

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 274/2017 R.G.E.I.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa NICOLO' Cristina

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 15 Gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Claudia CASALINI

PREMESSA

La sottoscritta arch. Claudia Casalini, nata a Grosseto il 16.07.1969 (C.F. CSL CLD 69L56 E202U), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 270, con studio in via Roma 8 di Porto S. Stefano (GR), veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire perizia immobiliare con quesito di stima dei beni di seguito meglio descritti.

La scrivente è stata nominata in data dall'Ill.mo sig. dott.sa Claudia FROSINI poi sostituita dall'Ill.mo sig. dott.sa Cristina NICOLO' e contestualmente veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

3° QUESITO *accerti le 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 in 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 ad 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) 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 DPR 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 pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc 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 trascrizione di 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 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 ad 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).

Dispone inoltre che l'esperto:

*a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*

*c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

*d) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

*e) **alleggi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

Il primo sopralluogo, con il quale si è potuto procedere con l'accesso, è stato eseguito in data 10.01.2023 alla presenza dell'ing. Claudio Pannozzo, CTU per gli impianti.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

***verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza** della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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

E' stato verificato che in data 22.01.2018 veniva depositata la documentazione storica ventennale ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c. relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio

Dalla documentazione depositata rilasciata in data 22.01.2018 e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici pubblici competenti, AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva che l'immobile oggetto della procedura esecutiva consiste in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli, con ingresso indipendente da una corte esclusiva e relativa autorimessa al piano seminterrato. Composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato, un'autorimessa anch'essa al piano seminterrato; locale tecnico al piano primo, il tutto sito in località Poggetti, nel Comune di Scarlino.

Precisamente:

NCEU del Comune di Scarlino:

- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 16, part. 70, sub.1**, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 119 escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 573,27, consistente in **IMMOBILE RESIDENZIALE** al piano terra, sottostrada, sito in località Poggetti – comune di Scarlino;
- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 16, part. 70, sub.2**, cat. C/6, classe 2°, superficie catastale totale mq. 21, consistenza mq. 20, rendita € 30,99, consistente in **AUTORIMESSA** situata al piano sottostrada, sita in località Poggetti – comune di Scarlino;

di cui è proprietaria la sig.ra :

diritti di 1/1.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Dalla suddetta certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale depositata dal notaio Dottor _____, ed in considerazione delle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio pubblicità Immobiliare – e dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 25/10/2023, relativamente agli immobili oggetto

di stima, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1.2.a) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per i beni immobili censiti al **CEU del Comune di Scarlino - Unità immobiliari** distinte al **fg. al fig. 16, part. 70, sub.1 e 2:**

TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 6511 Registro Generale 9851 - Pubblico ufficiale Repertorio 178485/55984 del 02/07/2009 - ATTO TRA VIVI - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE

a favore

1/1.

Contro

1/2;

diritti di 1/2;

per i diritti di

per i diritti di

per i

TRASCRIZIONE del 22/07/1994 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 8821 - Pubblico ufficiale Repertorio 8183 del 20/07/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

a favore

1/2;

diritti di 1/2;

Contro

per i diritti di

per i

.per i diritti di 1/1.

ISCRIZIONE del 04/02/2004 - Registro Particolare 296 Registro Generale 2086 - Pubblico ufficiale Repertorio 18660/6180 del 26/01/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

E
1/2;

per i diritti di

diritti di 1/2;

ISCRIZIONE del 28/10/2005 - Registro Particolare 4437 Registro Generale 18793 - Pubblico ufficiale
Repertorio 57532/8286 del 26/10/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CON-
CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

1/2;

/ per i diritti di

diritti di 1/2;

ISCRIZIONE del 20/05/2006 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 8870 - Pubblico ufficiale
I Repertorio 23516/7756 del 15/05/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

1/2;

per i diritti di

diritti di 1/2;

TRASCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 4910 Registro Generale 7277 - Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 4205 del 15/04/2011 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI
SOGGETTI A TRASCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

1/2;

diritti di 1/2;

1/1.

per i diritti di

per i

per i diritti di

TRASCRIZIONE del 24/04/2013 - Registro Particolare 3445 Registro Generale 4809 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 74 del 14/03/2013 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore

Contro

1/2;

diritti di 1/2;

1/1.

per i diritti di

per i

per i diritti di

TRASCRIZIONE del 21/12/2017 - Registro Particolare 11828 Registro Generale 16106 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 3169 del 05/12/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

a favore

Contro

1/1.

per i diritti di

In sunto, la proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da:

- **immobile residenziale** situato in località Poggetti del Comune di Scarlino costituito da appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli, con ingresso indipendente da una corte esclusiva e relativa autorimessa al piano seminterrato. Composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato, un'autorimessa anch'essa al piano seminterrato; locale tecnico al piano primo, il tutto sito in località Poggetti, nel Comune di Scarlino e così distinto:
- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 16, part. 70, sub.1**, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 119 escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 573,27, consistente in **IMMOBILE RESIDENZIALE** al piano terra, sottostrada, sito in località Poggetti – comune di Scarlino;
- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 16, part. 70, sub.2**, cat. C/6, classe 2°, superficie catastale totale mq. 21, consistenza mq. 20, rendita € 30,99, consistente in **AUTORIMESSA** situata al piano sottostrada, sita in località Poggetti – comune di Scarlino;

di cui è proprietaria la sig.ra

per i diritti di 1/1 con ATTO TRA VIVI - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE con atto Notaio Repertorio 178485/55984 del 02/07/2009.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

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

DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE IMMOBILE

La proprietà in oggetto è situata nel comune di Scarlino in provincia di Grosseto, precisamente in località Poggetti, lungo la strada provinciale del Puntone che collega Scarlino Scalo al porto turistico del Puntone, nella maremma grossetana, zona di attrazione turistica ricompresa nella campagna tra Grosseto e Follonica.

