



Massimo Costagliola
Ingegnere

www.massimocostagliolaingegnere.it

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646

Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO

Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: info@massimocostagliolaingegnere.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 137/2018

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Claudia FROSINI*

CUSTODE Giudiziario: *Dott.ssa Susanna MASINI*

CONSULENZA TECNICA ***VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE***

C.T.U. : Ing. Massimo COSTAGLIOLA

Indice

PREMESSA E QUESITI.....	3
1. Primo Quesito	5
1.1 Verifica della Documentazione.....	5
1.2 Verifica Ipocatastale	5
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
2. Secondo Quesito	8
2.1 Descrizione degli Immobili	8
2.1.1 Caratteristiche generali.....	8
2.1.2 Descrizione degli immobili allo stato dei luoghi.....	8
3. Terzo Quesito	99
4. Quarto Quesito.....	10
5. Quinto Quesito.....	10
6. Sesto Quesito	10
7. Settimo Quesito.....	11
8. Ottavo Quesito.....	11
9. Nono Quesito.....	12
10. Decimo Quesito	12
11. Undicesimo Quesito	12
12. Dodicesimo Quesito.....	19
12.1 Criterio di stima adottato	13
12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento.....	13
12.3 Valore dell' immobile e prezzo base	15

PREMESSA E QUESITI

Io sottoscritto Ing. Massimo COSTAGLIOLA, libero professionista con studio in Grosseto, Via Friuli 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 646, nominato, in qualità di CTU, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI, mi accingo a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra.

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati 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. **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. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Le operazioni peritali si sono svolte:

- in data **14/12/2018** con la trasmissione dell'accettazione incarico in qualità di C.T.U. per la redazione della perizia di stima;
- in data **24/01/2019** con il reperimento della documentazione catastale;
- in data **19/02/2019** con l'inizio dello studio degli atti;
- in data **03/10/2019** con la richiesta di accesso agli atti e del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sorano;
- in data **03/10/2019** con l'accesso presso i beni pignorati;
- in data **07/10/2019** con il rilascio del C.D.U.;
- in data **31/10/2019**, con l'accesso agli atti al Comune di Sorano;
- in data **07/11/2019** con la richiesta dell'atto di permuta stipulato dal Notaio Bernardini nel marzo 2008 presso l'Archivio Notarile;
- in data **08/11/2019** con il ritiro dell'atto di permuta stipulato presso l'Archivio Notarile;

1. Primo Quesito

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Verifica della Documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ed accezione del titolo di provenienza reperito successivamente presso l'archivio notarile di Grosseto.

1.2 Verifica Ipotecatale.

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/1

Immobili siti in Comune di Sorano, Loc. Montesorano, e precisamente:

Appezamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Sorano;

- al foglio 141, p.lla 226, superficie 19 are, 50 c. are, reddito dominicale €. 9,06, Reddito agrario €. 6,04;
- al foglio 141, p.lla 377, superficie 3 are, 40 c. are (area rurale);
- al foglio 141, p.lla 161, superficie 00 are, 15 c. are (fabbricato rurale);
- al foglio 141, p.lla 168, superficie 49 are, 20 c. are, reddito dominicale €. 31,76, Reddito agrario €. 19,06.

Si precisa che su tutti gli appezzamenti di terreno sopra menzionati si rilevano, solo parzialmente, dei manufatti in cemento armato e laterizio in corso di costruzione e quindi non completati per i quali non si riscontrano ben definite volumetrie. Sulla legittimità urbanistica, di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si parlerà con maggiore grado di dettaglio al par. 6.

Confini:

La particella 168 confina con le p.lle: 390, 391, 161, 171, 173, 190, strada di Montesorano salvo se altri;

La particella 161 confina con le p.lle: 168 su due lati, strada di Montesorano salvo se altri;

La particella 377 confina con le p.lle: 226, 225, 140, strada vicinale, salvo se altri;

La particella 226 confina con le p.lle: 377, 225, 215, 130, salvo se altri;

NOTA

Si precisa che con l'atto di permuta in appresso meglio indicato, [REDACTED] ha acquisito le aree sopradescritte a titolo di permuta e allo stesso titolo di permuta ha ceduto ai signori [REDACTED]

[REDACTED], e tutti in solido per l'intero, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in appresso indicate, "dell'erigendo fabbricato da costruirsi a cura e spese della società permutante [REDACTED] in conformità al tipo planimetrico al tipo planimetrico ed al capitolato delle opere che, omessane la lettura per espressa dispensa a me notaio datane dai componenti, al presente atto si allegano rispettivamente alle lettere "C" e "D", individuate in contorno giallo sul detto tipo planimetrico."

Unitamente alle unità immobiliari sopra indicate, [REDACTED] si era obbligata a consegnare in permuta ai cedenti il terreno, n. 3 posti auto scoperti della superficie ciascuno di mq. 12,50 c.ca aventi accesso dalla strada comunale.

Nello stesso atto la [redacted] a garanzia dalle obbligazioni dalla stessa assunte nei confronti dei signori [redacted], dava atto di aver stipulato alla data del giorno 01/03/2008 una polizza fidejussoria con la società [redacted] e che detta polizza veniva consegnata ai beneficiari in originale.

Gli immobili sopra descritti a tutto il giorno 08/11/2019 risultano di proprietà della [redacted]

- alla [redacted], le particelle 161 e 168 del foglio 141 sono pervenuti per atto di permuta, di cosa presente con cosa futura, del Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR) in data 01/03/2008, rep. 53860, registrato ad Orbetello (GR) in data 27/03/2008 al n. 554 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 31/03/2008 ai nn. 4560/2980;

- dalla signora [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;
- dai signori [redacted], per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno;

- alla predetta SOCIETA', le particelle 226 e 377 del foglio 141 sono pervenuti per atto di permuta del Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR) in data 01/03/2008, rep. 53860, registrato ad Orbetello (GR) in data 27/03/2008 al n. 554 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 31/03/2008 ai nn. 4560/2980;

- dalla signora [redacted];
- dalla signora [redacted];
- dalla signora [redacted].

