

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Procedura Esecuzione Immobiliare 07/2017

PROMOSSA DA:

BANCA CR FIRENZE SPA

CONTRO:

(Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 02/04/2024

L'Esperto Estimatore
Ing. Civile e Ambientale Iunior

Mauro Masetti

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato ad Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa del bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 06/12/2016 al Repertorio numero 2960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 10/01/2017 al numero 185 del Registro Particolare ed al numero 225 del Registro Generale, a favore di BANCA CR FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze Codice Fiscale 04385190485, contro [REDACTED], come sopra generalizzati.).

In data 11/04/2022, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico in relazione ai seguenti quesiti:

1° QUESITO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 (calpestabile) 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° QUESITO

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando 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 il CTU:

- 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) **allegghi** 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) **allegghi** 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;

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono quelli riportati nel Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 06/12/2016 al Repertorio numero 2960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 10/01/2017 al numero 185 del Registro Particolare ed al numero 225 del Registro Generale, a favore di BANCA CR FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze Codice Fiscale 04385190485, contro i signori [REDACTED] e [REDACTED]; (allegato P):

“CHIEDE che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED]), il [REDACTED], entrambi residenti in Porto Santo Stefano - Monte Argentario (GR), Strada Vicinale dell' Andrini n. 20, in qualità di titolari di ½ ciascuno del diritto della proprietà superficaria, e quindi per l'intera proprietà superficaria, sui seguenti immobili siti in Comune di Monte Argentario, Porto Santo Stefano, Località Andrini, via dei Maestri D'Ascia n. 20 (GR), e precisamente:

Proprietà superficaria avente la durata di 99 (novantanove) anni - a decorrere dal 25 settembre 1993 del seguente bene immobile: Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 5, scala B, del fabbricato sito in -Monte Argentario, Porto Santo Stefano, Località Andrini, via dei Maestri D'Ascia n. 20, composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, 2 camere, bagno, balcone a livello corredato da locale autorimessa con annesso vano ripostiglio posto al piano primo seminterrato. Confini: vano scale, [REDACTED], eredi [REDACTED] salvo se altri.

Il bene di cui sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario nel Foglio 24 / Particella 488, subalterno 20, categoria A/2, classe 1°, vani catastali 6,5, rendita catastale di Euro 755,32;

/ Particella 488, subalterno 32, categoria C/6, classe _6°, consistenza catastale di mq. 23, rendita catastale di Euro 138,98.”.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che in data 01/03/2017 è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Come rappresentata nella mappa, planimetrie e visure catastali (allegati 1A)

[REDACTED]
Conservatoria di GROSSETO - Aggiornamento al : 02/03/2023

Oggetto:

Porzioni di fabbricato site in Comune di Monte Argentario (GR), Località Vicinale dell'Andrini, poste al piano secondo e S1 e censite al Catasto Fabbricati di Monte Argentario (GR)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
24	488	20	A/2	1 [^]	6,5 vani	Totale: 100 mq.	Euro 755,32
24	488	32	C/6	6 [^]	23 mq.	Totale: 27 mq.	Euro 138,98

Storia catastale: gli immobili in oggetto, censiti attualmente alla particella 488 subalterno 20 e 32 derivano dalla costituzione del 27/05/1996 n. A00135.1/1996

Attuale intestazione catastale a tutto il giorno 02/03/2023:

- 1 [REDACTED] nato a [REDACTED]
 (1S) Proprietà superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni
 2 COMUNE DI MONTE ARGENTARIO Sede in MONTE ARGENTARIO (GR) 00124360538
 (1T) Proprietà per l'area 1/1
 3 [REDACTED] nata a [REDACTED]
 (1S) Proprietà superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni

Quadro sinottico delle provenienza:

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzati, per i diritti di 1/2 della Proprietà Superficaria in separazione dei beni ciascuno, erano pervenuti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Detti Bruno del 17/10/2007 al Repertorio numero 86.256 Raccolta numero 6.108 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 18/10/2007 al numero 10.235 del Registro Particolare ed al numero 17.844 del Registro Generale, mediante il quale la Signora [REDACTED] nata a Monte Argentario (GR) il [REDACTED] vendeva la Piena Proprietà Superficaria ai Signori [REDACTED]

██████████ e ██████████ i quali acquistavano i diritti di ½ della Proprietà Superficiaria in separazione dei beni ciascuno, sugli immobili siti nel Comune di Monte Argentario (GR), censiti al NCEU di detto Comune al foglio 24 particella 488 subalterno 20 e 32.

