ padre dell'esecutato.

Successivamente in data 19 settembre 2019 e 11 novembre 2019 è stato effettuato accesso al Comune di Gavorrano per esaminare le pratiche edilizie relative alla costruzione in oggetto, mentre in data 14 novembre 2019 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate di Grosseto dell'esistenza di contratti di locazione o di comodato degli immobili oggetto dell'esecuzione.

In data 26 settembre 2018 era stato effettuato accesso digitale all'archivio dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Grosseto dell'Agenzia delle Entrate per

acquisire le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'estratto del foglio di mappa.

Gli immobili in oggetto sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg. 207, P.Illa 158, Sub 8 e sub 9 gli appartamenti al piano terra e Sub 12 e sub 14 i garage al piano seminterrato.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dai sopralluoghi presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. QUESITO 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile ex art. 567 C.P.C. sostitutiva del certificato ipo-catastale rilasciata dal dott. Enrico Siracusano notaio in Villafranca Tirrena in data 13/03/2017, contenente l'elenco delle formalità esistenti sui beni oggetto di pignoramento dal 04/02/1997 al 02/03/2017, e gli identificativi catastali di cui alla visura n. T41054 del 09/01/2017 e all'estratto di mappa T210957 del 01/03/2017, documenti presenti in atti, rilasciati dall'Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali di Grosseto.

Nel fascicolo non sono presenti le planimetrie catastali degli immobili che lo scrivente, insieme all'aggiornamento dell'estratto di mappa, della visura per nominativo e all'elaborato planimetrico, ha reperito in proprio per via telematica tramite il portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, documenti tutti che vengono

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017
BANCA CR FIRENZE contro

riportati nell'allegato 01, nel quale sono anche riportati gli aggiornamenti delle visure e di alcune delle formalità appresso elencate.

2.1.1. Iscrizioni

Formalità n. 13429/2046 del 06.11.1998 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile pubblico in data 05.11.1998 rep. 142158 Notaio Ciampolini Giorgio per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per l'importo totale di £ 400.000.000 di cui capitale per £ 200.000.000 e spese per £ 200.000.000

a favore di _____ con sede in _____
contro _____ con sede in _____
per la **quota di 1/1 piena proprietà** sopra i seguenti beni:

*Immobili censiti al Catasto Terreni di Gavorrano
foglio 207 particella 158 terreno in località Grilli;*

Le Annotazioni relative al mutuo che riguardano i beni oggetto dell'esecuzione sono le seguenti:

Formalità 5677/520 del 18.04.2002 **RESTRIZIONE DI BENI** atto notaio Ciampolini rep. n. 152748 del 14/12/2001 per cancellazione di ipoteca dai beni fg. 207 part. 158 sub 5-9-12-14-17-15 oggi 19

Formalità 5678/521 del 18.04.2002 **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** atto notaio Ciampolini rep. n. 152748 del 14/12/2001 per attribuzione di una quota di capitale di € 51.645,69 e di una quota di ipoteca di € 103.291,38 ai beni fg. 207 part. 158 sub 4-8

Formalità n. 5182/1192 del 09.04.2010 per iscrizione di **ipoteca legale** derivante da atto di _____ n. 111068/51 in data 06.04.2010 ai sensi dell'art. 77 d.p.r. 602/73 modificato dal dlgs 46/99 e dal dlgs 193/01 per l'importo totale di € 54.776,16 di cui capitale per € 27.388,08

a favore di _____
contro _____ nato il _____ a _____
per la **quota di 1/1 piena proprietà** sopra i seguenti beni:

*Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano
foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;*

Formalità n. 4477/717 del 15.04.2016 per iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo in data 14.09.2011 rep. 1483 del tribunale di Grosseto per l'importo totale di € 60.000,00 di cui capitale per € 39.137,34 interessi e spese per € 20.862,66

a favore di _____ con sede in _____
contro _____ nato il _____ a _____

per la **quota di 1/1 piena proprietà** sopra i seguenti beni:

- Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano*
- foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;*

2.1.2. Trascrizioni

Formalità n. 10899/7997 del 19.07.2002 nota di trascrizione Scrittura Privata Autenticata del 27/06/2002 rep. 9756 Notaio Baldassarri Roberto di compravendita della **piena proprietà** dei seguenti beni

- Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano*
- foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;*
- foglio 207 particella 158 sub 15 vano tecnico in Grilli via Marco Polo;*

a favore di _____ nato il _____ a _____ per la

quota di 1/1 piena proprietà

contro _____

_____ con sede in GROSSETO per la **quota di 1/1 piena proprietà**



Formalità n. 7814/4952 del 21.05.2010 nota di trascrizione di Atto Notarile del 06/05/2010 rep. 65468 Notaio Gaudieri Bruno per di Costituzione di Fondo Patrimoniale per la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano

foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 17 cat area urbana in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 19 bcnc vano tecnico ai sub 9 e 14 in Grilli via Marco Polo;

a favore di

nato il [redacted] a [redacted] per la **quota di 1/2 piena proprietà** in regime di comunione legale

nata il [redacted] a [redacted] per la **quota di 1/2 piena proprietà** in regime di comunione

legale

contro

nato il [redacted] a [redacted]

per la **quota di 1/1 piena proprietà**

Formalità n. 7815/4953 del 21.05.2010 nota di trascrizione di Atto Notarile del 06/05/2010 rep. 65468 Notaio Gaudieri Bruno per di Costituzione di Fondo Patrimoniale per la **piena proprietà** dei seguenti beni:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano

foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 19 bcnc vano tecnico ai sub 9 e 14 in Grilli via Marco Polo;

a favore di

nato il [redacted] a [redacted] per la **quota di 1/2 piena proprietà** in regime di separazione dei beni

nata il [redacted] a [redacted] per la **quota di 1/2 piena proprietà** in regime di separazione dei beni

contro

nato il [redacted] a [redacted]

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017

BANCA CR FIRENZE contro i...