Ai signori [redacted], come sopra generalizzati, le particelle 161 e 168 del foglio 141 sono pervenuti per atto di vendita del Notaio Marcello Brunelli di Sorano, rep. 316 in data 02/11/1985, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/11/1985 ai nn. 10819/7710 dalla signora [redacted].

Alle signore, [redacted], come sopra generalizzate, le particelle 226 e 377 del foglio 141 sono pervenute per successione del [redacted].

Non risulta trascritta l'accettazione né tacita né espressa dell'eredità del sig. [redacted].

Al ventennio ai signori [redacted]

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Iscrizioni contro:

Iscrizione derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del giorno 01/02/2008 ai nn. 18690/3696 per €. 1.800.000,00 di ipoteca ed €. 1.200.000,00 di capitale a favore di [REDACTED]

;

Trascrizioni contro:

Pignoramento immobiliare del 12/10/2018 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto ai nn.. 13914/9939 a favore di [REDACTED]

2. Secondo 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 Descrizione degli immobili

In data 03/10/2018, lo scrivente effettuava il sopralluogo al fine di espletare le operazioni di rilievo degli immobili in oggetto, siti in Comune di Sorano, alla presenza del Custode Giudiziario Dott.ssa Susanna Masini.

2.1.1 Caratteristiche generali



Particelle 161 - 168



Particelle 226 - 377

2.1.2 Descrizione degli immobili allo stato dei luoghi

Sulle particelle di terreno oggetto di pignoramento, come detto, sono state rilevate delle strutture non portate a termine e non è stato, peraltro, possibile accedere vista la folta presenza di vegetazione e roghi.

Solo da due diverse angolazioni, di cui una sovrastante parzialmente la struttura, è stato possibile fotografare parzialmente l'attuale stato dei beni.

3. Terzo Quesito

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel 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;

Dal punto di vista del censimento degli immobili risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento.

4. Quarto 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;

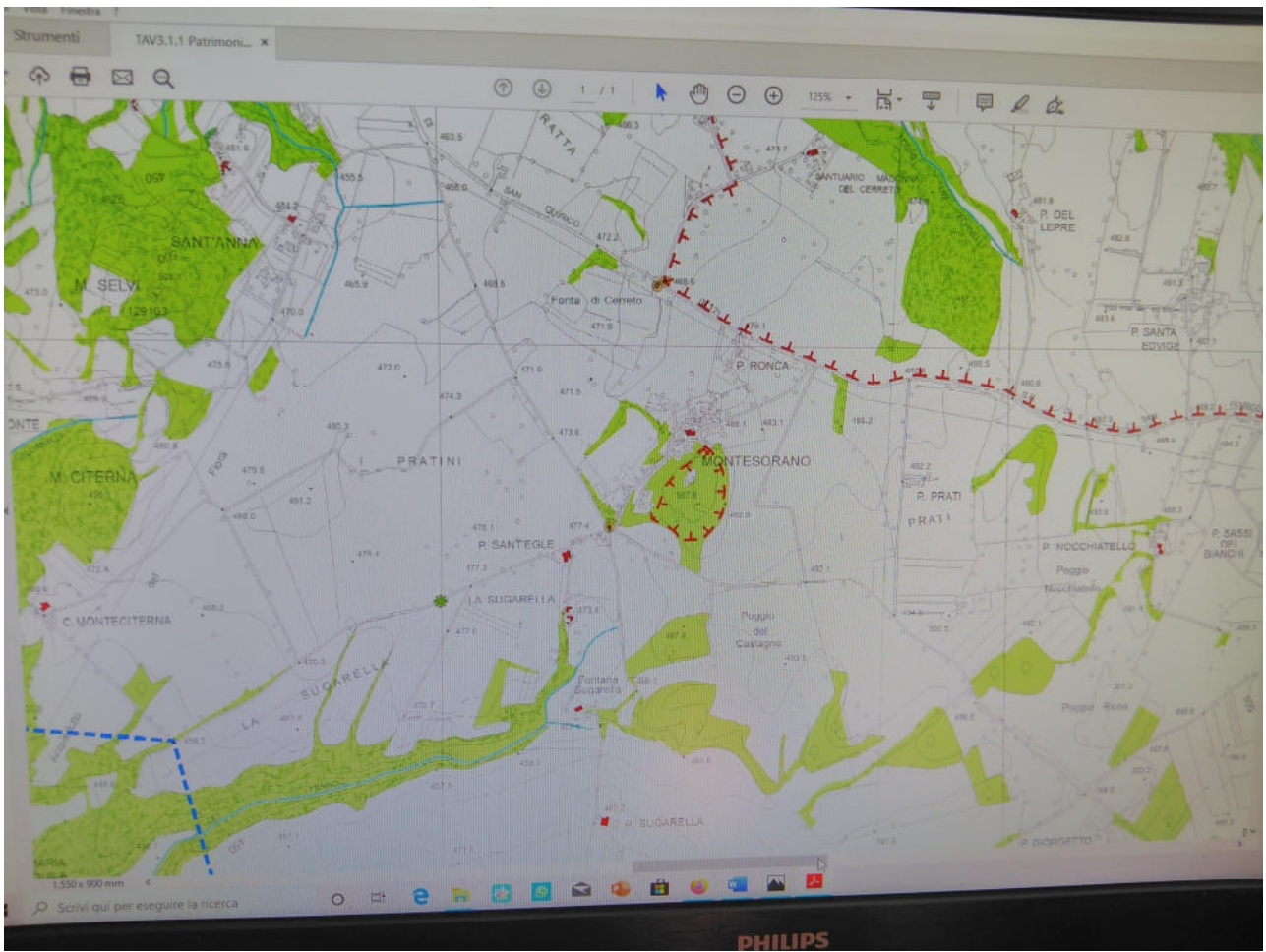
Non sono presenti in atti dell'ufficio del catasto, le planimetrie degli immobili rilevati durante i sopralluoghi poiché gli stessi non sono stati ultimati.