Alla Signora ██████████, come sopra generalizzata, la piena Proprietà Superficiaria degli immobili era pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio Abbate del 22/12/2005 al Repertorio numero 28.836 Raccolta numero 15.781, registrato a Grosseto il 30/12/2005 al n.6286 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 31/12/2005 al numero 13.592 del Registro Particolare ed al numero 22.582 del Registro Generale, mediante il quale la Signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ vendeva la Piena Proprietà Superficiaria alla Signora ██████████ la quale acquistava i diritti della Piena Proprietà Superficiaria, sugli immobili siti nel Comune di Monte Argentario (GR), censiti al NCEU di detto Comune al foglio 24 particella 488 subalterno 20 e 32. In atto viene riportato che la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto (anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151) nonchè la libertà da diritti altrui e da gravami di qualsiasi natura, diritti di prelazione a qualsiasi titolo, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione della Convenzione Edilizia a favore del Comune di Monte Argentario, ai rogiti del notaio Baldassarri del 25 settembre 1993 repertorio n. 17194/2953, registrata a Grosseto il 14 ottobre 1993 al n. 1038 serie 1° e trascritta a Grosseto il 14 settembre 1994 al n. 6956 del registro particolare e successiva rettifica trascritta il 19 ottobre 1993 al n. 7594 del registro particolare.

Alla Signora ██████████ come sopra generalizzata, la piena Proprietà Superficiaria degli immobili era pervenuta con giusta Scrittura Privata di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia autenticata dal Notaio Antonio Abbate il 18/12/1996 al Repertorio numero 10.102 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 15/01/1997 al numero 577 del Registro Particolare ed al numero 625 del Registro Generale, mediante il quale la Cooperativa Edilizia Gamma Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Arezzo c.f. 80002270512 assegnava alla Signora ██████████ i diritti della Piena Proprietà Superficiaria, sugli immobili siti nel Comune di Monte Argentario (GR), censiti al NCEU di detto Comune al foglio 24 particella 488 subalterno 20 e 32.

GRAVAMI E PREGIUDIZIEVOLI a tutto il 02/03/2023:

- **Ipoteca Volontaria emessa dalla Banca Toscana S.p.a. con sede a Firenze c.f. 05272250480**

con atto Notaio Bruno Detti in data 17/10/2007 Repertorio numero 86257/6109, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 18/10/2007 al numero 4971 del Registro Particolare ed al numero 17845 del Registro Generale, derivante da Ipoteca volontaria per Euro 80.000,00, garantita da Ipoteca totale di Euro 160.000,00, durata anni 20, a favore di BANCA TOSCANA S.P.A con sede a Firenze - Codice Fiscale 0527225048 (domicilio ipotecario eletto presso la propria Filiale di Porto Santo Stefano), contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzati.

- Ipoteca Giudiziale emessa dal Tribunale di Grosseto Decreto Ingiuntivo n.12831 del 29/11/2013, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/12/2013 al numero 1606 del Registro Particolare ed al numero 13791 del Registro Generale, derivante da Ipoteca Volontaria per Euro 90.996,75, garantita da Ipoteca totale di Euro 95.000,00, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma - Codice Fiscale 00348170101 (domicilio ipotecario non indicato in nota, richiedente Avv. Vincio Maria Francesca di Grosseto), contro la signora [REDACTED], come sopra generalizzata.

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 06/12/2016 al Repertorio numero 2960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 10/01/2017 al numero 185 del Registro Particolare ed al numero 225 del Registro Generale, a favore di BANCA CR FIRENZE S.P.A. con sede in Firenze Codice Fiscale 04385190485, contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzati.