per la quota di 1/1 piena proprietà

Formalità n. 7475/5071 del 06.06.2011 nota di trascrizione Domanda Giudiziale del 15/05/2011 rep. 5268 Tribunale di Grosseto per la revoca di ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (ATTO DI COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE STIPULATO IN DATA 6 MAGGIO 2010 AI ROGITI DEL NOTAIO DOTT. BRUNO GAUDIERI, REP.65468 RACC. N.4165, REGISTRATO IN GROSSETO IL 20.05.2010, N.4543), per il **diritto di proprietà** dei seguenti beni:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano

foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 19 bcnc vano tecnico ai sub 9 e 14 in Grilli via Marco Polo;

a favore di

con sede in

per il **diritto di proprietà**

contro

nato il a

per il

diritto di proprietà

Formalità n. 11061/7699 del 12.08.2011 nota di trascrizione Ordinanza di Sequestro Conservativo del 05/08/2011 rep. 1726 Tribunale di Grosseto per la **piena proprietà** dei seguenti beni

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano

foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;

foglio 207 particella 158 sub 19 bcnc vano tecnico ai sub 9 e 14 in Grilli via Marco Polo;

a favore di

con sede in

per la quota di 1/1 piena proprietà

contro

nato il
quota di 1/1 piena proprietà

a

per la

Formalità n. 3305/2543 del 22.03.2012 nota di trascrizione Domanda Giudiziale del 24/02/2012 rep. 1230/2012 Tribunale di Grosseto per la revoca di ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, per il diritto di proprietà dei seguenti beni:

- Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano
- foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;
- foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;
- foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;
- foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;
- foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;

a favore di

con sede in

per il diritto di proprietà

contro

nato il
diritto di proprietà

a

per il

nato il
diritto di proprietà

a

per il

nata il
per il diritto di proprietà

a

per il

diritto di proprietà

Formalità n. 11144/8557 del 30.10.2014 nota di trascrizione Domanda Giudiziale del 21/07/2014 rep. 11807 Tribunale di Grosseto per la revoca di ATTI SOGGETTI A, per il diritto di proprietà dei seguenti beni:

- Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano
- foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017

BANCA CR FIRENZE contro

foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 19 bcnc vano tecnico ai sub 9 e 14 in Grilli via
Marco Polo;

a favore di

con sede in per il diritto di
proprietà

contro

nato il a per il
diritto di proprietà

nata il a per il
diritto di proprietà

nato il a per il
diritto di proprietà

il a
per il **diritto di proprietà**

Formalità n. 2095/1568 del 20.02.2017 nota di trascrizione di **verbale pignoramento**
immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto rep.
167/2017 del 04/02/2017 per la **piena proprietà** sopra i seguenti beni:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Gavorrano
foglio 207 particella 158 sub 4-8 cat A2 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 5-9 cat A2 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 12 cat C6 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 14 cat C6 in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 17 area urbana in Grilli via Marco Polo;
foglio 207 particella 158 sub 19 bcnc vano tecnico ai sub 9 e 14 in Grilli via
Marco Polo;

a favore di

con sede in FIRENZE 04385190485 per la quota 1/1
del diritto di proprietà

contro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017
BANCA CR FIRENZE contro

nato il a per la
quota 1/1 del diritto di proprietà

2.1.3. *Provenienza ultraventennale*

Risulta identificato l'atto di provenienza ultraventennale corrispondente all'atto di Compravendita del 08/08/1994 rep. 125613 ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto con cui la società con sede in trasferiva la **piena proprietà** del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al foglio 207 mappale 158 alla società con sede in c.f., che ha costruito sul mappale 158 gli immobili oggetto dell'esecuzione.

2.2. QUESITO 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.).

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un edificio quadrifamiliare a tre piani con n. 4 appartamenti di civile abitazione di due e tre vani al piano terra e al piano primo e n. 3 autorimesse e quattro aree urbane, utilizzate come posti auto, al piano seminterrato, realizzato dalla società con sede in su lotto di terreno a destinazione residenziale, acquistato nel 1994 dalla società con sede in L'edificio, ubicato in frazione Grilli nel Comune di Gavorrano con accesso dalla via Marco Polo, è collegato alla viabilità principale della frazione con una strada interna sterrata ed è collegato alle reti pubbliche per fognature nere e meteoriche, acquedotto, telefono, energia elettrica e gas.

L'edificio ha struttura portante in muratura di blocchi di termolaterizio con fondazioni in c.a., solai in laterocemento, copertura a due falde con manto di tegole in laterizio. Le tramezzature interne sono in laterizio e, come le murature esterne, sono intonacate e tinteggiate sulle due facce. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato, mentre i portoncini di ingresso sono di tipo blindato con rivestimento esterno in doghe verticali di legno massello. Le aperture esterne, gli angoli e i parapetti dei

terrazzi e delle rampe scala di accesso sono in muratura di mattoni in laterizio a faccia vista con decori casuali in pietra.

L'edificio è regolarmente allacciato ai pubblici servizi (fognature chiare e nere, acquedotto, gas, elettricità, telefono) ed è dotato di abitabilità come risulta dalla attestazione prot. 321 del 10/01/2003 P.E. 66/2000.

Gli immobili pignorati consistono in due appartamenti di civile abitazione ciascuno dotato di piccolo resede a giardino esclusivo posti al piano terra con ingresso dal civico 13/A di via Marco Polo, tramite una viabilità secondaria, da locali al piano seminterrato dello stesso edificio (due originariamente destinati ad autorimessa ed un terzo come vano tecnologico inaccessibile poi trasformato profondamente con interventi edilizi successivi alla fine lavori e collegato ad una delle due autorimesse) con accesso diretto dalla corsia rampa di collegamento con la stessa via Marco Polo, e da un'area esterna utilizzata come posto auto.