5. Quinto Quesito

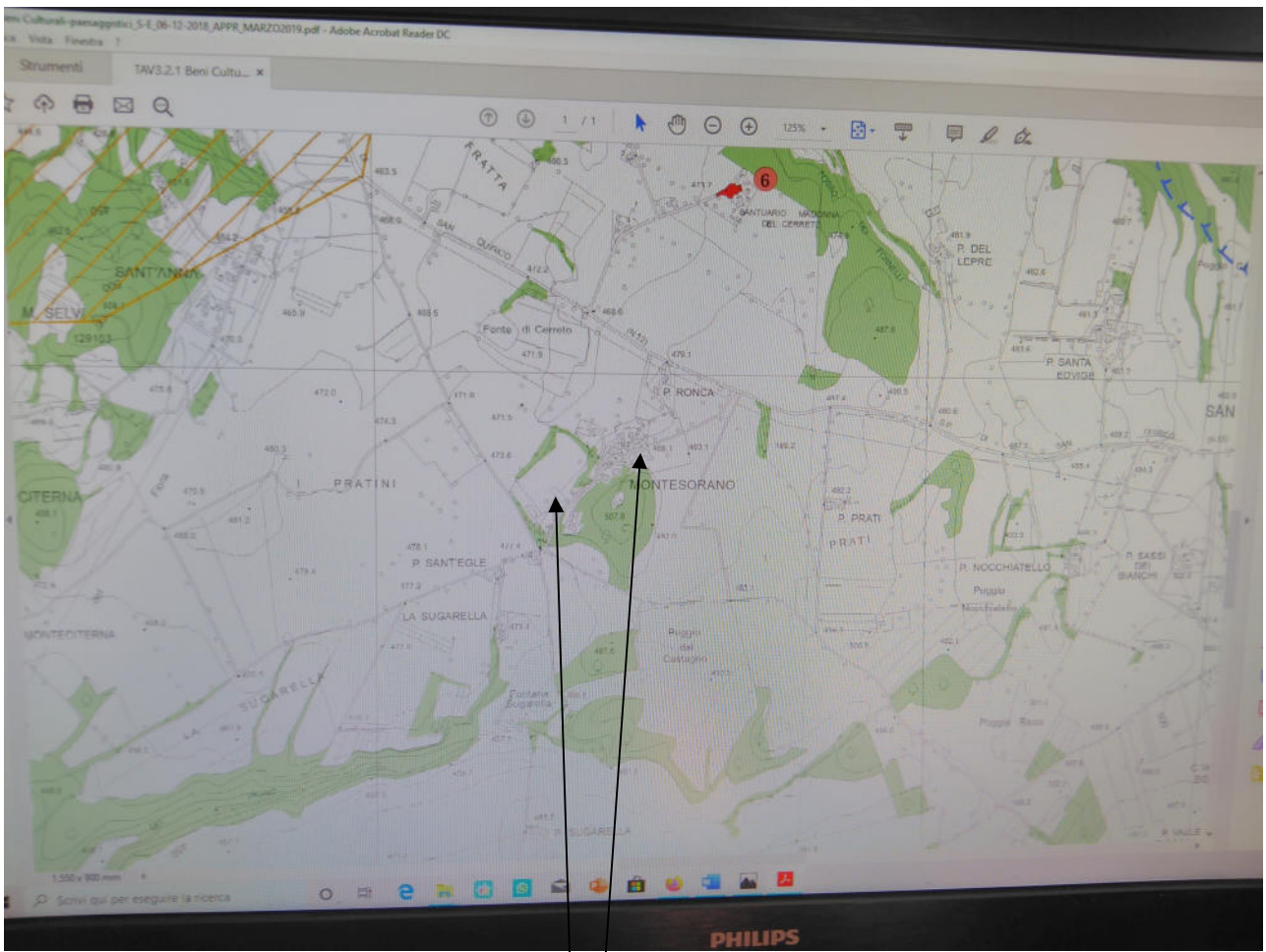
indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

E' presente il vincolo idrogeologico.

Cartografia: estratto TAV. 3.1.1.