- Atto Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa Familiare emesso dal Tribunale di Grosseto in data 09/11/2016 al Repertorio numero 1292, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 02/11/2017 al numero 10191 del Registro Particolare ed al numero 13891 del Registro Generale, a favore della Signora [REDACTED] e contro il Signor [REDACTED], come sopra generalizzati, e gravante sul l'immobile siti nel Comune di Monte Argentario (GR), censiti al NCEU di detto Comune al foglio 24 particella 488 subalterno 20.

- Atto Esecutivo o Cautelare per Ordinanza di Sequestro Conservativo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 09/02/2018 al Repertorio numero 1292, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 08/03/2018 al numero 2409 del Registro Particolare ed al numero 3308 del Registro Generale, a favore della Signora [REDACTED] e contro il Signor [REDACTED], come sopra generalizzati e gravante, tra maggior consistenza, sui

diritti di 1/2 della Piena Proprietà Superficiaria sugli immobili siti nel Comune di Monte Argentario (GR), censiti al NCEU di detto Comune al foglio 24 particella 488 subalterno 20 e 32.

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito ai preventivi accordi con il Custode l.v.g. dott. Diego Alessandri, eseguita n. 2 sopralluogo, il giorno 16/06/2022 e il giorno 27/03/2024. (allegato 9B)

LA ZONA

L'appartamento e il garage oggetto della procedura sono posti nel Comune di Monte Argentario, in Porto Santo Stefano, Strada dell'Andrini 20, Provincia di Grosseto.

Porto Santo Stefano è il capoluogo del comune italiano sparso di Monte Argentario, nella provincia di Grosseto, in Toscana.

Rinomata località turistica di grande tradizione marinairesca situata sulla costa nord-occidentale dell'Argentario. È un attivo centro commerciale, peschereccio e balneare che si affaccia su una baia dominata dalla Fortezza Spagnola. Con Porto Ercole costituisce uno dei due abitati maggiori che formano il comune.

La località si trova sul lato nord-occidentale del promontorio dell'Argentario, a poco più di 40 km a sud-est di Grosseto, a circa 10 km a nord-ovest di Orbetello e circa 12 da Porto Ercole. La costa settentrionale di Porto Santo Stefano, si articola tra Punta Lividonia a nord-ovest e la foce del Canale di Santa Liberata.

Procedendo da ovest verso est, la costa si presenta alta e rocciosa tra Punta Lividonia e Punta della Madonnetta, che delimita a ovest il centro abitato. Il tratto costiero su cui si affaccia la cittadina, presenta una passeggiata lungomare che si affianca alla strada urbana. Proseguendo lungo quella direzione si incontra prima il porto vecchio, ormeggio di tipo turistico, e dopo un altro tratto di passeggiata lungomare il Porto del Valle, punto di partenza dei traghetti per l'Isola del Giglio e per Giannutri, a cui sono annessi l'area riservata ai pescherecci e i cantieri navali.

Oltrepassata l'area del porto principale, la costa diviene nuovamente alta e rocciosa, lungo la quale si incontrano le penisole di Punta Nera e del Calvello, ove si trovava originariamente una torre costiera.

L'appartamento e il garage costituiscono porzione di un unico fabbricato residenziale posto nella zona periferica del Paese di Porto Santo Stefano, Strada dell'Andrini n. 20.

SERVIZI

Pagina 10 di 22

La zona è provvista di tutti i servizi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo oltre ad un garage posto al piano interrato di un fabbricato sviluppato su 3 livelli fuori terra ed uno interrato, costruito attorno alla fine degli anni '90, edificato su un'area di proprietà del Comune di Monte Argentario, costituente una superficie dedicata all'edificazione per l'edilizia economica popolare.

Per questo motivo le unità ricomprese all'interno del lotto di cui fa parte l'immobile sono tipologicamente ed architettonicamente omogenei e di uguale datazione.

La struttura esternamente è intonacata e tinteggiata con colori chiari, ha una copertura a doppia falda in laterizio e presenta per un tratto al interrato una corsia coperta per l'accesso ai box auto. Agli appartamenti si accede tramite scale interne al corpo di fabbrica, dotate ciascuna di ascensore.

Mediante la scala comune si accede al piano secondo e subito sulla sinistra si trova il portone d'ingresso dell'IMMOBILE 1.