L'edificio con gli immobili oggetto della procedura è posto ai margini dell'edificato della frazione Grilli, in una zona caratterizzata da costruzioni di più o meno recente realizzazione, tipiche della zona a due o tre elevazioni, dotate di ampi spazi esterni a giardino anche esclusivo con buona visibilità ed esposizione. La frazione di dista pochi chilometri da luoghi di elevato interesse turistico, naturalistico e storico-culturale (come ad esempio Vetulonia, l'area naturale della Diaccia Botrona, Castiglione della Pescaia) facilmente raggiungibili grazie alla viabilità principale e secondaria.

2.2.1. Porzione immobiliare sub 4-8 del mappale 158 del foglio 207

E' rappresentata da un appartamento di civile abitazione sub 8 posto al piano terra al quale si accede con una scala, in comune con i sub 3-10, che parte dalla corte e rampa comune sub 1 posta al civico 13/A di via Marco Polo, raggiungibile da una viabilità sterrata che si collega con la parte principale della stessa via Marco Polo.

Attraverso la scala esterna si arriva sul terrazzo esclusivo dal quale si accede al soggiorno pranzo con angolo cottura; da qui attraverso un piccolo disimpegno si accede alle due camere da letto, una singola e l'altra matrimoniale, ed al bagno; dal soggiorno una portafinestra collega con la corte esclusiva esterna sub 4.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di mq 59,60 a cui si devono aggiungere mq 65,80 della corte esclusiva e mq 9,70 del terrazzo di ingresso coperto. La superficie lorda, all'esterno delle murature perimetrali, è invece pari a mq 68,45.

Le parti comuni sono rappresentate dai due locali autoclave sub 7 e dalla corte esterna rampa sub 1.

Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburate pannellate, finestre e portefinestre sono in legno con avvolgibili esterni in PVC.

Lo stato di conservazione sia interno che esterno è buono trattandosi di edificio realizzato circa 20 anni fa e al momento non paiono necessari interventi di manutenzione straordinaria sull'esterno.

Sono presenti impianto elettrico ed idrotermosanitario sanitario, con impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, caldaia murale a gas, con caratteristiche adeguate alla destinazione dell'immobile.

2.2.2. Porzione immobiliare sub 12 del mappale 158 del foglio 207

E' rappresentata da porzione dell'autorimessa sub 12 posta al piano seminterrato alla quale si accede dalla corte e rampa comune sub 1 posta al civico 13/A di via Marco Polo, raggiungibile da una viabilità sterrata che si collega con la parte principale della stessa via Marco Polo. La superficie netta calpestabile è di mq 13,30 e la superficie lorda, all'esterno delle murature perimetrali, è invece pari a mq 15,87 (di cui circa 4,5 mq sono stati annessi al sub 19, ma nella formazione del lotto di vendita si prevede che debba essere ripristinata l'originaria consistenza del sub 12).

Le parti comuni sono le stesse elencate per l'appartamento sub 41 poco sopra, rappresentate dai locali autoclave sub 7 e dalla rampa corte comune sub 1.

Il pavimento è in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta esterna è in lamiera basculante. Il locale è dotato di impianto elettrico e impianto idrico per acqua fredda con pilozzo e lavatrice. Lo stato di conservazione è compatibile con la destinazione e l'utilizzo del locale.

2.2.3. Porzione immobiliare sub 5-9 del mappale 158 del foglio 207

E' rappresentata da un appartamento di civile abitazione sub 9 posto al piano terra, al quale si accede con una scala, in comune con i sub 6-11, che parte dall'area urbana sub 2 (di altra proprietà, la stessa dei sub 6-11), attraversando prima l'area urbana sub 18 (ancora in proprietà alla società che ha costruito l'edificio) che a sua volta è accessibile dalla corte e rampa comune sub 1

posta al civico 13/A di via Marco Polo, raggiungibile da una viabilità sterrata che si collega con la parte principale della stessa via Marco Polo.

Attraverso la scala esterna si arriva sul terrazzo esclusivo dal quale si accede al soggiorno pranzo con angolo cottura; da qui attraverso un piccolo disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale ed al bagno; dal soggiorno una portafinestra collega con la corte esclusiva esterna sub 5.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di mq 43,30 a cui si devono aggiungere mq 72,30 della corte esclusiva e mq 6,80 del terrazzo di ingresso coperto. La superficie lorda, all'esterno delle murature perimetrali, è invece pari a mq 50,45.

Le parti comuni sono rappresentate dai due locali autoclave sub 7 e dalla corte esterna rampa sub 1.

Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburate pannellate, finestre e portefinestre sono in legno con avvolgibili esterni in PVC.

Lo stato di conservazione sia interno che esterno è buono trattandosi di edificio realizzato circa 20 anni fa e al momento non paiono necessari interventi di manutenzione straordinaria sull'esterno.

Sono presenti impianto elettrico ed idrotermosanitario sanitario, con impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio, caldaia murale a gas, con caratteristiche adeguate alla destinazione dell'immobile.

2.2.4. Porzione immobiliare sub 14 e sub 19 del mappale 158 del foglio 207

E' rappresentata dall'autorimessa sub 14 posta al piano seminterrato alla quale si accede dalla corte e rampa comune sub 1 posta al civico 13/A di via Marco Polo, raggiungibile da una viabilità sterrata che si collega con la parte principale della stessa via Marco Polo.

L'autorimessa, con superficie netta calpestabile di mq 20,73 e superficie lorda, all'esterno delle murature perimetrali, di mq 24,08, è stata trasformata in locale taverna sostituendo la basculante in lamiera con portoncino blindato e finestra con scuri interni in legno. Oltre a questa modifica, il proprietario ha anche aperto un collegamento con il sub 19 (originariamente previsto come locale tecnologico inaccessibile ma in comune con i sub 9 e 14) con realizzazione di due ampi vani, di cui uno ad uso cucina, e due bagni completi, uno dei quali realizzato su porzione del

sub 12 (come già precisato al precedente punto 2.2.2.). Le parti comuni sono rappresentate dai due locali autoclave sub 7 e dalla corte esterna rampa sub 1.