Dista circa 40 km da Grosseto e Follonica, 100 km da Volterra e 25 km dalle spiagge di Punta Ala e Castiglione della Pescaia.

La proprietà distinta al **NCEU del Comune di Scarlino**

- al **fg. 16, part. 70, sub.1**, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 119 escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 573,27, consistente in fabbricato residenziale monofamiliare distribuito su due livelli, con ingresso indipendente composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato.

- al **fig. 16, part. 70, sub.2**, cat. C/6, classe 2°, superficie catastale totale mq. 21, consistenza mq. 20, rendita € 30,99, consistente in autorimessa situata al piano seminterrato;

All'appartamento è possibile accedere dalla strada privata che si diparte dalla strada provinciale detta "della Bonifica di S. Giovanni".

Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è tutto meglio specificato nella relazione degli impianti redatta dall'ing. Claudio Pannozzo, CTU per la parte impiantistica.

Confini proprietà immobiliare:

fig. 16, part. 121 e 36:

- 'roprieta' per - 1/2
- - Proprieta' per 1/2

CONSISTENZA – DATI METRICI DELL'IMMOBILE

Il fabbricato residenziale monofamiliare è distribuito su due livelli, con ingresso indipendente composto da soggiorno (24.73 mq), cucina (22.20 mq), disimpegno 1 (3.41 mq), bagno n.1 (6.08 mq), camera 1 (15.91 mq), disimpegno 2 (6.67 mq), camera 2 (13.95 mq), camera 3 (19.24 mq), guardaroba (4.64 mq), ripostiglio (1.85 mq), bagno n.2 (9.18 mq) al piano terra, locale tecnico), bagno n.1 (3.08 mq), portico (81.99 mq) al piano terra, locale autoclave (9.46 mq) al piano primo; soggiorno/cottura (25.91 mq), camera (14.74 mq), un bagno (4.56 mq), disimpegno (3.61 mq), ripostiglio/lavanderia (13.66 mq), ripostiglio (0.81 mq), autorimessa (20.79 mq) al piano seminterrato, il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 203.69 circa ed una autorimessa di 21,00 mq circa. Completa il tutto un area di pertinenza di circa 670,00 mq

I pavimenti sono in cotto fatto a mano di vario formato, gli infissi interni ed esterni in legno in ottime condizioni.

Nella sua totalità il fabbricato all'interno che all'esterno si presenta un più che buono stato di manutenzione.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

<u>Superfici desunte dallo stato attuale</u>	
Superficie Lorda SL commerciale - calcolata al lordo di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti confinanti, area di pertinenza (10% fino a 25 mq e 2% per la parte eccedente), locali accessori (35%), autorimessa (50%), portico (35%) .	mq 266.11

Superficie utile calpestabile , al netto delle murature, esclusi i portici.	mq 203.69
Superficie utile calpestabile autorimessa.	mq 20.79
Superficie utile portici	mq 81.99
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – Appartamento	ml 3.60/2.72/262
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – cantina	ml 2,66
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – autorimessa	ml 2,66
Volumetria unità immobiliare residenziale (abitazione e cantina)	mc 762.18
Volumetria autorimessa	mc 67.10

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, solai in laterocemento tipo Bausta con travi principali e travetti secondari ornamentali, altre coperture in struttura lignea, paramenti esterni rivestiti con intonaco civile tinteggiato con rivestimenti in pietra faccia vista, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare, è strutturato su due piani, privo di ascensore, dotato al piano seminterrato di autorimessa.

La copertura è a doppia falda con manto di copertura in cotto, i discendenti in rame, i parapetti in ferro. I camminamenti del giardino sono in cotto, cemento per la corsia di accesso all'autorimessa.

Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

L'impianto di riscaldamento, è affidato ad una caldaia murale autonoma collocata in un piccolo vano tecnico collocato sul lato del fabbricato il tutto meglio specificato nella relazione degli impianti redatta dall'ing. Claudio Pannozzo, CTU per la parte impiantistica.