IMMOBILE n°1: Comune di Monte Argentario, foglio 24, Particella 488, Subalterno 20, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 104 m², Rendita € 755,32, sito in Strada vicinale dell'Andrini n. 20, Piano secondo, di proprietà di:

1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (CF 00124360538), Sede in MONTE ARGENTARIO (GR) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1.

2. [REDACTED] nato a [REDACTED], Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

3. [REDACTED] nata a [REDACTED], Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile avente accesso dal vano scala comune, è suddiviso in soggiorno pranzo con angolo cottura, ripostiglio, due camere, un bagno, un wc, disimpegno e un balcone.

Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca mentre il wc è dotato di doccia in alternativa alla vasca, rivestiti ambedue con ceramica smaltata.

L'appartamento è provvisto di portoncino blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno e avvolgibili, i pavimenti e battiscopa sono in gres porcellanato.

Vi è un terrazzo accessibile dal locale soggiorno.

Internamente l'appartamento è stato controsoffittato con cartongesso generando una quota **utile** interna pari a ml 2,60.

La zona giorno è prospiciente il fronte a valle, dal quale è possibile vedere in lontananza anche il mare, detto locale è dotato di camino.

La zona notte è rivolta sul lato opposto con visuale sull'adiacente monte.

Le finiture dell'appartamento sono di discreta finitura, l'unità immobiliare il cui stato di conservazione è complessivamente discreto.

L'altezza interna è di 2.60 metri (quota controsoffitto) e 2,70 quota solaio, la superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 85 mq, mentre la terrazza misura mq 4,20.

L'appartamento risulta termoautonomo ed è provvisto di caldaia a metano.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE UTILE (**)
(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)	(Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)
104 mq	91 mq

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

(**) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

IMMOBILE n°2: Comune di Monte Argentario, foglio 24, Particella 488, Subalterno 32, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 m², Rendita € 138,98, sito in Località Vicinale dell'Andreini, Piano S1, di proprietà di:

- 1. COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (CF 00124360538), Sede in MONTE ARGENTARIO (GR) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1.**
- 2. [REDACTED] nato a [REDACTED], Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**
- 3. [REDACTED] nata a [REDACTED], Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

Il presente immobile consiste in un garage e ripostiglio posto al piano interrato dell'edificio, il cui ingresso è posto sulla corsia interna dell'edificio avente accesso carrabile dal parcheggio scoperto.

Complessivamente si sviluppa per 23 mq di superficie calpestabile con un'altezza di circa 2.50 m.

L'ingresso avviene da una porta di tipo basculante, all'interno le pareti sono intonacate e il pavimento è in piastrelle di ceramica da esterni; sono presenti gli allacci sia dell'acqua che della luce. All'interno del garage vi è un ripostiglio di mq 6,69 ricompreso nella superficie complessiva del garage.



SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE UTILE (**)
(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)	(Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)
27 mq	23 mq

L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato di fatto.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

APPARTAMENTO

In fase di sopralluogo sono state riscontrate **difformità interne** hanno comportano **l'aggiornamento catastale che attualmente risulta in fase di approvazione**, in quanto è stata fuso il locale cucina con il locale soggiorno alterando la consistenza catastale e generato un wc nel ripostiglio.

GARAGE

L'Immobile è conforme alla documentazione catastale in atti.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Monte Argentario attualmente è dotato sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico.

L'immobile risulta classificato nella zona

U.T.O.E. 1

AMBITO TERRITORIALE: A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO: AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA.

RISORSE STORICO CULTURALI: TERRAZZAMENTI

Vincoli:

Vincolo Idrogeologico – R.D. n. 3267/1923

(Vedi allegato 5)

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

APPARTAMENTO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Monte Argentario in data 27 settembre 1993, (p.e. n.704/92) successiva variante in data primo febbraio 1996 (p.e. n. 11613/95) (vedi allegato 6) I lavori hanno avuto termine in data 30/04/1996.