I locali hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, e i due servizi igienici sono completi di lavabo, wc e doccia funzionanti; sono presenti cinque aperture di areazione a bocca di lupo 80x60 con davanzale posto a 180 cm dal pavimento, che prendono aria da griglie poste lungo il marciapiede perimetrale del piano terra. I locali sono dotati di impianto elettrico e impianto completi collegati a quelli dell'appartamento sub 9.

Lo stato di conservazione è pessimo essendo presenti su tutti i locali estese infiltrazioni e macchie di umidità di risalita che hanno reso fatiscenti gli intonaci.

2.2.5. *Porzione immobiliare sub 17 del mappale 158 del foglio 207*

E' rappresentata da area urbana esterna sub 17 posta al piano seminterrato, utilizzata come parcheggio esclusivo, alla quale si accede passando dall'area urbana sub 18 (ancora in proprietà alla società che ha costruito l'edificio) adiacente alla corte e rampa comune sub 1 posta al civico 13/A di via Marco Polo, raggiungibile da una viabilità sterrata che si collega con la parte principale della stessa via Marco Polo. La superficie è di mq 17,15 e l'area è pavimentata in lastre di graniglia.

Per quanto riguarda gli obblighi di cui al DM 37/2008, al D.L. 192/2005 modificato dal D.L. 311/2006, al DM 37/22008, al DPR 59/2009 e al DM 26/06/2009 (pubblicato in G.U. n. 158 del 10/07/2009), si rimanda alla specifica Consulenza Tecnica depositata agli atti della procedura.

2.3. QUESITO 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 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.

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con formalità n. 2095/1568 del 20.02.2017 del **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale

Giudiziario presso il tribunale di Grosseto, descrivono correttamente i beni sottoposti alla procedura esecutiva permettendo di individuarli in maniera univoca.

2.4. QUESITO 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.

Le unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare soggetto a pignoramento risultano essere catastalmente individuate correttamente sia per quanto riguarda i soggetti intestati che per quanto riguarda gli identificativi catastali, salvo quanto evidenziato più sotto.

- a) **Foglio 207 Particella 158 sub 4-8** Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 3,5 Superficie Catastale totale mq 80 (escluse aree scoperte mq 69) Rendita Euro 325,37 VIA MARCO POLO SNC piano T, intestato a:

_____ nato il _____ a _____ c.f. _____
_____ proprietario per l'intero.

- b) **Foglio 207 Particella 158 sub 5-9** Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 3 Superficie Catastale totale mq 60 (escluse aree scoperte mq 50) Rendita Euro 278,89 VIA MARCO POLO SNC piano T, intestato a:

_____ nato il _____ a _____ c.f. _____
_____ proprietario per l'intero.

- c) **Foglio 207 Particella 158 sub 12** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq 14 superficie mq 17 Rendita Euro 29,64 VIA MARCO POLO SNC piano S1, intestato a:

_____ nato il _____ a _____ c.f. _____
_____ proprietario per l'intero.

- d) **Foglio 207 Particella 158 sub 14** Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq 21 superficie mq 25 Rendita Euro 29,64 VIA MARCO POLO SNC piano S1, intestato a:

_____ nato il _____ a _____ c.f. _____
_____ proprietario per l'intero.

- e) **Foglio 207 Particella 158 sub 17** Area urbana di consistenza mq 16 priva di Rendita VIA MARCO POLO SNC piano S1, intestato a:

... nato il ... a ... c.f. ...
... proprietario per l'intero.

Utilità comuni:

sub 1 della particella 158 B.C.N.C. corte e rampa comune a tutti i sub piano T-S1;

sub 19 della particella 158 B.C.N.C. vano tecnologico comune ai sub 9 e 14.

Per quanto riguarda le planimetrie e le visure catastali, tra lo stato attuale e quanto riportato in planimetria e in visura, **si sono riscontrate le seguenti**

difformità:

- a) **Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni Particella 158 Foglio 207** al piano seminterrato risultano differenze per mancata indicazione delle scale di ingresso al piano terra e dei vani contatori. Nell'elenco subalterni manca l'indicazione dei BCNC sub 7 locali autoclave.

Le difformità riscontrate, non incidendo sulla consistenza degli immobili, non influenzano la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito dei beni prima della definitiva assegnazione.

- b) **Foglio 207 Particella 158 sub 8** al piano terra risultano differenze planimetriche per errata indicazione della portafinestra del soggiorno sul terrazzo di ingresso al posto della finestra, per mancata rappresentazione della spalletta dell'angolo cottura, per errata rappresentazione della scala di accesso e per errata indicazione del numero civico. Le difformità riscontrate, che non hanno rilevanza dal punto di vista edilizio e non incidendo sulla consistenza dell'immobile, non influenzano la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito della vendita del bene prima della definitiva assegnazione.

- c) **Foglio 207 Particella 158 sub 9** al piano terra risultano differenze planimetriche per errata indicazione della portafinestra del soggiorno sul terrazzo di ingresso al posto della finestra, per mancata rappresentazione della spalletta dell'angolo cottura e per errata indicazione del numero civico. Sarà però necessario, prima di procedere alla variazione catastale, richiedere la regolarizzazione edilizia come meglio evidenziato al punto 2.6. Le difformità riscontrate, non incidendo sulla consistenza dell'immobile, non influenzano

la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito della vendita del bene prima della definitiva assegnazione.

- d) **Foglio 207 Particella 158 sub 12** al piano seminterrato risulta errata indicazione del numero civico. Le difformità riscontrate, non incidendo sulla consistenza dell'immobile, non influenzano la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito della vendita del bene prima della definitiva assegnazione.
- e) **Foglio 207 Particella 158 sub 14** al piano seminterrato risultano differenze planimetriche per errata indicazione della porta e della finestra, per mancata dell'apertura di collegamento con il sub 19 e per errata indicazione del numero civico. Le difformità riscontrate, non incidendo sulla consistenza dell'immobile, non influenzano la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito della vendita del bene prima della definitiva assegnazione.
- f) **Foglio 207 Particella 158 sub 19** al piano seminterrato risultano differenze mancata rappresentazione planimetrica da vano BCNC a vano cantina/deposito collegato con il sub 14. Sarà però necessario, prima di procedere alla variazione catastale, richiedere la regolarizzazione edilizia come meglio evidenziato al punto 2.6. Le difformità riscontrate, non incidendo sulla consistenza dell'immobile, non influenzano la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito della vendita del bene prima della definitiva assegnazione.
- g) **Foglio 207 Particella 158 sub 17** al piano seminterrato risulta errata l'individuazione della categoria catastale che deve essere C6 e non F1 ed è errata l'indicazione del numero civico. Le difformità riscontrate, non incidendo sulla consistenza dell'immobile, non influenzano la determinazione del valore se non nella misura del costo per la loro regolarizzazione. Pertanto non si procede alla variazione catastale che potrà essere effettuata all'esito della vendita del bene prima della definitiva assegnazione.