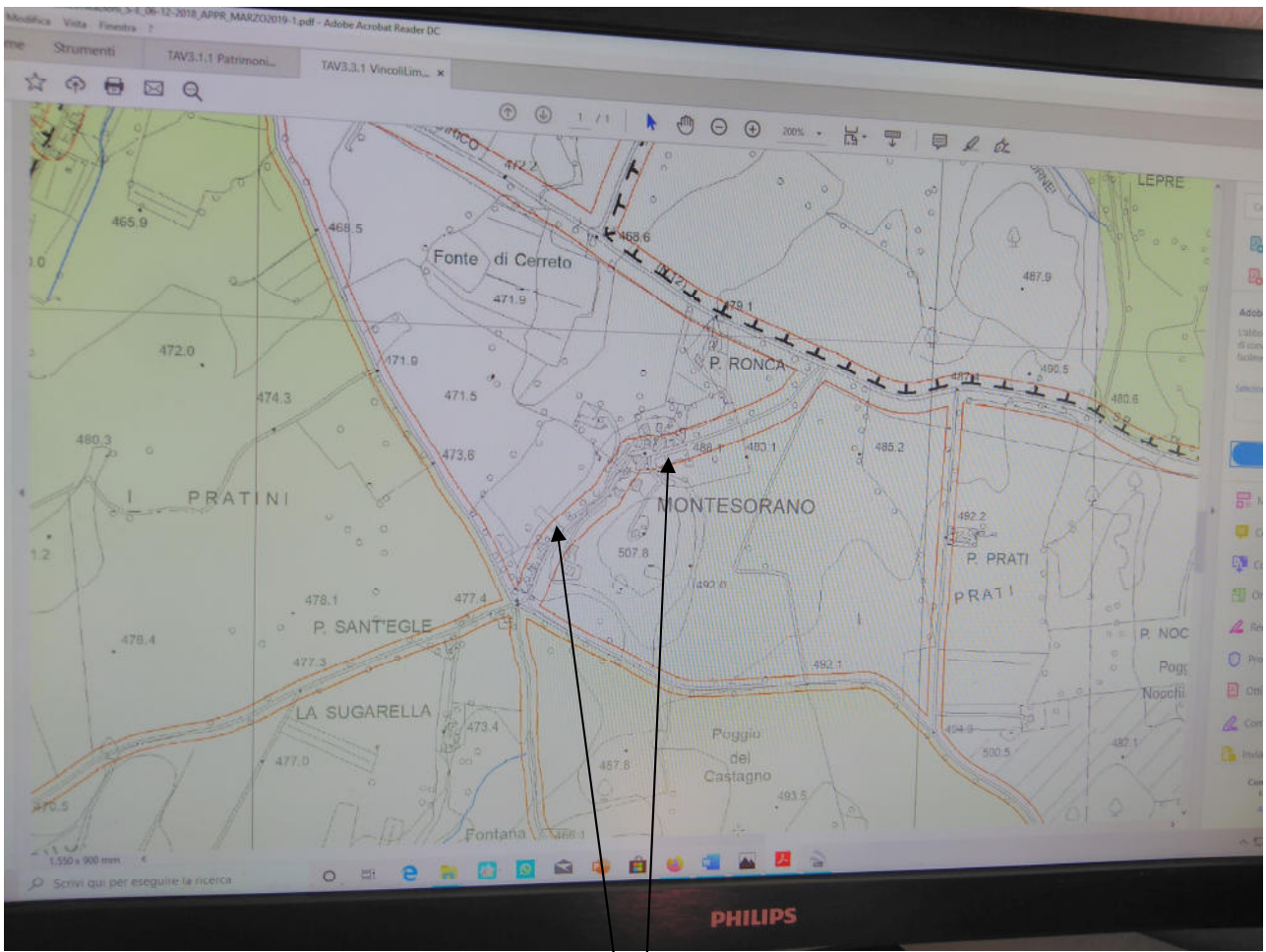


Beni Culturali Paesaggistici: estratto TAV. 3.2.1.



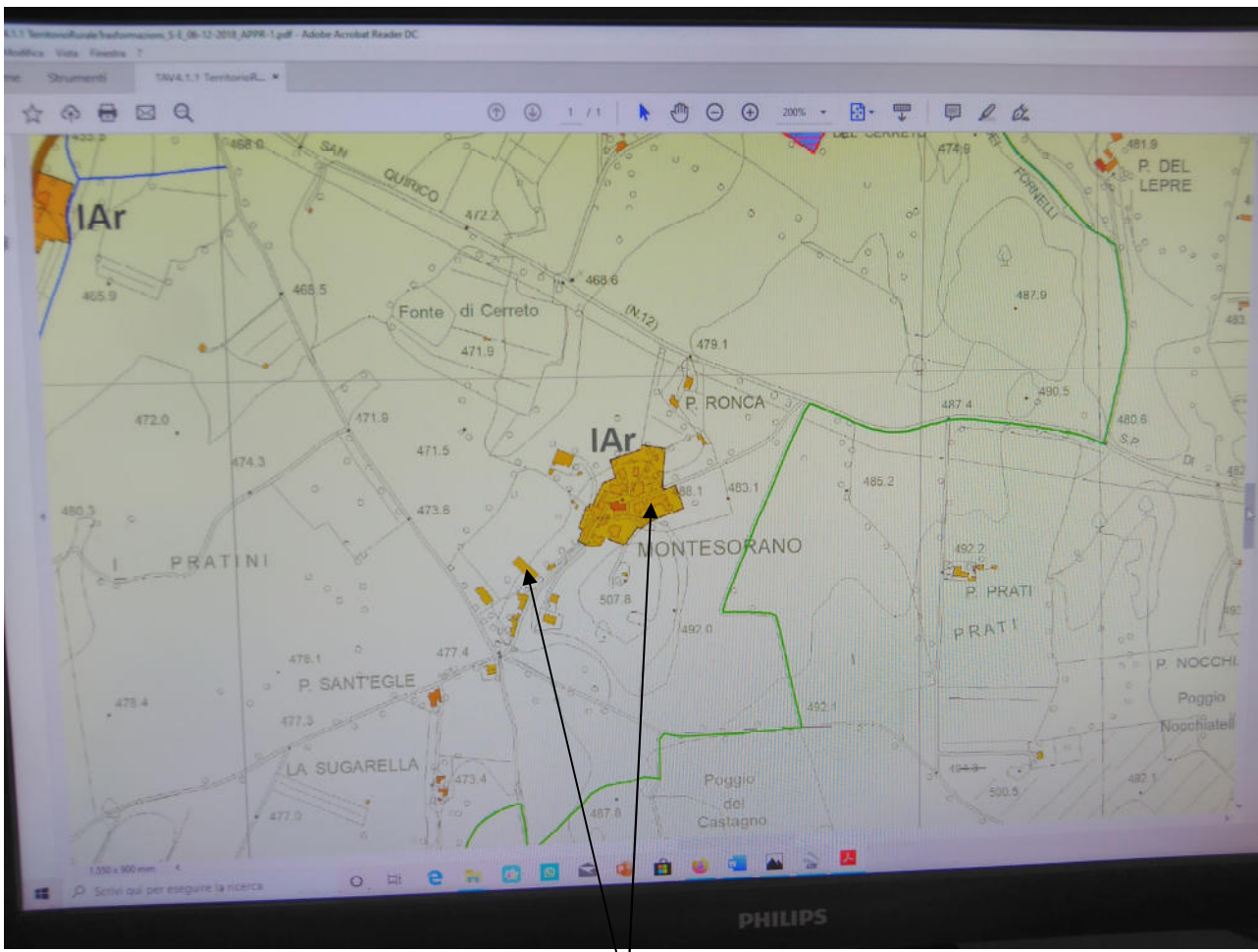
Vincolo paesaggistico non presente

Vincoli e Limitazioni: estratto TAV. 3.3.1



Vincolo di fascia di rispetto stradale

Territorio rurale e trasformazioni: estratto TAV 4.1.1.



Rif. Art. 4.3.2., punto 1.1.1. lettera b)

Art. 4.3.2.

1. Interventi di trasformazione edilizia

1.1. Categorie di intervento

b. Altri edifici: *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, RE4, sostituzione edilizia e, ove specificatamente previsto dalle presenti norme, ristrutturazione urbanistica, interventi pertinenziali, addizioni volumetriche nei limiti di cui all'articolo 1.4 delle presenti norme. Il trasferimento di volumetrie agricole all'interno della superficie aziendale è assimilato alla sostituzione edilizia ovvero, qualora comportante adeguamento delle opere di urbanizzazione, modifiche al disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, alla ristrutturazione urbanistica.*

Gli interventi che comportano ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di apposito PA.

Articolo 1.4. Categoria di intervento edilizio-urbanistico

1. Definizione

1.1. Le categorie di intervento edilizio-urbanistico richiamate dalle presenti norme sono desumibili dalla LR 64/20143, ferme restando le articolazioni e le specificazioni del successivo punto 2 e fatte salve eventuali e diverse disposizioni, espressamente dichiarate, relative a specifiche aree.

1.2. Le categorie di intervento edilizio-urbanistico cui sono sottoposti i singoli edifici sono indicate negli elaborati grafici "Territorio rurale: disciplina delle trasformazioni" (scala 1:10.000) e "Territorio urbanizzato: disciplina delle trasformazioni" (scala 1:2000). Esse presuppongono sempre la legittimità dello stato di fatto, in assenza del quale si dovrà procedere, ove possibile, alla sua legittimazione nelle forme di legge.

1.3. Salvo diverse ed espresse disposizioni delle presenti norme, relative a specifici casi, le categorie di intervento edilizio-urbanistico indicate negli elaborati grafici del PO presuppongono le categorie di intervento inferiori sulla base della seguente gerarchia: ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione edilizia conservativa (comprensiva del recupero dei sottotetti), restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria.

1.4. Sono sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti.

2. Articolazioni e specificazioni delle categorie di intervento edilizio-urbanistico

2.1. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove consentiti, sono articolati nelle **sottocategorie RE1, RE2, RE3, RE4, RE5**, come di seguito definite.

2.1.1. Ristrutturazione edilizia conservativa RE1 Comprende un insieme sistematico di opere che non comportano la demolizione dell'organismo edilizio, ma che sono volte alla sua trasformazione tramite interventi di riorganizzazione funzionale, finalizzati o meno alla modifica delle destinazioni d'uso, garantendone la salvaguardia degli elementi tipologici e formali caratterizzanti, anche attraverso l'impiego di appropriate tecniche costruttive.

Comprende i seguenti interventi:

- a. ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio;
- b. eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- c. trasformazioni interne compatibili con l'impianto tipologico;
- d. sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico – formale: interventi di modifica dei fronti esterni per completare simmetrie di facciata, ovvero interventi contenuti ed episodici di modifica dei fronti esterni per garantire le nuove esigenze d'uso;
- e. limitati incrementi di SUL derivanti dalla eliminazione di scale interne, purché non facenti parte dell'impianto tipologico storicizzato, e dal conseguente completamento del solaio;
- f. recupero dei sottotetti ai fini abitativi, così come disciplinato al successivo punto 2.1.1.1. 2.1.1.1. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Negli edifici con destinazione d'uso residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi in applicazione della LR n. 5/20104 e nel rispetto delle caratteristiche tecniche da questa definite. Ai sensi della stessa legge, tali interventi, che nelle superfici interessate non possono comportare modifiche alle altezze di colmo e di gronda, né alle linee di pendenza delle falde, sono consentiti esclusivamente in ampliamento di unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero delle stesse; essi devono inoltre assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dalla applicazione delle norme igienico-sanitarie statali e devono riguardare il recupero di volumi legittimi esistenti, o in fase di realizzazione, al 12 febbraio 2010, data di entrata in vigore della suddetta legge.

Ai fini delle presenti norme si considera in fase di realizzazione l'intervento per il quale sia stata presentata la comunicazione di inizio dei lavori.

3 Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio", Titolo VI, Capo II

4 Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5, "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti"

5 Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5, "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", articolo 3
I volumi e le superfici recuperate ai fini abitativi non possono essere oggetto di successivi frazionamenti⁶ e devono rimanere strutturalmente e funzionalmente integrati alle unità abitative di riferimento. A tale scopo la richiesta di intervento è accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo a favore della Amministrazione Comunale.

2.1.2. Ristrutturazione edilizia conservativa RE2

Oltre a quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia conservativa RE1, comprende interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti che, in dipendenza di peculiarità morfotipologiche e/o paesaggistiche, non possono modificare l'attuale ubicazione.

Per demolizione con fedele ricostruzione si intende quella realizzata:

- con gli stessi materiali degli edifici esistenti o comunque con paramenti esterni in tufo f.v. o con finitura a intonaco civile tinteggiato nei colori prescritti dal Regolamento edilizio comunale (RE);
- nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2.1.3. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva RE3

2.1.3.1. Oltre agli interventi consentiti con la ristrutturazione edilizia RE2, comprende interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti.

I suddetti interventi non devono comportare incremento di volume, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2.1.3.2. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004, gli interventi di ristrutturazione edilizia RE3 non devono comportare modifiche alla sagoma dell'edificio preesistente. In caso contrario, ancorché non comportanti incremento di volume, essi costituiscono interventi di sostituzione edilizia ai sensi della LR 65/2014.

2.1.4. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva RE4

2.1.5.1. Sono interventi volti al ripristino di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, attraverso interventi di ricostruzione previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

2.1.4.2. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004, gli interventi di ristrutturazione edilizia RE4 non devono comportare modifiche alla sagoma dell'edificio preesistente. In caso contrario, ancorché non comportanti incremento di volume, essi costituiscono interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 65/2014.

2.1.4.3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE4, relativi alla ricostruzione degli edifici diruti nel centro storico di Sorano, sono specificatamente disciplinati nella Parte Quarta delle presenti norme e si conformano alle disposizioni ivi contenute.

2.2. Sostituzione edilizia

2.2.1. Gli interventi di sostituzione edilizia comportano la demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione accompagnata da un contestuale incremento volumetrico (addizioni volumetriche, come da successivo punto 2.5, ovvero completamenti edilizi, come da successivo punto 2.6) con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

2.2.2. In conformità alla LR 65/2014 e al precedente punto 2.1.3.2, costituiscono altresì interventi di sostituzione edilizia, ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004, gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione che, ancorché non comportanti incremento di volume, comportino modifiche alla sagoma dell'edificio preesistente.

2.2.2. Nel territorio rurale, gli interventi di sostituzione edilizia possono interessare la superficie di pertinenza edilizia che presenti continuità fisica con il sedime dell'edificio interessato dall'intervento, a condizione che non si modifichi la rete stradale e che non si rendano necessari interventi di realizzazione o di adeguamento delle opere di urbanizzazione 6 Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5, "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", articolo 4

2.3. Ristrutturazione urbanistica

2.3.1. Sono interventi volti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2.3.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica presuppongono sempre la preventiva approvazione di un apposito PA.

2.4. Interventi pertinenziali

2.4.1. Costituiscono pertinenza le opere durevoli, caratterizzate da propria individualità fisica e strutturale, che sono prive di possibile diversa utilizzazione autonoma e che esauriscono la loro finalità nel rapporto oggettivo di servizio, strumentale e funzionale, con un edificio principale preesistente legittimamente costruito, così da non incidere sul carico urbanistico e da non avere un autonomo valore di mercato.

2.4.2. Gli interventi pertinenziali comportano, per una sola volta, la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

2.4.3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti, ove non diversamente disposto dalle presenti norme in relazione a specifici contesti urbani o territoriali, alle condizioni e con le modalità definite nella Parte Quarta.

2.4.4. Gli interventi pertinenziali, realizzati su edifici che consentono interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE1, devono essere coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e decorativi storicizzati degli edifici di riferimento. Di tali coerenze dà esplicita dimostrazione il progetto.

2.5. Addizioni volumetriche agli edifici esistenti

2.5.1. Sono interventi che comportano un ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma di edifici esistenti, legittimamente costruiti, attraverso nuove costruzioni in aderenza, in sopraelevazione e comunque in stretto rapporto fisico e funzionale con i suddetti edifici.

2.5.2. Comportano, per una sola volta, la realizzazione di un volume aggiuntivo all'edificio esistente di riferimento. Ove non superiore al 25% di quello esistente, tale volume non comporta prelievo dal dimensionamento del PO; per i servizi privati tale soglia si intende elevata al 50% del volume esistente.

Oltre tali limiti le addizioni volumetriche sono consentite, ove previste, nel territorio urbanizzato e si configurano come completamento di lotti edificati, comportando prelievo dal dimensionamento del PO, 2.5.3. Le addizioni volumetriche

sono consentite, ove non diversamente disposto dalle presenti norme in relazione a specifici contesti urbani o territoriali, alle condizioni e con le modalità definite nella Parte Quarta.

2.5.4. Le addizioni volumetriche, realizzate su edifici che consentono interventi fino alla ristrutturazione edilizia REI, devono essere coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e decorativi storicizzati degli edifici di riferimento. Di tali coerenze dà esplicita dimostrazione il progetto.

2.6. Completamento edilizio

2.6.1. Ai fini delle presenti norme, sono definiti interventi di completamento edilizio quelli che, nei lotti edificati del territorio urbanizzato, comportano un ampliamento volumetrico degli edifici esistenti superiore al 25% del volume esistente (50% per i servizi privati).

2.6.2. Gli interventi di completamento edilizio prelevano dal dimensionamento del PO per la parte eccedente le addizioni volumetriche di cui al precedente punto 2.5.

2.6.2. I suddetti interventi sono realizzabili ove specificatamente previsto dalla Parte Quarta delle presenti norme e secondo le modalità ivi definite.

2.7. Completamento urbano

2.7.1. Ai fini delle presenti norme, sono definiti interventi di completamento urbano quelli che, nel territorio urbanizzato, comportano l'edificazione di lotti ineditificati.

2.7.2. Gli interventi di completamento urbano prelevano dal dimensionamento del PO.

2.7.2. I suddetti interventi sono realizzabili ove specificatamente previsto dagli elaborati grafici del PO e dalla Parte Quarta delle presenti norme, secondo le modalità ivi definite.

3. Indice funzionale (IF)

3.1. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, nonché le eventuali, ulteriori, disposizioni di dettaglio dettate dalle schede raccolte negli Elaborati 4.2. "Territorio rurale: nuovi impegni di suolo non urbanizzato – schede norma" e 5.5. "Territorio urbanizzato: aree di riorganizzazione urbana – schede norma", l'edificabilità delle aree destinate a servizi pubblici di interesse locale e di interesse generale è definita sulla base di un indice funzionale (IF) atto a garantire la qualità prestazionale dei servizi espletati e delle relative attrezzature.

3.2. All'interno delle suddette aree sono pertanto consentiti, se e in quanto compatibili con i caratteri storico-architettonici e paesaggistici, tutte le categorie di intervento edilizio-urbanistico di cui al presente articolo, nonché interventi di nuova edificazione.

6. Sesto Quesito

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

Da quanto rilevato in sede di accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Sorano, sugli appezzamenti di terreno in oggetto sono state, solo parzialmente, realizzate alcune costruzioni di nuova edificazione in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 143 del 28/04/2008** rilasciato dal Comune di Sorano, prot. 9141 del 14/12/2007 con inizio lavori dichiarato in data 24/11/2008 come da relativa comunicazione del 02/02/2009;
- **Ordinanza n. 936 del 03/02/2009** per sospensione del Permesso di Costruire n. 143 del 28/04/2008 e rideterminazione oneri di urbanizzazione.

NOTA

Con Determina n. 7 del 05/02/2010, il Comune di Sorano annullava il Permesso di Costruire n. 143 del 28/03/2008.

La successiva Sentenza del TAR Toscana 658/2011, a seguito di ricorso [REDACTED], annullava la Determina n. 7 del 05/02/2010, ripristinando a tutti gli effetti la validità del suddetto Permesso di Costruire.

Per quanto emerso dal sopralluogo in Comune di Sorano, tale Sentenza veniva poi confermata dal Consiglio di Stato con provvedimento 201303110/2013 (non rilevato in atti).

- **Permesso di Costruire n. 234 del 29/11/2013**, prot. 7082A del 21/10/2013 a completamento dell'intervento edilizio, di cui al Permesso di Costruire n. 143 del 28/04/2008, con inizio lavori del giorno 24/11/2014 prot. 7689A del 21/11/2014.

Dallo stato dei luoghi, come detto, non è stato rilevato il completamento dell'intervento come da elaborati di progetto che si uniscono in copia alla presente.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorano e come si evince dal CDU, anch'esso allegato alla presente, essendo nel frattempo cambiato il Regolamento Urbanistico Comunale; il soggetto aggiudicatario dei beni potrebbe, ad oggi, completare l'opera solo limitatamente alla volumetria attualmente già realizzata o comunque individuabile e realizzabile e solamente dietro presentazione, da parte di Imprenditore Agricolo, di un P.M.A.A.

A tale riguardo necessiterebbe un preventivo colloquio con l'autorità comunale, sia per verificare la validità con il trascorrere del tempo di quanto sopra riportato, sia per riscontrare la fattibilità di completare la volumetria esistente eventualmente aggiungendo la quota di addizione volumetrica come previsto dagli articoli delle Norme di Attuazione al R.U. del Comune di Sorano già sopra menzionati.

7. Settimo 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;

Lotto unico, per facilitare l'acquisizione dei beni ai fini del completamento dell'intervento edilizio.

8. Ottavo Quesito

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 in maniera corretta.

9. Nono Quesito

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili in oggetto risultavano, allo stato dei luoghi, liberi.

10. Decimo Quesito

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

Il bene in oggetto è di proprietà XXXXXXXXXX

11. Undicesimo 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;

Si faccia riferimento a quanto già menzionato al par. 5 ed al C.D.U. rilasciato dal Comune di Sorano in data 07/10/2019 che si unisce alla presente.

12. Dodicesimo Quesito

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 Criterio di stima adottato

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto, 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 ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica tuttora vigente.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, la incompleta realizzazione delle strutture, la possibilità o meno, derivata dalla loro destinazione urbanistica, di portare a completamento l'attuale stato dell'opera ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento

Il metodo comparativo suddetto si applica, in tal caso, ad immobili aventi caratteristiche analoghe rispetto quelli oggetto della presente valutazione.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) di vari fattori che indubbiamente incidono economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- *gli immobili sono situati in località Montesorano, nel Comune di Sorano;*
- *trattasi di appezzamenti di terreni sovrastati parzialmente da strutture edilizie incomplete;*
- *per il completamento delle opere, sinora realizzate, vedasi quanto già asserito al par. 6 su precise indicazioni della competente autorità comunale;*
- *per quanto sopra riportato, le opere di urbanizzazione non sono state realizzate;*
- *il completamento dell'opera, per le volumetrie che saranno individuate, deve tenere conto della ridotta capacità edificatoria rispetto al 2008 a causa del cambiamento del Regolamento Urbanistico Comunale;*
- *si dovrà tenere conto di quanto menzionato nella nota al par. 1.2, pagg. 5 e 6 del presente elaborato;*
- *indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate ed hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima, hanno evidenziato come **a partire dal II^ semestre del 2011 si sia verificato il crollo delle quotazioni degli immobili in genere**, più precisamente, come sia venuto a mancare la richiesta di mercato che contribuisce alla parametrizzazione per le stime e le quotazioni di riferimento degli immobili, pertanto, il particolare momento di crisi economica incide in maniera determinante sulle trattative di compravendita immobiliari;*
- *per quanto detto i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;*
- *che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale.*

Anche per i motivi appena elencati, sentite le agenzie immobiliari della zona, dovendo fare una valutazione a corpo di tutte e quattro le particelle, tra cui una costituita da fabbricato rurale diruto; i prezzi di mercato al metro quadrato di terreno sovrastati parzialmente da strutture edilizie non portate a termine, si aggirano intorno a €. 27,00.

NOTA

Si precisa che la suddetta valutazione dei beni in oggetto è subordinata alla preventiva verifica della escussione della polizza fidejussoria sopra precisata a favore dei danti causa [REDACTED]

12.3 Valore degli immobili – prezzo base per la quota di proprietà pari a 1/1.

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito in Comune di Sorano, Loc. Montesorano, e precisamente:

Appezamenti di terreno censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Sorano, con sovrastanti strutture edilizie non portate a termine;**

- al foglio 141, p.lla 226, superficie 19 are, 50 c.are, reddito dominicale €. 9,06, Reddito agrario €. 6,04;
- al foglio 141, p.lla 377, superficie 3 are, 40 c.are (area rurale);
- al foglio 141, p.lla 161, superficie 00 are, 15 c.are (fabbricato rurale);
- al foglio 141, p.lla 168, superficie 49 are, 20 c.are, reddito dominicale €. 31,76, Reddito agrario €. 19,06.

Confini:

La particella 168 confina con le p.lle: 390, 391, 161, 172, 173, 190, strada comunale, centro abitato di Montesorano salvo se altri;

La particella 161 confina con le p.lle: 168, centro abitato di Montesorano salvo se altri;

La particella 377 confina con le p.lle: 226, 225, 141, strada vicinale, salvo se altri;

La particella 226 confina con le p.lle: 377, 225, 215, 130, salvo se altri;

Prezzo base per metro quadrato = €. 27,00
(diconsi Euro Ventisette/00)

Metri quadri totali di tutte le particelle 7.225 * € 27,00 = € 195.075,00
(diconsi Euro Centonovantacinquemilasettantacinque/00)

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER LA QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 195.075,00
(diconsi Euro Centonovantacinquemilasettantacinque/00)

Allegati:

- Mappa e visure catastali
- Copia titolo di provenienza con allegati
- Copia documentazione reperita presso il Comune di Sorano
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Rappresentazione fotografica

Grosseto 10/11/2019

Con Osservanza
Il C.T.U.
Ing. Massimo COSTAGLIOLA

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito in Comune di Sorano, Loc. Montesorano, e precisamente:

Appezamenti di terreno censiti nel Catasto Terreni del Comune di Sorano, con sovrastanti strutture edilizie non portate a termine;

- al foglio 141, p.la 226, superficie 19 are, 50 c.are, reddito dominicale €. 9,06, Reddito agrario €. 6,04;
- al foglio 141, p.la 377, superficie 3 are, 40 c.are;
- al foglio 141, p.la 161, superficie 00 are, 15 c.are (fabbricato rurale);
- al foglio 141, p.la 168, superficie 49 are, 20 c.are, reddito dominicale €. 31,76, Reddito agrario €. 19,06.

Confini:

La particella 168 confina con le p.lle: 390, 391, 161, 172, 173, 190, strada comunale, centro abitato di Montesorano salvo se altri;

La particella 161 confina con le p.lle: 168, centro abitato di Montesorano salvo se altri;

La particella 377 confina con le p.lle: 226, 225, 141, strada vicinale, salvo se altri;

La particella 226 confina con le p.lle: 377, 225, 215, 130, salvo se altri;

NOTA

Si precisa che con l'atto di permuta in appresso meglio indicato, [REDACTED] ha acquisito le aree sopradescritte a titolo di permuta e allo stesso titolo di permuta ha ceduto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] e tutti in solido per l'intero, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in appresso indicate, "dell'erigendo fabbricato da costruirsi a cura e spese della società permutante [REDACTED] in conformità al tipo planimetrico al tipo planimetrico ed al capitolato delle opere che, omissane la lettura per espressa dispensa a me notaio datane dai comparenti, al presente atto si allegano rispettivamente alle lettere "C" e "D", individuate in contorno giallo sul detto tipo planimetrico."

Unitamente alle unità immobiliari sopra indicate, [REDACTED] si era obbligata a consegnare in permuta ai cedenti il terreno, n. 3 posti auto scoperti della superficie ciascuno di mq. 12,50 c.ca aventi accesso dalla strada comunale.

Nello stesso atto la [REDACTED] a garanzia dalle obbligazioni dalla stessa assunte nei confronti dei signori [REDACTED]

[REDACTED] dava atto di aver stipulato alla data del giorno 01/03/2008 una polizza fidejussoria con la società [REDACTED]

[REDACTED] e che detta polizza veniva consegnata ai beneficiari in originale.

PIENA PROPRIETA' – LOTTO UNICO

€. 195.075,00

(diconsi Euro Centonovantacinquemilasettantacinque/00)

Con Osservanza

Il CTU

Ing. Massimo COSTAGLIOLA