Studio Tecnico Biagioli

Via Aurelia Nord 62 - 58100 Grosseto - Tel 0564 458824

Tribunale di Grosseto

Dott. sa Cristina Nicolò

Procedura esecutiva immobiliare N. 145/2023 R.G.E.I.

Promossa da

contro

Perizia di stima

Indice

	pag.
Incarico	3
Quesito n. 1	8
1.1. Verifica della documentazione	8
1.2. Planimetria catastale	8
1.3. Conformità della descrizione	9
Quesito n. 2	9
Quesito n. 3	10
Quesito n. 4	12
Quesito n. 5	13
1.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica	13
1.2. Utilizzazione prevista	13
1.3. Legittimità urbanistica	15
Quesito n. 6	16
Quesito n. 7	17
Quesito n. 8	19
Quesito n. 9	20
Quesito n. 10	20
Quesito n. 11	21

Allegati

- **A.** Documentazione Catastale
- **B.** Atto di provenienza ultraventennale
- **C.** Documentazione Urbanistica
- **D.** Planimetrie catastali con indicazione delle modifiche rilevate
- **E.** APE
- **F.** Documentazione Fotografica
- **G.** Contratto di locazione

Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in Grosseto - Via Mozambico n.142, con studio professionale ubicato in Grosseto - Via Aurelia Nord n.62, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n.145/2023 con il seguente incarico:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);*
   fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
   accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
2. *segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*
3. *effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*
   se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
   verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
   segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
   procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4. *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
5. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
   indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
   indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
6. *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*
7. *descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*
8. *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
   dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

9. *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
   ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
   segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
10. *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*
11. *determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli immobili in data 03/10/2024.

Quesito n. 1

"Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"

1.1. Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. risulta completa.

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

a) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Gavorrano al Fg. 188, part. 88 sub. 6 e part. 86 sub. 1 (tra loro graffate), categoria A/5, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 157 e rendita euro 228,53, indirizzo Via Pola senza numero civico, piano 1

b) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Gavorrano al Fg. 188, part. 53 sub. 5, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 31 e rendita euro 35,22, indirizzo Via Bolzano n. 19, piano terra

E risultano catastalmente così intestati:

- per i diritti di 1/1 della Piena Proprietà.

1.2. Planimetria catastale

Le planimetrie catastali, fornite al custode in sede di sopralluogo, si trovano in *Allegato A*.

1.3. Conformità della descrizione

I dati indicati in pignoramento coincidono con la descrizione attuale del bene.

Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

Quesito n. 2

"segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti)"

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO

Al signor, come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sono pervenuti per acquisto fattone con Atto pubblico ai rogiti del notaio Pastore Paola di Gavorrano (GR) in data 29/11/2000 al Repertorio numero 211, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 30/11/2000 al numero 11054 del Registro Particolare ed al numero 16009 del Registro Generale, mediante il quale il, proprietario dell'intero, come Bene Personale, vende a la Piena Proprietà sugli immobili siti in Comune di Gavorrano (GR), censiti al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 188 particelle 88 subalterno 6 e 86 (tra loro graffate) ed al Foglio 188 particella 53 subalterno 5.

Si allega atto di compravendita sopra citato (*Allegato B*).

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

Quesito n. 3

"effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi"

La visura catastale aggiornata si include in *Allegato A*. I dati risultanti sono gli stessi già specificati al *quesito 1*.

La descrizione degli immobili contenuta nel titolo di provenienza (*contratto di compravendita rep. n. 211 del 29/11/2000*) si limita all'identificazione catastale in termini di consistenza e confini, ed è conforme a quanto riportato nelle planimetrie.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Rispetto allo stato attuale dell'immobile A, la planimetria catastale non riporta la presenza di una piccola chiostrina ricavata nel vano soffitta; differisce inoltre per alcune piccole modifiche riportate in *allegato D* (spessore muro di separazione tra soggiorno e vano adiacente, creazione di piccolo ingresso, aggiunta di un gradino a partire dalla cucina per scendere nel bagno, presenza di armadio a muro nella zona bagno/legnaia).

Rispetto allo stato attuale dell'immobile B, la planimetria riporta un errato spessore della muratura che lo divide longitudinalmente in due vani.

Queste difformità rispetto alle planimetrie depositate in catasto non ne pregiudicano la corretta individuazione e consistenza.