Le variazioni catastali necessarie per le difformità riscontrate dovranno essere eseguite con la presentazione di variazioni con procedura DOCFA per le quali andranno considerate le relative spese per imposte catastali e spese tecniche professionali, quantificabili in 750,00 euro per ogni unità immobiliare e pertanto in complessivi 4'500,00 euro.

2.5. QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Gavorrano n. 10 del 22/04/2009.

L'edificio con gli immobili oggetto della procedura fa parte del tessuto consolidato B2 ad alta densità come previsto nelle tavole A1.09 e P2.09 del sistema insediativo. Per questi edifici sono ammessi trasformazioni ed interventi disciplinati dall'articolo 51 Titolo II Capo II delle Norme di Attuazione.

In dettaglio sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2), ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
- demolizione;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento una tantum delle singole unità immobiliari, nei limiti del 10 per cento della volumetria preesistente, da attuarsi in un'unica soluzione;
- consolidamento.

Non sono ammessi interventi che comportano l'aumento del numero delle abitazioni ordinarie.

2.6. QUESITO 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 degli artt. 46,

A seguito dell'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Gavorrano è stato possibile accertare che l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 3446 del 02/09/1997 P.E. 02/1997 e della Concessione Edilizia n. 3893 del 28/10/2000 P.E. 66/2000 su lotto di terreno in zona di completamento B/1 da Piano Particolareggiato in località Grilli, i cui lavori sono terminati in data 28/10/2002

L'edificio è dotato di abitabilità come risulta da attestazione di abitabilità del 10/01/2003, prot. n. 321 del 19/04/2004, rilasciata su attestazione del geom. A. ... progettista e DL delle opere.

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva possano essere considerati pressoché conformi ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale salvo le seguenti eccezioni.

LOTTO 1

- a) Nell'appartamento di civile abitazione al piano terra sub 8 risultano differenze planimetriche per la mancata indicazione della spalletta dell'angolo cottura e per modifiche alla lunghezza del bagno. Le dimensioni dei vani e dell'appartamento nel totale rientrano nelle tolleranze previste dalle normative vigenti sia all'epoca della costruzione che attualmente. Trattandosi di modifiche interne dovrà essere presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA – per opere già eseguite, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1'000,00 euro come previsto dal comma 7 dell'art. 6 DPR 380/2001 e dal comma 6 dell'art. 136 L.R.T. 65/2014. In aggiunta saranno necessari altri 1'000,00 € per compensi professionali, per complessivi 2'000,00 €.
- b) Nell'autorimessa al piano seminterrato sub 12 risultano differenze planimetriche per la realizzazione di un servizio igienico che è stato accorpato al locale sub 19. Trattandosi di modifiche interne dovrà essere presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA – per opere già eseguite, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1'000,00 euro come previsto dal comma 7 dell'art. 6 DPR 380/2001 e dal

comma 6 dell'art. 136 L.R.T. 65/2014. In aggiunta saranno necessari altri 1'000,00 € per compensi professionali e circa 3'000,00 € per i lavori per la demolizione del WC e il ripristino dell'originaria autorimessa, per complessivi 5'000,00 €.

LOTTO 2

a) Nell'appartamento di civile abitazione al piano terra sub 9 risultano differenze planimetriche per la mancata indicazione della spalletta dell'angolo cottura. Le dimensioni dei vani e dell'appartamento nel totale rientrano nelle tolleranze previste dalle normative vigenti sia all'epoca della costruzione che attualmente. Trattandosi di modifiche interne dovrà essere presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA – per opere già eseguite, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1'000,00 euro come previsto dal comma 7 dell'art. 6 DPR 380/2001 e dal comma 6 dell'art. 136 L.R.T. 65/2014. In aggiunta saranno necessari altri 1'000,00 € per compensi professionali, per complessivi 2'000,00 €.

b) Nell'autorimessa al piano seminterrato sub 14 e nel vano tecnico sub 19 risultano modifiche sostanziali consistenti in:

realizzazione di porta di ingresso e finestra al posto della basculante in lamiera;

apertura di una porta di collegamento tra l'autorimessa e il vano tecnico previsto come inaccessibile;

realizzazione di n. due servizi igienici completi all'interno del vano tecnico sub 19;

realizzazione di una cucina in uno dei due locali che compongono il vano tecnico sub 19.

Trattandosi di modifiche interne ed esterne sostanziali doirà essere presentato Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014. Ricorrendo le condizioni della doppia conformità la richiesta verrà approvata dall'Amministrazione Comunale che determinerà nel dettaglio l'entità delle sanzioni e degli oneri da corrispondere. A tale riguardo lo scrivente, effettuato un confronto con il responsabile dell'ufficio edilizia del Comune nel quale è stata esaminata la tipologia dell'abuso e la fattibilità della sanatoria, fa presente che l'importo da pagare per sanzioni e oneri, determinato dal Comune in sede di rilascio

della Sanatoria, può essere ipotizzato non superiore a 5000 €, oltre compensi professionali per ulteriori 2500 €, per complessivi 7500 €.

2.7. QUESITO 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.

Lo scrivente ritiene possibile e conveniente, considerate le caratteristiche tipologiche dei beni, il contesto circostante, gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti, il particolare momento che attraversa il mercato immobiliare, vendere il compendio oggetto di esecuzione in DUE LOTTI così definiti.