L'immobile risulta interessato da opere interne non riconducibili a titoli edilizi quali:

- 1) realizzazione di controsoffitto a ml 2,60, non sanabile nei locali principali ma solo nei bagni, disimpegni e ripostigli.
- 2) realizzazione di wc nel locale ripostiglio, sanabile tramite la presentazione di una CILA TARDIVA.
- 3) demolizione di un tramezzo a divisione parziale della cucina con il locale soggiorno, sanabile tramite la presentazione di una CILA TARDIVA.

Gli oneri relativi ai punti sopradescritti sono pari a:

- 1) demolizione e smaltimento di controsoffitto in cartongesso nei locali principali: € 4.000,00
- 2) onere della sanatoria compreso onorario professionale: € 4.000,00

Totale onere per ripristino e sanatoria delle difformità: € 8.000,00

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

A giudizio del sottoscritto non risulta né possibile né utile procedere con la formazione dei lotti di vendita.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Entrambi gli immobili sono pignorati per l'intera quota di **proprietà superficaria** in capo all'esecutato, mentre la proprietà dell'area risulta del Comune di Monte argentario. Questo non pregiudica la possibilità di trasferimento dei beni, pertanto non è necessario procedere alla divisione in natura dei beni.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE



I beni di proprietà dei sig.ri [REDACTED] E [REDACTED], risultano nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], in quanto occupati dalla stessa.

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata in data 22/02/2023 un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto. La stessa in data 27/02/2023, ha certificato, che a nome di [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto gli immobili della procedura. (vedi allegato 9A)

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Atto Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa Familiare emesso dal Tribunale di Grosseto in data 09/11/2016 al Repertorio numero 1292, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 02/11/2017 al numero 10191 del Registro Particolare ed al numero 13891 del Registro Generale, a favore della Signora [REDACTED] e contro il Signor [REDACTED], come sopra generalizzati, e gravante sul l'immobile siti nel Comune di Monte Argentario (GR), censiti al NCEU di detto Comune al foglio 24 particella 488 subalterno 20.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

I soggetti esecutati sono titolari del diritto di proprietà superficaria per la quota complessiva di 1/1 relativamente ad entrambe le unità immobiliari poiché le stesse derivano dall'edificazione su area destinata ad Edilizia Economico Popolare.

Pertanto, il futuro acquirente potrà procedere con la richiesta di riscatto del diritto di superficie presso l'Amministrazione comunale, al fine di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Tale trasformazione avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 commi 47 e 48 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, oggi modificata dall'art. 22 bis del decreto legge 31 maggio 2021 n. 77.

Il suddetto riscatto è determinato dal comune *in misura pari al 60 per cento del valore venale e degli affitti accumulati nell'ultimo decennio, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.*

Tuttavia, la norma prevede che tale costo non potrà essere maggiore di euro 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione.

Pertanto al fine della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati oggetto della presente perizia, saranno da considerare le spese da sostenere per ottenere il riscatto degli immobili pari a € 10.000,00, oltre agli oneri e alle spese professionali per avviare le pratiche di richiesta, stimabili circa in € 5.000,00.

Tali importi, ad ogni modo, costituiscono la differenza tra il valore della piena proprietà ed il valore della proprietà superficaria.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale non è stato rilevato all'interno del fascicolo alcuna documentazione attestata un credito verso il condominio. L'eventuale acquirente, ai sensi dell'art. 63 del R.D. 30 marzo 1942, n.318, è obbligato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si raccomanda pertanto una verifica presso l'amministratore del condominio, se presente, per accertare eventuali morosità.

L'appartamento insiste in un condominio provvisto di tabelle millesimali, ove all'appartamento, risulta attribuita la quota da tabella "A" (proprietà generale – quota 5) pari a 81,59/1000.

In relazione al debito condominiale l'aggiudicatario di ciascun bene è obbligato solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si allega prospetto fornito dall'amministratore di condominio, ove risulta evidenziato un debito nei confronti del Condominio complessivo al 31/03/2022 pari a € 2.627,89, mentre alla data odierna, dato che non vi sono ulteriori bilanci approvati, si presume un debito relativo all'anno 2023 e all'anno 2024, comprensivo della quota straordinaria per il ripristino dell'ascensore pari a € 1.700,00 circa. (allegato 11).