Quesito n. 4

"predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)"

Dal ventennio a tutto il 18/04/2025 gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

ISCRIZIONI CONTRO: Negative

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 30/09/2008 Repertorio numero 1.998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/11/2008 al numero 11476 del Registro Particolare ed al numero 17530 del Registro Generale, , contro, come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti in Comune di Gavorrano (GR), censiti al NCEU di detto comune al Foglio 188 particelle 86 e 88 subalterno 6 (tra loro graffate) ed al Foglio 188 particella 53 subalterno 5.

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 18/11/2023 Repertorio numero 842, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 30/11/2023 al numero 14483 del Registro Particolare ed al numero 18812 del Registro Generale, a favore di, come sopra generalizzato, contro, come sopra generalizzato e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti in Comune di Gavorrano (GR), censiti al NCEU di detto comune al Foglio 188 particelle 86 subalterno 1 e 88 subalterno 6 (tra loro graffate) ed al Foglio 188 particella 53 subalterno 5.

Quesito n. 5

"acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c."

Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Nel pignoramento non sono inclusi terreni per i quali acquisire certificati di destinazione urbanistica.

5.2. Utilizzazione prevista

Dalla consultazione del Piano Operativo comunale vigente si rileva che i fabbricati, in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, sono individuati all'interno dell'area *Ts1 – Tessuto prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco*, normata all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1.

1. I Tessuti storici di impianto preottocentesco sono individuati nel Piano Operativo nei centri di formazione medioevale di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.

2. Nei Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.

4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa - Rc1, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:

- *non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originate da modifiche apportate in epoca recenti e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture e dei paramenti murari;*
- *non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.*

5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.

6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Gli interventi ammessi negli spazi aperti privati e nelle corti pertinenziali dovranno essere limitati alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso e di piscine private. In detti spazi aperti privati è ammesso lo svolgimento di manifestazioni eno-gastronomiche e di attività ludico-ricreative con la installazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme per tale uso.

7. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali

Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.

8. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco - Ts1 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

Per l'individuazione in cartografia fare riferimento all'*Allegato C*.

5.3. Legittimità urbanistica

In seguito alla richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Gavorrano, non è stata reperita alcuna pratica edilizia riferita agli immobili in oggetto.

In effetti, salvo che per qualche differenza già indicata al *quesito n. 3*, gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali, presentate rispettivamente in data 30/12/1939 (per l'appartamento) e in data 01/01/1981 (per il magazzino).

IMMOBILE "A"

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale del 1939, eccetto che per:

- la presenza della chiostrina interna ricavata nel vano soffitta
- il bagno ricavato in quella che in origine era una camera
- la creazione di un piccolo ingresso mediante posa di tramezzo all'interno della cucina
- lo spessore del muro di separazione tra soggiorno e vano adiacente, e la collocazione delle aperture
- l'aggiunta di un gradino a partire dalla cucina per scendere nel bagno e la presenza di un armadio a muro nella zona bagno/legnaia

Queste modifiche possono risalire comunque al periodo ante '67, per cui si ritiene che tale immobile sia legittimo.

Si evidenzia che la planimetria catastale non rileva ai fini della legittimità urbanistica, per la quale valgono esclusivamente le pratiche edilizie rinvenibili presso l'Ufficio comunale preposto, ma ugualmente può essere indicativa del periodo temporale in cui è avvenuta la costruzione o la modifica del fabbricato.

IMMOBILE "B"

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale del 1981, eccetto che per lo spessore della muratura che lo divide longitudinalmente in due vani. Dal confronto con il rilievo, sembrerebbe che sulla muratura originaria di spessore superiore a 50cm, sia stato operato un inserimento di longherine per tutta la sua lunghezza, in modo da poter ridurre il suo spessore al di sotto dell'architrave. Interventi di questo tipo, ancorché strutturali, erano permessi senza deposito al genio civile fino al 2005, anno di entrata in vigore del D.M. 14/09/2005, che introduce la classificazione sismica.

A giudicare dallo stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene che l'eventuale intervento possa risalire al più agli anni '80; né si può escludere, anche in considerazione del valore della planimetria catastale ai fini della legittimità urbanistica, che vi sia stato un errore grafico nella stesura.

Per questo motivo si ritiene che tale immobile sia legittimo.

Si allegano le planimetrie catastali con indicazione delle modifiche rilevate (*Allegato D*).

Quesito n. 6

"predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata"

In *Allegato E* si riporta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, completo della ricevuta di invio sulla piattaforma SIERT della Regione Toscana, per l'immobile "A" a destinazione residenziale.

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

Quesito n. 7

"descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico"

Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono ubicate nel comune di Gavorrano, in fraz. Giuncarico.

Giuncarico è un piccolo borgo medievale situato su una collina che domina la pianura della Maremma grossetana. È situato a circa 200m sopra il livello del mare. Il mare si raggiunge in venti minuti e in paese sono presenti i servizi basilari (alimentari, macelleria, bar, tabaccheria, ufficio postale, …).

Entrambe sono situate all'interno della parte più antica del centro storico, e mantengono la struttura tradizionale in pietra.

IMMOBILE "A"

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicata in via Pola s.n.c., piano primo, e confina con altri appartamenti da più lati.

Catastalmente è individuata al NCEU del comune di Gavorrano al Fg. 188, part. 88 sub. 6 e part. 86 sub. 1 (tra loro graffate), categoria A/5, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 157 e rendita euro 228,53.

L'accesso, esclusivo, avviene da scala in muratura rivestita in graniglia, che si diparte direttamente dalla strada comunale in pietra.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un vano ingresso/cucina di circa 20 mq netti, un soggiorno (circa 26 mq), tre camere (17.7 mq, 16.7 mq, 11.3 mq), un bagno (9.5 mq), un wc (3.1 mq) un ripostiglio (1.8 mq) ed una soffitta (35 mq); in totale la superficie netta abitabile è di circa 148 mq.

La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 167 mq; per il conteggio di tale superficie si è tenuto conto dei vani al lordo delle murature; la soffitta, comprensiva di chiostrina, è stata considerata al 50%; il tutto secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Internamente l'appartamento si presenta in mediocri condizioni manutentive; le pareti sono finite con intonaco tinteggiato bianco; i pavimenti sono in parte in monocottura, in parte

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

in graniglia; il bagno grande è composto da lavandino, vasca, doccia e wc e dispone di boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Il bagno piccolo è composto da lavandino, wc e vasca.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento; è presente una piccola stufa rivestita in muratura nel soggiorno.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiana in alluminio; il portoncino d'ingresso è in legno.

In tutta la casa i soffitti sono in travetti verniciati e tavelle imbiancate; nella soffitta, il tetto è stato rifatto in tempi relativamente recenti, con la stessa modalità. Qui i muri sono rifiniti con intonaco rustico e sono ancora visibili le stuccature grossolane intorno a travi e travetti sostituiti. La chiostrina è uno spazio esterno rettangolare ricavato tra i tetti, a cui vi si accede mediante scaletta in legno e porta finestra.

L'intera unità immobiliare, per quanto emerso durante il sopralluogo, necessita di interventi di ristrutturazione.

L'impianto elettrico appare in pessime condizioni manutentive, più volte rimaneggiato, con parti sottotraccia e parti che si sviluppano esternamente.

IMMOBILE "B"

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicata in via Bolzano n. 19, piano terra, e confina con altre proprietà da più lati, trovandosi con l'affaccio libero sulla strada solo per la larghezza dell'ingresso.

Catastalmente è individuata al NCEU del comune di Gavorrano al Fg. 188, part. 53 sub. 5, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 31 e rendita euro 35,22.

Si tratta di un magazzino con superficie netta di circa 22 mq, suddivisi in due piccoli vani senza finestre. Il solaio di copertura è in travetti e mezzane, il pavimento in graniglia. È sprovvisto di impianti e necessita di ristrutturazione.

La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 28 mq.

Per la documentazione fotografica fare riferimento all'*Allegato F.*

Quesito n. 8

"dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078"

Data la natura dei beni si ritiene opportuno formare due lotti di vendita.

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

Quesito n. 9

"accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c."

L'**immobile A** risulta affittato con regolare contratto di locazione registrato telematicamente a Grosseto l'11/09/2023 al n. 4010 serie 3T, con decorrenza dal 31/08/2023 e scadenza il 30/08/2027, automaticamente rinnovabile (vedere *Allegato G*).

Tale contratto risulta opponibile alla procedura in quanto registrato antecedentemente al pignoramento immobiliare notificato il 18/11/2023.

Il canone di locazione è stato convenuto in euro 200 mensili; si ritiene che questa cifra possa risultare adeguata, tenuto conto che non sono applicabili i valori di locazione standard (desumibili dalla banca dati OMI) a causa dello stato di manutenzione e della mancanza dell'impianto di riscaldamento nell'immobile in esame.

L'**immobile B** risulta invece libero.

Quesito n. 10

"indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c."

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura condominiale.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 11

"determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento."

Si è proceduto a questo punto alla stima degli immobili a valore comparativo.

Le unità immobiliari in oggetto sono state comparate con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Tra le variabili considerate si enumerano caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti, certificazione degli impianti a norma, …) e qualità estrinseche dell'immobile (posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità, …).

In particolare, si sono fatte le seguenti considerazioni:

1. l'Osservatorio immobiliare, per la zona in oggetto e la tipologia "abitazioni civili" con stato conservativo normale, indica valori di mercato compresi tra 980 e 1450 euro/mq; per la tipologia "box", con stato conservativo normale, valori tra 420 e 640 euro/mq;
2. nel mese di febbraio u.s., si è tenuta un'asta (E.I. 115/2023), andata deserta, per un immobile con caratteristiche simili, situato a pochi passi dall'immobile "A"; in quella

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

occasione il perito estimatore aveva considerato un valore di mercato di 1000 euro/mq; l'asta verrà riproposta ad un importo corrispondente a 800 euro/mq

3. rispetto all'unità in vendita con l'asta di cui sopra, l'immobile "A" non è dotato di impianto termico e risulta locato con contratto opponibile alla procedura

LOTTO 1 – IMMOBILE "A"

Valore per immobile a destinazione residenziale in condizioni manutentive mediocri: 800 €/mq (superficie lorda)

Coefficiente correttivo per mancanza riscaldamento: 0.95

Coefficiente correttivo per immobile locato: 0.75

800 €/mq x 167 mq x 0.95 x 0.75 = 95.190 €

Conseguente valore di libero mercato del lotto: 95.190 €, cioè

95.000 € in cifra tonda

LOTTO 2 – IMMOBILE "B"

Valore per immobile a destinazione magazzino in condizioni manutentive mediocri: 300 €/mq (superficie lorda)

300 €/mq x 28 mq = 8.400 €

Conseguente valore di libero mercato del lotto: 8.400 €, cioè

8.400 € in cifra tonda

Studio Tecnico Biagioli

Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536

LOTTO 1 - IMMOBILE "A"

Intera piena proprietà di unità immobiliare ubicata nel comune di Gavorrano, in fraz. Giuncarico, in via Pola s.n.c., piano primo, a destinazione residenziale.

Si tratta di un immobile nel centro storico, con struttura tradizionale in pietra e solai in legno e mezzane.

Catastalmente è individuata al NCEU del comune di Gavorrano al Fg. 188, part. 88 sub. 6 e part. 86 sub. 1 (tra loro graffate), categoria A/5, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 157 e rendita euro 228,53.

L'accesso, esclusivo, avviene da scala in muratura rivestita in graniglia, che si diparte direttamente dalla strada comunale in pietra.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un vano ingresso/cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno, un wc, un ripostiglio ed una soffitta.

La consistenza commerciale totale è di circa 167mq.

Internamente l'appartamento si presenta in mediocri condizioni manutentive ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'intera unità immobiliare necessita di interventi di ristrutturazione.

L'unità risulta ad oggi regolarmente locata.

PREZZO BASE € 95.000 (*euro novantacinquemila/00*)

LOTTO 2 (IMMOBILE "B")

Intera piena proprietà di unità immobiliare ubicata nel comune di Gavorrano, in fraz. Giuncarico, in via Bolzano n. 19, piano terra, a destinazione magazzino.
Si tratta di un immobile nel centro storico, con struttura tradizionale in pietra e solai in legno e mezzane.
Catastalmente è individuata al NCEU del comune di Gavorrano al Fg. 188, part. 53 sub. 5, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 31 e rendita euro 35,22.
Si tratta di un magazzino con superficie netta di circa 22 mq, suddivisi in due piccoli vani senza finestre. È sprovvisto di impianti e necessita di ristrutturazione.
La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 28 mq.
L'unità risulta libera.

PREZZO BASE € 8.400 (*euro ottomilaquattrocento/00*)

Grosseto, 30 aprile 2025

il C.T.U.

Ing. Simone Biagioli

Studio Tecnico Biagioli
Via Aurelia Nord 62 – 58100 Grosseto – 0564 458824 – info@studiobiagioli.net - P.I. 01313290536