LOTTO 1

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO IN LOCALITÀ GRILLI VIA MARCO POLO N. 13/A.

Appartamento di civile abitazione con corte esclusiva al piano terra della Superficie Netta calpestabile complessiva SN di mq 59,60 e Superficie Utile Lorda SUL di mq 68,45 a cui si devono aggiungere mq 65,80 della corte esclusiva esterna e mq 9,70 per il terrazzo di ingresso coperto, individuato con i sub 8 e sub 4, la corte, della particella 158 del foglio 207, con accesso dalla scala comune che si raggiunge dalla corsia rampa comune sub 1 avente accesso dal civico 13/A di via Marco Polo in frazione Grilli del Comune di Gavorrano (GR).

Autorimessa al piano seminterrato della Superficie Netta calpestabile complessiva SN di mq 13,30 e Superficie Utile Lorda SUL di mq 15,87, individuata con il sub 12 della particella 158 del foglio 207 con accesso dalla corsia rampa comune sub 1 collegata direttamente con via Marco Polo al civico 13/A in frazione Grilli del Comune di Gavorrano (GR).

LOTTO 2

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA E LOCALI ACCESSORI OLTRE AD AREA URBANA AL PIANO SEMINTERRATO IN LOCALITÀ GRILLI VIA MARCO POLO N. 13/A.

Appartamento di civile abitazione con corte esclusiva al piano terra della Superficie Netta calpestabile complessiva SN di mq 43,30 e Superficie Utile Lorda

SUL di mq 50,45 a cui si devono aggiungere mq 72,30 della corte esclusiva esterna e mq 6,80 per il terrazzo di ingresso coperto, individuato con i sub 9 e sub 5, la corte, della particella 158 del foglio 207, con accesso dalla scala comune che si raggiunge attraversando l'area urbana sub 2 e l'area urbana sub 18 in diretto collegamento con la corsia rampa comune sub 1 avente accesso dal civico 13/A di via Marco Polo in frazione Grilli del Comune di Gavorrano (GR).

Autorimessa al piano seminterrato della Superficie Netta calpestabile complessiva SN di mq 20,73 e Superficie Utile Lorda SUL di mq 24,08, individuata con il sub 14 della particella 158 del foglio 207 con accesso dalla corsia rampa comune sub 1 collegata direttamente con via Marco Polo al civico 13/A in frazione Grilli del Comune di Gavorrano (GR).

Area Urbana al piano seminterrato della Superficie di mq 17,15, individuata con il sub 17 della particella 158 del foglio 207 con accesso dall'area urbana sub 18 in diretto collegamento con la corsia rampa comune sub 1 collegata direttamente con via Marco Polo al civico 13/A in frazione Grilli del Comune di Gavorrano (GR).

Locali accessori al piano seminterrato della Superficie Netta calpestabile complessiva SN di mq 57,41 e Superficie Utile Lorda SUL di mq 65,97, individuati con il sub 19 della particella 158 del foglio 207 con accesso, attraverso l'autorimessa sub 14, dalla corsia rampa comune sub 1 collegata direttamente con via Marco Polo al civico 13/A in frazione Grilli del Comune di Gavorrano (GR).

2.8. **QUESITO 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.

Gli immobili sono pignorati per la **piena proprietà**.

Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti si veda la risposta al precedente Quesito 7 e per il loro valore la risposta al successivo Quesito 12.

2.9. **QUESITO 9**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017
BANCA CR FIRENZE contro

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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano essere occupati come appresso:

- sub 8, sub 12, sub 14 e sub 19 dal proprietario ;
- sub 9 e sub 17 da , padre del proprietario, e da ;

Al momento del primo accesso il ... consegnava al custode nominato IGV (in persona del sig. ...) una dichiarazione presentata alla Polizia Municipale del Comune di Gavorrano dal ... di cessione in comodato gratuito del seminterrato dell'immobile posto in loc. Grilli via Marco Polo 13/A, composto da n. 3 vani e n. 2 accessori. Trattasi, evidentemente, del sub 14 e del sub 19 come rilevati in sede di sopralluogo.

Lo scrivente presentava in data 14/11/2019 richiesta all'Ufficio del Registro di Grosseto se fossero presenti, a nome di ... e sugli immobili della procedura, atti di locazione e/o comodato. Con attestazione in data 18/11/2019, l'Ufficio comunicava che non erano registrati, a nome di ..., contratti di locazione, affitto e/o comodato di beni immobili (Allegato 06).

Alla luce degli accertamenti effettuati si può pertanto affermare che **gli immobili oggetto della procedura sono tutti liberi.**

2.10. QUESITO 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.

Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.11. QUESITO 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.**

Allo stato attuale **non esistono vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili oggetto della procedura.

Allo stato attuale **non risultano esistenti vincoli** di natura condominiale che **però potranno insorgere** al momento degli interventi sulle parti comuni dell'edificio e delle sue pertinenze (corte comune, impianti, facciate, coperture, ecc).

Allo stato attuale **non esistono** diritti demaniali, servitù o usi civici.

Si precisa che gli immobili oggetto della procedura sono accessibili da una viabilità che parte dalla via Marco Polo propriamente detta (come individuata nelle cartografie e in catasto) e che interessa le particelle 154, 155, 85 e 138 del foglio 207 attualmente ancora intestate agli originari proprietari ma che, come si evince dalla cartografia di piano (Tavola P2.09 Allegato 02), fa parte della struttura viaria urbana di connessione.

2.12. **QUESITO 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).