Gli infissi interni ed esterni in legno sono in buono stato di manutenzione.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in più che buono stato di manutenzione e conservazione.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

accerti le 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 in 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 indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 11828 - Registro Generale 16106 del 21.12.2017 come riportato al § 1.2 della presente memoria, **individuano** l'immobile **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

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

4.1 Situazione catastale

Il fabbricato monofamiliare a destinazione residenziale censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino** distinto al **fg. 16, part. 70, sub.1**, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 119 escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 573,27, e l'autorimessa distinta al **fg. 16, part. 70, sub.2**, cat. C/6, classe 2°, superficie catastale totale mq. 21, consistenza mq. 20, rendita € 30,99, sono rappresentati catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA**. Si ritiene non conveniente procedere all'aggiornamento in quanto l'immobile necessita di un adeguamento urbanistico-edilizio necessario per alcune difformità meglio specificate più avanti, e poi catastale; pertanto, questo aggiornamento può avvenire in forma globale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

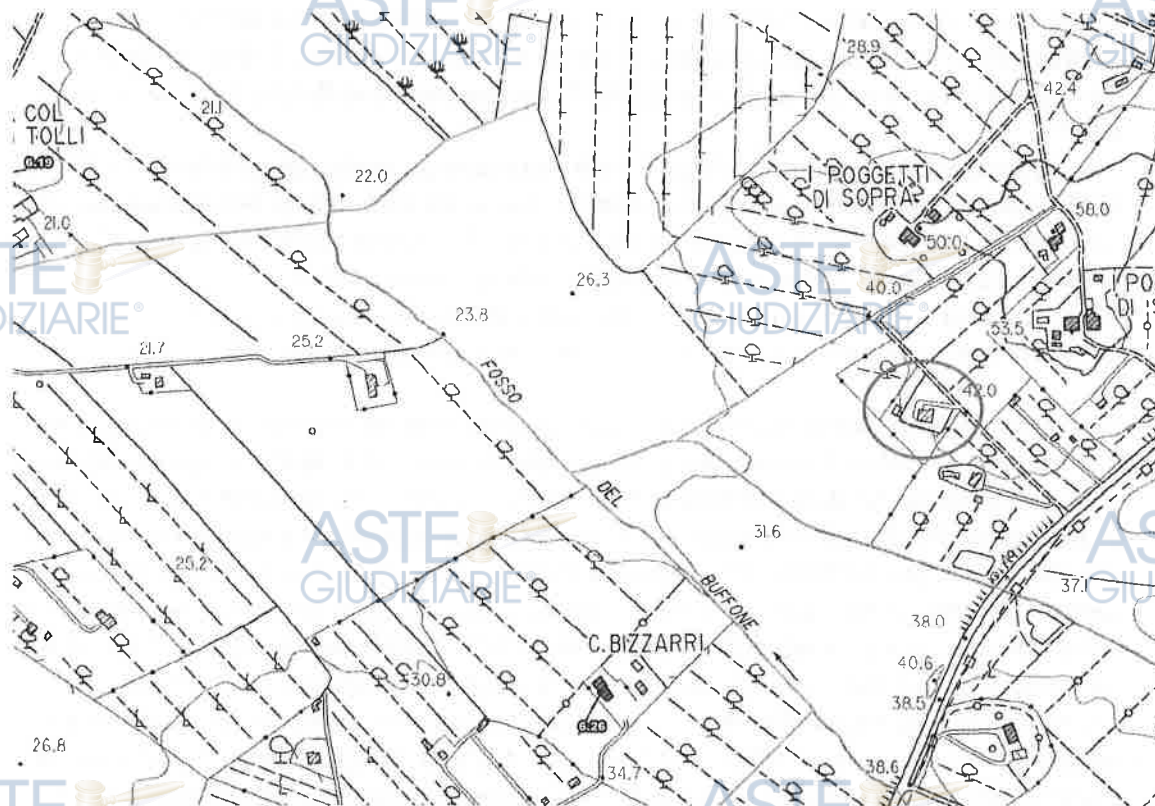
indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla consultazione del Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale, adottato ai sensi dell'art.19 della LRT 65/2014 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 20.02.2019, si evince che l'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima rientrano:

Piano Strutturale: UTOE 6 – La piana di Scarlino - Pi.1.a - Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino

Essa ricomprende al proprio interno il Sottosistema agricolo della Piana di Scarlino. Essa costituisce la parte più consistente della pianura agricola del Comune di Scarlino. Le aree dell'UTOE ad ovest del Canale Allacciante e della Via provinciale di Scarlino sono definite a prevalente funzione agricola, mentre quelle poste ad est delle stesse infrastrutture sono definite ad esclusiva funzione agricola. All'interno dell'UTOE sono ubicati molti insediamenti sparsi di tipo agricolo, agrituristico, turistico e residenziale.

Strategie per il territorio rurale (art. 24, 25 e 26 di NTA) – Tav. PG 01c : Quadrante C – La collina di Scarlino - E4 - Parti del territorio rurale corrispondenti al Sottosistema Agricolo del Pian d'Alma est (R33b) - art. 25.5;



Al Capo II - Il Territorio Rurale - Art. 24 Il territorio rurale – Disciplina generale, al punto 24.5.1 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Nel territorio rurale sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:
24.5.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Nel territorio rurale sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

.....

B) Edifici privi di pregio storico, architettonico e/o ambientale.

3. Per gli edifici a carattere residenziale privi di pregio storico, architettonico e/o tipologico, diversi da quelli di cui al comma A). è possibile effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma. Sono consentite anche l'addizione volumetrica e la Sostituzione Edilizia nella misura massima una tantum pari al 20% della SE esistente.