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

La presente perizia ha per scopo la valutazione dei diritti reali di godimento relativi alle unità immobiliari descritte, al fine di verificarne il più probabile valore di mercato.

Monte Argentario, come già descritto nel quesito 2, rappresenta il centro abitato di maggiore rilevanza rispetto all'intero comunale di Monte Argentario, in termini di offerta dei maggiori servizi ed impianti, portando la frazione ad essere anche la più popolata rispetto agli altri centri urbani.

Da alcune ricerche effettuate tramite le agenzie immobiliari, è stato poi riscontrato che l'offerta degli immobili residenziali in vendita nella zona non risulta paragonabile per caratteristiche tipologiche ed architettoniche ai subject di riferimento. Infatti, trattandosi di una costruzione di tipo economico popolare di fine anni '90.

Pertanto, la presenza di dati insufficienti a costituire una valida comparazione con beni simili, ha indirizzato il sottoscritto a stimare le due unità immobiliari oggetto di perizia tramite la comparazione con i valori di mercato presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di valori medi relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse - sia in meglio che in peggio - dalla fattispecie, si ritiene opportuno a riguardo dell'IMMOBILE n. 1, applicare dei **coefficienti di differenziazione** determinati sulla base dell'esperienza del perito e sulla conoscenza del mercato immobiliare.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{Val\ OMI\ min + Val\ OMI\ max}{2} \times K \times PX$$

Dove:

K= prodotto dei coefficienti di differenziazione

PX= parametro di riferimento (mq lordi dell'immobile)

Mentre per quanto riguarda l'IMMOBILE n. 2, date le condizioni e caratteristiche tipologiche standard, si prosegue determinando il valore di mercato applicando il valore unitario medio dei Valori di mercato riportati dell'Osservatorio Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: MONTE ARGENTARIO

Fascia/zona: Periferica/CAMPONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice zona: D4

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

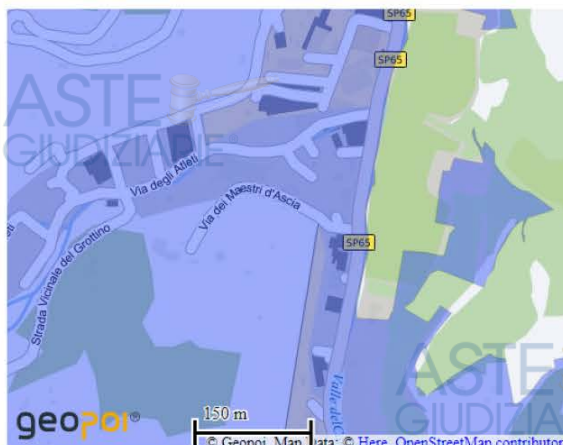
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	3000	L	6,5	9,6	L
Box	Normale	920	1150	L	3,8	4,7	L
Ville e Villini	Normale	3100	4500	L			

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Il Risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare del comune di Monte Argentario, riferito all'anno 2023 - 2° Semestre, relativo ad immobili a destinazione residenziale con tipologia "civile abitazioni" e "Autorimesse", ha restituito i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000	L
Autorimesse	NORMALE	920	1150	L

➤ DETERMINAZIONE DL VALORE DI MERCATO

IMMOBILE n. 1

Si riportano i coefficienti di differenziazione, indispensabili per adattare i valori sopra descritti alla fattispecie oggetto di stima.

I fattori di seguito riportati tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo le peculiarità dell'immobile emerse durante le operazioni peritali:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE

DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	COEFFICIENTE
---------------------------	--------------

Accessibilità dell'unità immobiliare	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Valore paesaggistico della zona	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Disponibilità di spazi aperti	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Tipologia edilizia	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Isolamento e privacy	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Finiture interne e comfort	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
K = 1,10 x 1,10 x 0,90 x 0,90 x 0,90 x 0,90 = 0,79 → 79,00%					

Poiché il valore della superficie commerciale dell'immobile è pari a 104 mq, **Il valore della piena proprietà dell'immobile n.1 al netto delle aggiunte e detrazioni pertanto sarà:**

$$V = [(2000,00 + 3000,00)/2] \times 0,79 \times 104 = \text{€ } 205.400,00$$

IMMOBILE n. 2

Date le buone condizioni in cui è stato rilevato l'immobile e la tipologia dello stesso, si ritiene opportuno determinarne il valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario medio OMI della relativa categoria, senza applicare alcun coefficiente di differenziazione.