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico (normalmente il mq di superficie commerciale lorda, più raramente il mc o altri parametri) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria),

pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico, opportunamente corretto per tener conto delle eventuali ulteriori peculiarità, positive o negative, del bene, che moltiplicato per la consistenza totale porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Il parametro tecnico che viene assunto è il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda residenziale, il 50% della superficie lorda delle cantine e dei sottotetti, il 50% della superficie lorda delle autorimesse, il 40% della superficie netta dei posti auto, il 30% della superficie di terrazzi e verande esclusivi, il 10% della superficie delle corti esclusive a giardino. Determinata in questo modo la superficie commerciale totale S.C., assumendo il valore medio unitario V.U. di mercato del parametro tecnico metro quadrato di superficie commerciale, il valore più probabile di mercato V.M. viene calcolato con la semplice equazione

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

LOTTO 1 – Appartamento sub 8 con autorimessa sub 12

La consistenza della porzione immobiliare del lotto di vendita è la seguente

Ubicazione	Sup. residenziale	Sup. autorimessa	Sup. terrazzo	Sup. corte esclusiva	S.C. Sup. Commerciale totale
Via Marco Polo 13/A Grilli	68,45 mq	15,87 mq	9,70 mq	65,80 mq	
	100%	50%	30%	10%	mq
Sub 8 Sub 12	68,45	9,44	2,91	6,80	87,60

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume come valore unitario del parametro il prezzo di 1'100,00 €/mq, nel quale si

intendono anche comprese e compensate le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano a complessivi 8'500 euro.

Per effetto del valore unitario assunto avremo un Valore di Mercato VM pari a

$$V.M. = S.C.xV.U. = 87,60 \text{ mq} \times 1'100,00 \text{ €/mq} = 96'360,00 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a 96'000,00 euro.

LOTTO 2 – Appartamento sub 9 con autorimessa sub 14, area urbana sub 17 e locale accessorio sub 19

La consistenza della porzione immobiliare del lotto di vendita è la seguente

Ubicazione	Sup.	Sup. area	Sup. aut./cantina	Sup. terrazzo	Sup. corte esclusiva	S.C. Sup. Commerciale
Via Marco Polo 13/A Grilli	residenziale 50,45 mq	urbana 17,15 mq	90,05 mq	6,80 mq	72,30 mq	totale
	100%	40%	50%	30%	10%	mq
Sub 8 Sub 12	50,45	6,86	45,03	2,04	7,30	111,68

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione (pessimo al piano seminterrato), l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume come valore unitario del parametro il prezzo di 1'000,00 €/mq, nel quale si intendono anche comprese e compensate le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano a complessivi 11'000 euro.

Per effetto del valore unitario assunto avremo un Valore di Mercato VM pari a

$$V.M. = S.C.xV.U. = 111,68 \text{ mq} \times 1'000,00 \text{ €/mq} = 111'680,00 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a 112'000,00 euro.

3. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO DI VENDITA 1

PIENA PROPRIETÀ di appartamento di civile abitazione individuato con i sub 4 e sub 8 della particella 158 del foglio 207, sito nel Comune di Gavorrano località Grilli (GR) via Marco Polo n. 13/A, posto al piano terra con ingresso dal terrazzo esclusivo a cui si accede dalla scala comune che ha origine dalla corsia rampa comune collegata alla pubblica via, avente una Superficie Utile Lorda di mq 68,45 e Superficie Utile calpestabile di mq 59,60, a cui si devono aggiungere mq 65,80 della corte esterna esclusiva, mq 9,70 del terrazzo coperto.

Confini: corsia e rampa comune sub 1, appartamento sub 9, corte sub 3 dell'appartamento sub 10, salvo se altri.

L'appartamento è formato da soggiorno pranzo con angolo cottura, a cui si accede dal terrazzo coperto, disimpegno, due camere e bagno; dal soggiorno si accede alla corte esterna esclusiva. Le parti comuni sono rappresentate dai locali autoclave sub 7, dalla corsia rampa comune sub 1

CLASSE ENERGETICA G 201,78 kWh/m²anno

PIENA PROPRIETÀ di autorimessa individuata con il sub 12 della particella 158 del foglio 207, sita nel Comune di Gavorrano località Grilli (GR) via Marco Polo n. 13/A, posta al piano seminterrato con ingresso dalla corsia rampa comune sub 1 avente origine dalla pubblica via, con una Superficie Utile Lorda di mq 15,87 e Superficie Utile calpestabile di mq 13,30.

Confini: autorimessa sub 13, vano autoclave sub 7, locale accessorio sub 19, rampa comune sub 1, salvo se altri.

Nell'autorimessa è stato realizzato un wc che è stato accorpato al sub 19 ma che dovrà essere demolito per ricomporre l'originaria consistenza dell'autorimessa.

Le parti comuni sono rappresentate dai locali autoclave sub 7 e dalla corsia rampa comune sub 1.

DATI CATASTALI COMPLETI.

Foglio 207 Particella 158 sub 4-8 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 3,5 Superficie Catastale totale mq 80 (escluse aree scoperte mq 69) Rendita Euro 325,37 VIA MARCO POLO SNC piano T, intestato a:

nato il

a

c.f.

proprietario per l'intero.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017

BANCA CR FIRENZE contro

Foglio 207 Particella 158 sub 12 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq 14
superficie mq 17 Rendita Euro 29,64 VIA MARCO POLO SNC piano S1, intestato
a:

nato il _____ a _____ c.f. _____
proprietario per l'intero.

- a) Le planimetrie catastali del sub 8 e del sub 12 risultano NON AGGIORNATE in quanto sono presenti difformità sulle tramezzature interne.
- b) I dati catastali del sub 8 e del sub 12 risultano NON AGGIORNATI per indirizzo incompleto.
- c) L'appartamento risulta NON CONFORME rispetto allo stato legittimato per differenze nelle tramezzature del wc e dell'angolo cottura.
- d) L'autorimessa NON CONFORME rispetto allo stato legittimato per riduzione della superficie per la porzione accorpata al sub 19.
- e) Le difformità rilevate sono comunque tutte sanabili in base agli strumenti urbanistici comunali e alle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Nel prezzo di vendita si intendono comprese e compensate tutte le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 – PREZZO BASE 96'000,00 € €
(euro novantaseimila/00)



LOTTO DI VENDITA 2

PIENA PROPRIETÀ di **appartamento di civile abitazione** individuato con i sub 5 e sub 9 della particella 158 del foglio 207, sito nel Comune di Gavorrano località Grilli (GR) via Marco Polo n. 13/A, posto al piano terra con ingresso dal terrazzo esclusivo a cui si accede dalla scala comune che ha origine dall'area urbana sub 2 raggiungibile dall'area urbana sub 18 e dalla corsia rampa comune sub 1 collegata alla pubblica via, avente una Superficie Utile Lorda di mq 50,45 e Superficie Utile calpestabile di mq 43,30, a cui si devono aggiungere mq 72,30 della corte esterna esclusiva, mq 6,80 del terrazzo coperto.