Quest'ultimo intervento è necessario qualora l'edificio sia ubicato in aree che presentano criticità dal punto di vista geomorfologico o idraulico o aree di pregio paesaggistico: il

trasferimento attraverso la Sostituzione Edilizia con ampliamento di SE pari al 20% della SE esistente è possibile verso aree non lontane ma con minori problematiche ambientali o paesaggistiche.

4. Sono consentite le pertinenze di cui all'art.14 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20.

a) Per gli edifici a carattere non residenziale esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma. E' altresì ammesso il cambio di destinazione verso destinazioni di tipo residenziale a parità di SE, purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- che la superficie minima della singola unità abitativa non risulti essere inferiore a 80 mq di SE; è ammesso il successivo frazionamento dell'unità immobiliare recuperata, purchè sia garantita la dimensione minima per ciascuna unità abitativa pari a 80 mq, quand'anche considerata come SE. Media e comunque non inferiori a mq.60 di S.E.

-siano necessari soltanto adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti.

-Sono consentite le pertinenze di cui all'art.14 e gli incentivi energetici di cui all'art. 20.

5. Nel caso di edifici ex produttivi o ex rurali tipologicamente estranei al territorio rurale è consentito il cambio di destinazione d'uso dalla funzione non agricola a quella residenziale a condizione che almeno il 50% della SE. di essi sia trasferita nel territorio urbanizzato, in aree da pianificare, attraverso il meccanismo della perequazione a distanza come enunciato all'art.10: per facilitare tali operazioni si attribuisce alla SE di decollo una premialità pari al 20% della SE da trasferire a compensazione dei costi di demolizione del manufatto e del ripristino dell'area agricola e l'acquisizione delle nuove aree per l'atterraggio della S.E. esistente in ambito urbano; analogamente il trasferimento può avvenire verso zone produttive in aree da pianificare per destinazioni produttive: anche in questo caso vale il criterio della premialità del 20%.; per l'incentivo di S.E. si attinge al dimensionamento del P.S. e la modalità dell'intervento è quella della predisposizione di un P.d.R. e/o P.A.C. e/o P.U.C., così come definiti all'art. 11. In caso di cambio di destinazione verso destinazioni non residenziali, quali quelle turistico-ricettive o direzionali e di servizio è possibile recuperare la S.E. in loco totalmente o parzialmente a condizione che ciò sia autorizzato dalla conferenza di copianificazione regionale di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Anche in questo caso si interviene tramite P.d.R. o P.U.C. I cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica del dimensionamento complessivo del P.S. e del P.O. In caso di recupero parziale in loco, la parte residua è possibile trasferirla in ambito urbano o produttivo alle stesse condizioni sopra enunciate per destinazioni di tipo residenziale o produttivo.

6. Tutti gli interventi realizzati in territorio rurale devono comunque essere eseguiti con materiali e caratteristiche tradizionali in cotto quali coppi e tegole toscane per le coperture, cotto e intonaci a calce per le finiture esterne, ferro e legno per gli infissi, tinteggiature con colori di terra; elementi accessori e pertinenziali eseguiti con analoghe caratteristiche; si dovrà avere particolare cura per il rispetto del paesaggio agrario, della trama viaria poderal, delle emergenze naturali, paesaggistiche e storiche presenti, dell'assetto idraulico e colturale, dell'accrescimento delle piantumazioni di alto fusto e di quelle arbustive tipiche della zona.

7. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente con siepi e reti metalliche su pali infissi a terra senza cordature continue ed emergenti dal suolo, ad eccezione dei fronti prospicienti su vie pubbliche o di uso pubblico, con muretti con altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete o ringhiera con altezza non superiore a ml. 1,30.

8. Per quanto riguarda eventuali ruderi esistenti, essi possono essere recuperati a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro e che sia documentabile lo stato di consistenza originario del fabbricato: in tal caso si possono attuare le categorie di intervento edilizio come descritte all'art. 17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma se edificio di pregio storico architettonico o tipologico e secondo i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 18, fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva anche con modifica della sagoma se privo di pregio storico architettonico o tipologico.

(Art. 17 Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni)

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo:
 - o Restauro Architettonico
 - o Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
 - o Ristrutturazione Edilizia Conservativa
 - o Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva
- Addizione volumetrica
- Sostituzione edilizia
- Demolizione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica

*2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito nel TIT. VI della L.R. 65/2014 e s.m.e.i.), e secondo i criteri e le direttive tecniche di cui all'art. 18 e con le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli **edifici in classe di valore 3** è consentita una addizione volumetrica pari al 20% della SE esistente da realizzarsi nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificio esistente e secondo le direttive tecniche di cui all'art. 18.*

RISPOSTA AL 6° QUESITO

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

Da indagini e ispezioni accurate compiute presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Scarlino, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie con titoli abilitanti/autorizzativi regolarmente rilasciati (vedi All. A06):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 327 del 25.10.1982 - Rimessa e magazzino** rilasciato al sig. Peggì Paolo per la costruzione di un magazzino e rimessa attrezzi agricoli;
- **CONCESSIONE EDILIZIA** in Sanatoria n. 169 del 21.05.1992 per il cambio d'uso della rimessa in abitazione e la realizzazione di una cantina al piano seminterrato;
- **CONCESSIONE EDILIZIA** n. 1238 del 21.06.1995 per la realizzazione di isolamento termico ed impianto di riscaldamento;
- **DIA** n. 368-02 prot. 8384 del 06.06.02 Per la realizzazione di una autorimessa al piano terra;
- **CONCESSIONE EDILIZIA** n. 2203 del 25.05.2005 e successive varianti per l'ampliamento dell'abitazione ed opere di sistemazione esterna;

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie rinvenute negli archivi del Comune di Scarlino, si è potuto riscontrare le seguenti **difformità**:

al piano terra

- 1) Incremento di volume e superficie nell'ordine di circa 9 mq per la chiusura di un porticato per ricavare una porzione di camera;
- 2) Cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in camera da letto con relativo guardaroba il tutto collegato all'abitazione principale;
- 3) Diversa distribuzione del bagno 2 per ricavare un piccolo locale tecnico accessibile dall'esterno.

al piano seminterrato

- 1) Cambio di destinazione d'uso della cantina in vani residenziali quali soggiorno/pranzo con zona cottura e camera da letto.

sistemazioni esterne

- 1) Alcune modifiche ai percorsi di collegamento tra le varie zone pertinenziali ed in particolare in corrispondenza dei portici.
- 2) Alcune modifiche prospettiche al piano terra e primo in corrispondenza del locale tecnico autoclave del quale non si è potuto accertare la reale destinazione d'uso.

Parte delle opere non potranno essere sanate e quindi verranno ripristinate, in particolare il cambio di destinazione d'uso del piano terra, l'autorimessa del piano primo, l'ampliamento della camera 2 ed il probabile cambio d'uso del locale autoclave.

Le altre difformità potranno essere sanate con apposita pratica di accertamento conformità urbanistica ed i relativi costi di sanatoria sono analizzati e quantificati in risposta del *Quesito 12*.

RISPOSTA AL 7° QUESITO

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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;

Viste le caratteristiche del bene in esecuzione si ritiene di individuare un lotto unico così individuato:

LOTTO UNICO

Intera proprietà situata in località Poggetti nel Comune di Scarlino consistente in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli, con ingresso indipendente da una corte esclusiva e relativa autorimessa al piano seminterrato. Composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato, un'autorimessa anch'essa al piano seminterrato; locale tecnico al piano primo. Nel dettaglio è composto da soggiorno (24.73 mq), cucina (22.20 mq), disimpegno 1 (3.41 mq), bagno n.1 (6.08 mq), camera 1 (15.91 mq), disimpegno 2 (6.67 mq), camera 2 (13.95 mq), camera 3 (19.24 mq), guardaroba (4.64 mq), ripostiglio (1.85 mq), bagno n.2 (9.18 mq) al piano terra, locale tecnico), bagno n.1 (3.08 mq), portico (81.99 mq) al piano terra, locale autoclave (9.46 mq) al piano primo; soggiorno/cottura (25.91 mq), camera (14.74 mq), un bagno (4.56 mq), disimpegno (3.61 mq), ripostiglio/lavanderia (13.66 mq), ripostiglio (0.81 mq), autorimessa (20.79 mq) al piano seminterrato, il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 203.69 circa ed una autorimessa di 21,00 mq circa. Completa il tutto un area di pertinenza di circa 670,00 mq. La superficie utile totale è di mq 203.69 circa, l'autorimessa di 21,00 mq circa ed una superficie commerciale di 266.11 mq.

Identificativi catastali:La proprietà distinta al **NCEU del Comune di Scarlino**

- al **fg. 16, part. 70, sub.1**, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 119 escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 573,27, consistente in fabbricato residenziale monofamiliare distribuito su due livelli, con ingresso indipendente composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato.
- al **fg. 16, part. 70, sub.2**, cat. C/6, classe 2°, superficie catastale totale mq. 21, consistenza mq. 20, rendita € 30,99, consistente in autorimessa situata al piano seminterrato;

il tutto sito in località Poggetti nel comune di Scarlino, di cui è proprietaria la sig.ra:

per i diritti di
1/1, con ATTO TRA VIVI - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE con
atto Notaio Repertorio 178485/55984 del 02/07/2009.

Relativamente ai beni condominiali aventi tale natura per legge e consuetudine, l'area su cui sorge il fabbricato oggetto della procedura, è stato reso di fatto un fondo intercluso con la vendita dei terreni limitrofi (particelle n. 36 e 121) sempre di proprietà della sig.ra Giolo Claudia in qualità di trustee, sulle quali insistono la strada ed il cancello di accesso.

Nell'atto di vendita dei terreni, atto Notaio - Repertorio 1981 del 07/12/2022, non è stata costituita una servitù a favore della particella 70 che resta interclusa rispetto alla strada.

Stato d'uso: l'immobile risulta LIBERO.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

dica, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare oggetto di perizia è pignorata per l'intera quota di PROPRIETA' pari a 1000/1000 e **non si ritiene divisibile in natura.**

RISPOSTA AL 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 trascrizione di 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;

L'immobile è da ritenersi **LIBERO** da un punto di vista estimativo.

Le proprietà sono così pervenute:

ATTO TRA VIVI - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE con atto Notaio
Repertorio 178485/55984 del 02/07/2009.

a favore

(
di 1/1.

per i diritti

Contro

t
di 1/2;

per i diritti

R
diritti di ½.

per i

E prima ancora :

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA con atto Notaio

Repertorio 8183 del 20/07/1994

a favore

t
1/2;

per i diritti di

t
diritti di 1/2;

1

per i

Contro

per i diritti di 1/1.

Non risultano contratti di affitto in essere.

RISPOSTA AL 10° QUESITO

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

La proprietà oggetto di stima, non risulta occupata da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato in possesso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA AL 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;

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima *vincoli od oneri di natura "condominiale"*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche).
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima *usi civici*.

Relativamente ai beni condominiali aventi tale natura per legge e consuetudine, l'area su cui sorge il fabbricato oggetto della procedura, è stato reso di fatto un fondo intercluso con la vendita dei terreni limitrofi (particelle n. 36 e 121) originariamente di proprietà della sig.ra Giolo Claudia in qualità di trustee, sulle quali insistono la strada ed il cancello di accesso.

Nell'atto di vendita dei terreni, atto Notaio - Repertorio 1981 del 07/12/2022, non è stata costituita una servitù a favore della particella 70 che resta interclusa rispetto alla strada

RISPOSTA AL 12° QUESITO

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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

Per fare ciò si è provveduto a:

- a) Individuare, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparati per tipologia a quelli in oggetto, risultanti in normale stato manutentivo e situati nella stessa zona;
- b) Correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) Correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) Determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

a) Individuazione del valore medio attuale dell'immobile

Dopo avere individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima – sintetico e analitico – quello sintetico, detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione di beni simili oggetto di recente compravendite avvenute nella zona.

Individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in modo da individuare una ipotetica scala, nella quale verrà inserito il bene da stimare, in corrispondenza del valore dell'immobile che presenta maggiori analogie con il bene in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi del bene medesimo.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio in mancanza di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

MOTIVAZIONI E VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (come già chiarito al Quesito 9, l'immobile risulta libero), la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Procedimento sintetico

LOTTO UNICO

a) Indagine diretta – immobili residenziali.

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° Quesito, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Ville e villini da € 2.000,00 a € 2.500,00 circa al mq lordo con un valore medio di € 2250,00 al mq.

b) La Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio con riferimento al primo semestre del 2023, in zona "Extraurbana/RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI" - Codice di zona R1 – Comune di Scarlino, offre le seguenti valutazioni:

, offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min Max
Ville e villini	NORMALE	2150 / 3200

Per le condizioni dell'immobile e della sua collocazione si ritiene congruo di assumere un valore di **2675,00 €/mq** per l'abitazione completa di autorimessa.

Sulla scorta di quanto esposto, la media tra i valori medi prima determinati offre un valore di **2.462,00 €/mq** (in cifra tonda), che corrisponde al valore unitario usato per la stima di questi beni:

2.450,00 €/mq di superficie commerciale lorda locali ad uso residenziale comprensivi di autorimessa

b) Correzione del valore di riferimento in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito

2.450,00 €/mq x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) = 2.327,00 €/mq di superficie commerciale lorda locali ad uso residenziale

c) Correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito

Lotto unico

AMBIENTI				SUL		COEFF.	SUP. COMMERCIALE	
PT	ABITAZIONE	8,49	12,26	104,09				
		4,26	4,34	18,49				
				122,58	MQ	1,00	122,58	MQ
P1	ABITAZIONE	4,20	12,08	50,74		1,00	50,74	
	ACCESSORI	4,29	6,21	26,64		0,35	9,32	
				122,58	MQ		60,06	MQ
	LOCALE TECNICO	2,20	3,25	7,15		0,35	2,50	
		1,40	2,6	3,64		0,35	1,27	
				10,79	MQ		3,78	MQ
PS	GARAGE	4,29	5,88	25,23				
P1	GARAGE	4,15	7,13	29,59				
		3,86	4,26	16,44				
				71,26	MQ	0,50	35,63	MQ
PT	PORTICI	3,04	11,90	36,18				
		12,69	3,61	45,81				
				81,99	MQ	0,35	28,70	MQ
							250,74	MQ
	AREA DI PERTINENZA	668,69		0,1	25		2,5	2,50
				0,02	644	12,87	12,9	12,87
							15,37	MQ
							266,11	MQ

d) Determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

2.327,00 €/mq x 266,11 mq = **€ 619.240,30** (Totale Valore di Mercato per superficie commerciale)

Tenendo conto della interclusione assoluta del lotto si opera un ulteriore deprezzamento del bene esecutato pari al 5% pari a € 619.240,30 x 0.05 = **30 962,01 €**

Il valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare è pari a € 588.270,00 in cifra tonda.

ONERI PER L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA.

Dall'esame delle pratiche edilizie rinvenute negli archivi del Comune di Scarlino, si sono potute riscontrare alcune **difformità**:

al piano terra

- 4) Incremento di volume e superficie nell'ordine di circa 9 mq per la chiusura di un porticato per ricavare una porzione di camera;
- 5) Cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in camera da letto con relativo guardaroba il tutto collegato all'abitazione principale;
- 6) Diversa distribuzione del bagno 2 per ricavare un piccolo locale tecnico accessibile dall'esterno.

al piano seminterrato

- 2) Cambio di destinazione d'uso della cantina in vani residenziali quali soggiorno/pranzo con zona cottura e camera da letto.

sistemazioni esterne

- 3) Alcune modifiche ai percorsi di collegamento tra le varie zone pertinenziali ed in particolare in corrispondenza dei portici.
- 4) Alcune modifiche prospettiche al piano terra e primo in corrispondenza del locale tecnico autoclave del quale non si è potuto accertare la reale destinazione d'uso.

Per quanto attiene alle opere che non potranno essere sanate e quindi dovranno essere ripristinate, in particolare il cambio di destinazione d'uso del piano terra, l'autorimessa del piano primo, l'ampliamento della camera 2 ed il probabile cambio d'uso del locale autoclave, si terrà conto nella valutazione della diminuzione del valore degli ambienti con destinazione d'uso legittima e delle spese necessarie delle opere di ripristino.

La diminuzione di valore, considerando gli ambienti con la loro destinazione legittima, viene quantificato quindi in **€ 97.000,00** comprensivo delle spese di demolizione e smaltimento della muratura dell'ampliamento della camera e tamponamento del collegamento dell'autorimessa del piano terra all'abitazione.

Le altre difformità potranno essere sanate con apposita pratica di accertamento conformità urbanistica ed i relativi costi di sanatoria sono analizzati e quantificati. In merito alla sanabilità delle opere in difformità si precisa la possibilità di legittimare la situazione presentando **una SCIA in sanatoria** rispetto alle difformità di distribuzione interna e alle modifiche esterne, con un costo di **3.500,00 €** per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale.

INDENNITA' PER PASSAGGIO COATTIVO DEL FONDO INTERCLUSO

L'immobile ha un unico accesso da strada interpodereale che segna il limite delle particelle 36, 86 e 87 con le particelle 34 e 46. Il lotto è un fondo intercluso in quanto non gode di accesso diretto da strada pubblica perchè circondato da altri fondi appartenenti a terzi. La porzione di terreno su cui insiste il punto più vicino per accedere all'immobile, percorrendo circa 20 mt, è identificata al Catasto terreni del Comune di Scarlino con il foglio 16 e part. l. 121 e 36 di qualità "uliveto" risulta di proprietà indivisa di altri soggetti intestatari. Su questi terreni, originariamente di proprietà della sig.ra [redacted] in qualità di trustee, sono ubicati la strada ed il cancello che prima della vendita (atto Notaio Dott. [redacted] - Repertorio 1981 del 07/12/2022) consentivano l'accesso al bene esecutato. Con l'atto di vendita dei terreni, non è stata costituita una servitù a favore della particella 70 che resta interclusa rispetto alla strada.

Per tutto quanto sopra esposto potrebbe però ravvisarsi, nella specie, la cosiddetta "Destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 c.c., il quale prevede il caso in cui due fondi, in un primo tempo di titolarità di uno stesso proprietario, siano separati e, a causa della presenza di opere visibili e permanenti, ne derivi il vincolo oggettivo di un fondo nei confronti dell'altro: "Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati".

Nella stima si terrà conto dell'indennità per passaggio coattivo e delle eventuali spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario per una causa di accertamento della servitù.

- 1) Il Valore dell'indennità per passaggio coattivo del fondo con interclusione assoluta su strada di accesso esistente, sarà dato da:

I = V. passaggio preesistente + ΔSpese per riadattamento passaggio

Il **Valore passaggio esistente** di 88,00 mq è stato considerato al prezzo (2.327,00 €/mq) ed applicando alla superficie i parametri già utilizzati per l'area di pertinenza

AREA DI PERTINENZA	88,00 mq	0,1	25, 00 mq	2,50
		0,02	63, 00 mq	12,87
				3,76 MQ

Il **Valore passaggio esistente** 3.76 mq x 2.327,00 €/mq = 8749,52 € - **8.750,00 € in cifra tonda**

Per quanto riguarda il **ΔSpese per riadattamento passaggio**, seppur il passaggio non ha bisogno di adattamenti si ritiene che si debba contribuire alle spese che all'origine della costituzione della strada si sono sostenute. Visto che trattasi di strada sterrata con brecciolino e probabile geotessile sottostante, dalla quale si accede da un cancello carrabile in ferro battuto, si stima che:

- per il fondo stradale sia stata necessaria una spesa di 5000 €;
 - per il cancello in ferro 5000,00 €,
 considerando un piccolo coefficiente (0.95) che tenga conto delle condizioni del bene e che gli utilizzatori sono 2, si stima quindi Il **Valore del passaggio** = 10.000,00 € * 0.95 = 9.500,00 € / 2 = **4.750,00 €**.
I = V. passaggio preesistente + ΔSpese per riadattamento passaggio = 8.750,00 € + 4.750,00 € = **13.500 €**

Indennità per passaggio coattivo = 13.500,00 €

- 2) spese per una causa di accertamento della servitù e una indennità di passaggio coattivo consistenti sia nelle parcelle dei professionisti che dovrà verosimilmente incaricare sia nelle spese degli atti che saranno necessari. Lo scrivente ritiene che tali spese possano essere indicativamente valutate in **20'000,00 €**.

Il valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, è pari a **€ 588.270,00** dal quale vanno detratti gli oneri per la sanatoria e aggiornamento catastale pari a **€ 3.500,00**, il minor valore delle opere dovuto al ripristino delle opere non sanabili pari a **€ 97.000,00** e le spese per la costituzione del passaggio coattivo pari a **€ 33.500,00** per un valore del bene pari a **454.270,00 € in cifra tonda.**

Tipo immobile	Valore Commerciale
IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 454.270,00

VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO U

Trattasi della vendita dell'intera proprietà (1000/1000) situata in località Poggetti nel Comune di Scarlino consistente in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione distribuito su due livelli, con ingresso indipendente da una corte esclusiva e relativa autorimessa al piano seminterrato. Composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato, un'autorimessa anch'essa al piano seminterrato; locale tecnico al piano primo.

Nel dettaglio è composto da soggiorno (24.73 mq), cucina (22.20 mq), disimpegno 1 (3.41 mq), bagno n.1 (6.08 mq), camera 1 (15.91 mq), disimpegno 2 (6.67 mq), camera 2 (13.95 mq), camera 3 (19.24 mq), guardaroba (4.64 mq), ripostiglio (1.85 mq), bagno n.2 (9.18 mq) al piano terra, locale tecnico), bagno n.1 (3.08 mq), portico (81.99 mq) al piano terra, locale autoclave (9.46 mq) al piano primo; soggiorno/cottura (25.91 mq), camera (14.74 mq), un bagno (4.56 mq), disimpegno (3.61 mq), ripostiglio/lavanderia (13.66 mq), ripostiglio (0.81 mq), autorimessa (20.79 mq) al piano seminterrato, il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 203.69 circa ed una autorimessa di 21,00 mq circa. Completa il tutto

un'area di pertinenza di circa 670,00 mq. La superficie utile totale è di mq 203.69 circa, l'autorimessa di 21,00 mq circa ed una superficie commerciale di 266.11 mq.

Identificativi catastali:

La proprietà è distinta al **NCEU del Comune di Scarlino**

- al **fg. 16, part. 70, sub.1**, cat. A/2, classe 1°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 119 escluse aree scoperte 119 mq, rendita € 573,27, consistente in fabbricato residenziale monofamiliare distribuito su due livelli, con ingresso indipendente composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n. 3 camere al piano terra, soggiorno/cottura, n. 1 camere, un bagno, disimpegno, n.1 ripostiglio/lavanderia al piano seminterrato.
- al **fg. 16, part. 70, sub.2**, cat. C/6, classe 2°, superficie catastale totale mq. 21, consistenza mq. 20, rendita € 30,99, consistente in autorimessa situata al piano seminterrato;

il tutto sito in località Poggetti nel comune di Scarlino, di cui è proprietaria la sig.ra:

per i diritti
di 1/1, con ATTO TRA VIVI - ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E AFFIDAMENTO DI BENI AL TRUSTEE
con atto Notaio Repertorio 178485/55984 del 02/07/2009.

Relativamente ai beni condominiali aventi tale natura per legge e consuetudine, l'area su cui sorge il fabbricato oggetto della procedura, è stato reso di fatto un fondo intercluso con la vendita dei terreni limitrofi (particelle n. 36 e 121 - atto Notaio Repertorio 1981 del 07/12/2022) precedentemente di proprietà della sig.ra in qualità di trustee nell'anno 2022, sulle quali insistono la strada ed il cancello di accesso che portano alle due autorimesse una delle quali situata al piano terra ed autorizzata ai sensi della Legge 122/89 (vedi titolo legittimativo e relativo atto notorio con costituzione del vincolo di pertinenzialità all'abitazione dell'autorimessa previsto dalla legge 122/89 e 127/97).

Confini:

Confini proprietà immobiliare:

fg. 16, part. 121 e 36:

- Proprietà per - 1/2
- Proprietà per 1/2

Stato d'uso: l'immobile risulta libero.

PREZZO BASE:

€ 454.270,00 (euro quattrocentocinquantaquattromiladuecentosettanta/00)

Alla presente relazione si allegano:

Via Roma, 8 – 58019 Porto S. Stefano (GR) – Tel. 0564.332597 – C.F. CSL CLD 69L56 E202U – P.I. 01144030531

- All. A01 Documentazione catastale;
- All. A02 Elaborato Tecnico e Dati Metrici;
- All. A03 Documentazione Fotografica;
- All. A04 Atto di provenienza;
- All. A05 Ispezione Ipotecaria;
- All. A06 Titoli legittimativi;

La presente relazione si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e n. 6 allegati.
Grosseto, 15 Gennaio 2024

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Claudia CASALINI