Poiché il valore della superficie commerciale dell'immobile n.2 è pari a 27 mq.

Il valore della piena proprietà dell'immobile n.2 al netto delle aggiunte e detrazioni pertanto sarà:

$$V = \text{€ } [(920,00 + 1.150,00)/2] \times 27 = \text{€ } 27.945,00$$

AGGIUNTE E DETRAZIONI

Poiché è stato sottoposto a pignoramento il diritto della proprietà superficaria, dal valore sopra ricavato (relativo alla piena proprietà) deve essere sottratta la somma di € 15.000,00 come in precedenza illustrato.

Inoltre, per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare n.1, come determinato in risposta al quesito n.6, deve essere detratto dal suddetto immobile la somma di € 8.000,00

Il valore di mercato del diritto di proprietà superficaria degli immobili è pertanto pari a:

IMMOBILE n. 1

Valore della piena proprietà	= € 205.400,00
Detrazione per difformità urbanistica/ messa in pristino	= - € 8.000,00
Totale immobile n.1	= € 197.400,00

IMMOBILE n. 2

Valore della piena proprietà	= € 27.945,00
Detrazione per difformità urbanistica	= - € 0,00
Totale immobile n.2	= € 27.945,00

Totale p.p. al netto delle detrazioni = € 225.345,00

A detrarre debito condominio = - € 1.700,00

A Detrarre Valore della proprietà dell'area = - € 15.000,00

Totale V. del diritto della proprietà superficaria = € 208.645,00

Arrotondabile ad € 209.000,00

CONCLUSIONI (LOTTO UNICO)

IMMOBILE n. 1

Diritti di Piena proprietà per una quota pari all'intero della proprietà superficaria di:

Abitazione posta al piano secondo di un edificio popolare costruito su un area di proprietà del Comune di Monte argentario, Strada Vicinale dell'Andreini n. 20, edificata con piano di Edilizia Economico Popolare alla fine degli anni '90.

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Monte argentario al foglio 24, Particella 488, Subalterno 20**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 104 m², Rendita € 755,32, sito in Strada vicinale dell'Andrini n. 20, piano secondo.

L'appartamento è composto soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, terrazzo, bagno, wc, disimpegno e due camere, avente accesso dal vano scala comune.

All'esterno attorno al complesso immobiliare sono presenti alcune aree comuni.

IMMOBILE n. 2

Diritti di Piena proprietà per una quota pari all'intero della proprietà superficaria di:

Autorimessa corredata da ripostiglio interno, posta al piano interrato del fabbricato residenziale con accesso diretto dalla corsia comune.

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario, al foglio 24, Particella 488, Subalterno 32**, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 m², Rendita € 138,98, sito in Località Vicinale dell'Andreini, Piano S1.

Il garage si sviluppa su circa 23 mq netti, corredata di allacci alla linea elettrica pubblica; la porta di ingresso è di tipo basculante manuale.

Valore complessivo dei diritti di proprietà superficaria: € 209.000,00

Diconsi EURO duecentonovemila/00

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porgo Cordiali Saluti.

L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti



Alla presente relazione si allega:

Allegato lettera P – atto di pignoramento.

Allegato lettera 1A – Mappa, visura e planimetria catastale.

Allegato lettera 1B – Atto di provenienza numero 10728 del Reg. Part. N.16418.

Allegato lettera 2.A – Rilievo immobili.

Allegato 5B – Inquadramento.

Allegato 5C – estratto mappa e RU.

Allegato 7A – Documentazione fotografica.

Allegato 8 – Documentazione edilizia.

Allegato 9A – Istanza Attestazione Agenzia delle Entrate.

Allegato 9B – Verbale di primo accesso.

Allegato 11 – Oneri di natura condominiale e bilanci.



L'Esperto Estimatore
Ing. Sez. B Mauro Masetti