Confini: corsia e rampa comune sub 1, appartamento sub 8, corte sub 6 dell'appartamento sub 11, salvo se altri.

L'appartamento è formato da soggiorno pranzo con angolo cottura, a cui si accede dal terrazzo coperto, disimpegno, camera matrimoniale e bagno; dal soggiorno si accede alla corte esterna esclusiva. Le parti comuni sono rappresentate dai locali autoclave sub 7, dalla corsia rampa comune sub 1

CLASSE ENERGETICA G 198,54 kWh/m²anno

PIENA PROPRIETÀ di **autorimessa** individuata con il sub 14 della particella 158 del foglio 207, sita nel Comune di Gavorrano località Grilli (GR) via Marco Polo n. 13/A, posta al piano seminterrato con ingresso dalla corsia rampa comune sub 1 avente origine dalla pubblica via, con una Superficie Utile Lorda di mq 24,08 e Superficie Utile calpestabile di mq 20,73.

Confini: autorimessa sub 13, vano autoclave sub 7, locale accessorio sub 19, rampa comune sub 1, salvo se altri.

Nell'autorimessa è stata rimossa la basculante esterna in lamiera per realizzare al suo posto un portoncino blindato ed una finestra. È stata realizzata un'apertura per il collegamento con il sub 19.

Le parti comuni sono rappresentate dai locali autoclave sub 7 e dalla corsia rampa comune sub 1.

PIENA PROPRIETÀ di **area urbana** individuata con il sub 17 della particella 158 del foglio 207, sita nel Comune di Gavorrano località Grilli (GR) via Marco Polo n. 13/A, posta al piano seminterrato con ingresso dall'area urbana sub 18 raggiungibile dalla corsia rampa comune sub 1 collegata alla pubblica via, con una Superficie Utile di mq 17,15.

Confini: area urbana sub 16, area urbana sub, salvo se altri.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 59/2017

BANCA CR FIRENZE contro

Le parti comuni sono rappresentate dai locali autoclave sub 7 e dalla corsia rampa comune sub 1.

PIENA PROPRIETÀ di locale tecnico individuato con il sub 19 della particella 158 del foglio 207, sita nel Comune di Gavorrano località Grilli (GR) via Marco Polo n. 13/A, posto al piano seminterrato con ingresso dall'autorimessa sub 14 a cui si accede dalla corsia rampa comune sub 1 avente origine dalla pubblica via, con una Superficie Utile Lorda di mq 65,97 e Superficie Utile calpestabile di mq 57,41.

Confini: autorimessa sub 14, autorimessa sub 12, autorimessa sub 14, salvo se altri.

Nel locale sono stati realizzati due w.c., di cui uno sottraendo parte della superficie del sub 12, una cucina ed un locale deposito. Le parti comuni sono rappresentate dai locali autoclave sub 7 e dalla corsia rampa comune sub 1.

DATI CATASTALI COMPLETI.

Foglio 207 Particella 158 sub 5-9 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 3 Superficie Catastale totale mq 60 (escluse aree scoperte mq 50) Rendita Euro 278,89 VIA MARCO POLO SNC piano T, intestato a:

..... nato il a c.f.
proprietario per l'intero.

Foglio 207 Particella 158 sub 14 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq 21 superficie mq 25 Rendita Euro 29,64 VIA MARCO POLO SNC piano S1, intestato a:

..... nato il a c.f.
proprietario per l'intero.

Foglio 207 Particella 158 sub 17 Area urbana di consistenza mq 16 priva di Rendita VIA MARCO POLO SNC piano S1, intestato a:

..... nato il a c.f.
proprietario per l'intero.

Foglio 207 Particella 158 sub 19 BCNC Vano Tecnologico comune ai sub 9 e 14 privo di Rendita VIA MARCO POLO 13 piano S1, intestato a:

..... nato il a c.f.
proprietario per l'intero.

a) Le planimetrie catastali del sub 9 e del sub 14 risultano NON AGGIORNATE in quanto sono presenti difformità sulle tramezzature interne.

b) I dati catastali del sub 9 e del sub 14 risultano NON AGGIORNATI per indirizzo incompleto.

- c) L'appartamento risulta NON CONFORME rispetto allo stato legittimato per differenze nelle tramezzature dell'angolo cottura.
- d) L'autorimessa risulta NON CONFORME rispetto allo stato legittimato per modifiche alle aperture e per il collegamento con il sub 19.
- e) Il locale tecnico sub 19 risulta NON CONFORME rispetto allo stato legittimato per la presenza di due w.c., di una cucina, del collegamento con il sub 14 e della porzione sottratta al sub 12.
- f) L'utilizzo attuale dell'autorimessa sub 14 e del sub 19, a prevalente destinazione residenziale, non è consentito dalle normative e dai regolamenti vigenti.
- g) Le difformità rilevate sono comunque tutte sanabili in base agli strumenti urbanistici comunali e alle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Nel prezzo di vendita si intendono comprese e compensate tutte le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 – PREZZO BASE 112'000,00 € €
(euro centododicimila/00)

Si allegano:

- A01 Documentazione catastale
- A02 Titoli edilizi ed urbanistica
- A03 Documentazione fotografica
- A04 Pianta Stato Autorizzato e Attuale
- A05 Formazione Lotto di Vendita
- A06 Attestazione Agenzia delle Entrate e verbale primo accesso

Grosseto, 29 novembre 2019

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciari