



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Procedura Esecuzione Immobiliare 200/2016

INTEGRAZIONE

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Giudice Esecutore: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 21/08/2018

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Civile e Ambientale Iunior

Mauro Masetti



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato a 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 dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 04/08/2016 rep.2052.

In data 09/08/2017, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Claudia Frosini, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

1° QUESITO

1. **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

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

3° QUESITO

accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° QUESITO

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° QUESITO

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, 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) **alleghi** 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) **alleghi** 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

In data 12/03/2018 veniva rinviata dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Claudia FROSINI una nuova udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita alla data del 23/05/2018.

In data 13/03/2018 veniva richiesta una proroga di 60 giorni e contestuale autorizzazione per l'aggiornamento catastale del bene oggetto della procedura.

In data 06/04/2018 è stata concessa la proroga di 60 giorni sui termini di deposito della relazione di stima ed in data 12/04/2018 è stata autorizzata la variazione catastale.

I beni oggetto d'esecuzione sono quelli riportati nell'istanza di vendita del 15/09/2016, depositata il 16/09/2016 da [REDACTED] di seguito descritti (allegato P):

“Descrizione degli immobili oggetto di ipoteca di piena proprietà, per ½ ciascuno, di [REDACTED] dei beni, censiti al catasto urbano del comune di Sorano frazione San Quirico al - foglio 143, part.319 sub.4 – 320 sub.12 – 980 sub. Graffate cat.A/4”

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che la documentazione in atti risulta completa e che la stessa è stata depositata in data 05/10/2016.

La stessa documentazione per la parte inerente la documentazione catastale è stata aggiornata dallo scrivente per la corretta identificazione dei beni pignorati.

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

Visura su: [REDACTED], nel comune di **SORANO**.

Conservatoria di GROSSETO - Aggiornamento al : 16/05/2018

Quota: [REDACTED]

Comune di SORANO VIA INDIPENDENZA, 3.

Fabbricato

- fgl.143 p.lla 319 sub.5 (ex p. 319) (ex s. 4), cl.3, vani 5.0, piano primo, ctg. A/4 (abitazione popolare), superficie totale catastale di mq.113, rendita €.170,43.

- fgl.143 p.lla 320 sub.15 (ex p. 320) (ex s. 12), graffata alla p.lla precedente.

- fgl.143 p.lla 980 sub.11 (ex p. 980) (ex s. 8), graffata alla p.lla precedente.

STORIA CATASTALE:

L'attuale identificazione deriva per VARIAZIONE del 09/05/2018 protocollo n. GR0025386 in atti dal 10/05/2018 per AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3801.1/2018).

Precedentemente il bene risultava censito al Foglio 143 p.lla 319 sub.4, p.lla 320 sub.12 e p.lla 980 sub.8 tra loro graffate, cat. A/4 di vani 4, superfici totale di mq. 104 e rendita C.136,34.

Tale identificazione era stata originata dalla variazione del 03/05/2004 protocollo n.GR0046720 per modifica identificativo delle precedenti unità immobiliari che erano censite al foglio 143 p.lla 319 sub.4, p.lla 320 sub.12 e p.lla 758 sub.8 tra loro graffate, cat. A/4 di vani 4 e rendita C.136,34 così distinto per variazione del 12/12/1990 in atti dal 02/11/1991 per fusioni delle precedenti unità immobiliari censite al Foglio 143 p.lla 319 sub.3 e p.lla 320 sub.6 tra loro graffate (cat. A/4 di vani 3,5 così distinta al NCEU dall'impianto meccanografico del 30/06/1987), Foglio 143 p.lla 319 sub.4, p.lla 320 sub.7 (A/5 di vani 1 così distinta al NCEU dall'impianto meccanografico del 30/06/1987) , Foglio 143 p.lla 758 sub.6 (A/4 di vani 1,5 così distinta al NCEU dalla sua costituzione del 16/10/1990), Foglio143 p.lla 758 sub.7 (A/4 di vani 2,5 così distinta al NCEU dalla sua costituzione del 16/10/1990).

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto per acquisto in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto del notaio Panuccio del 28/12/1990 rep.26520 trascritto al n.p.1162 n.g. 1351 del 22/01/1991.

GRAVAMI:

Iscrizioni contro:

- **n.p.2093 n.g.13702 del 13-11-1998, ipoteca volontaria**, importo 227.241,04 euro finanziamento di 113.620,52 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo estinguibile in 7 anni . Atto scaduto, contro [REDACTED] favore [REDACTED] grava sull'intero cespite.

Atto Notaio Ciampolini Giorgio del 12.11.1998 repert.n.142237

oggetto :

1/1 P.P. nceu fg. 143 p.lla 319 sub 4

" fg. 143 p.lla 320 sub 12

" fg. 143 p.lla 758 sub 8

([REDACTED])

- **n.p.535 n.g.1946 del 31-01-2007, ipoteca volontaria**, importo 250.000,00 euro finanziamento di 125.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 20 anni, contro [REDACTED] favore [REDACTED], grava sull'intero cespite.

Atto Notaio Panuccio Ugo del 23.01.2007 repert.n.70393/14580 grava su beni in Sorano GR:

nceu fg. 143 p.lla 319 sub 4

" fg.143 p.lla 320 sub 12

" fg.143 p.lla 980 sub 8

Sogg. a Favore : Banca Monte Paschi di Siena per quota 1/1 P.P.

Sogg. Contro : Agnelli Franco e Dominici Fabiana rispettivamente per quota 1/2 P.P.

Trascrizioni contro:

- **n.p.8059 n.g.11161 del 09-09-2016, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**, contro [REDACTED] favore [REDACTED] [REDACTED] grava sull'intero cespite.

Atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 04/08/2016 rep. 2052 a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di ½ della proprietà ciascuno su NCEU Sorano foglio 143 p.la 319 sub.4, p.la 320 sub.12 e p.la 980 sub.8.

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 Rag. Virgilio Luvisotti, eseguiva n. 1 sopralluogo, in data 12/12/2017.

LA ZONA

San Quirico è situato nell'entroterra collinare della [Maremma grossetana](#), all'interno di un territorio noto per le sue caratteristiche come [area del Tufo](#). Il paese si trova al limite orientale del comune, al confine con il [Lazio](#), a circa 5 km da Sorano e a poco più di 80 km da [Grosseto](#). (vedi allegato 5C)

A circa 5 Km da Sorano si trova la frazione più popolosa del Comune: S.Quirico. Le sue origini sono legate alla fine dell'importante centro rupestre di Vitozza avvenuto intorno alla metà del XV sec.

SERVIZI

La frazione è provvista di molti servizi come farmacie, trasporti pubblici, alberghi e ristoranti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un appartamento di civile abitazione, posto nel Comune di Sorano (Gr), Frazione di San Quirico di Sorano, in prossimità della Piazza centrale denominata Piazza Umberto I.

Il bene è posto al piano primo del civico 3 della Via Indipendenza. (vedi allegato 1A, 1B e 5C)

A seguito dell'aggiornamento catastale effettuato sull'abitazione, approvato in data 10/05/2018, l'immobile risultano così censiti:

Catasto fabbricati del Comune di Sorano:

- Catasto Fabbricati, **foglio 143, p.lla 319 sub. 5 - 320/15 – 980/11**– Categ. A/4, classe 3, Vani 5, sup. Cat. Totale 113 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita euro 170,43, indirizzo: Via Indipendenza n.3, piano 1.

INTESTATI:

1

(1) Proprietà in regime di comunione dei beni.

n.b. L'intestato [REDACTED] **risulta deceduto.**

L'appartamento, costituisce porzione di fabbricato urbano, posto al piano primo dello stesso, il cui accesso avviene da un vano scala prospiciente la pubblica via comune a due appartamenti. L'immobile non risulta è costituito in condominio.

In fase di sopralluogo l'appartamento si è presentato ben più ampio di quanto rappresentato nella planimetria catastale allegata all'atto di provenienza (vedi allegato 1A, 1A1, 6C e 1B).

I locali, non ricompresi nell'immobile descritto nell'atto di provenienza e quindi non ricompresi nel pignoramento, hanno caratteristiche differenti e nello specifico:

- la camera identificata con n. 3 nell'allegato 6C, è un locale preesistente la cui proprietà non è pervenuta ad [REDACTED] con atto pubblico.
- La camera identificata con n. 2, l'adiacente veranda, terrazza e wc, sono stati edificati, su copertura comune a due unità catastali sottostanti, dal Sig. [REDACTED] senza aver preventivamente acquisito il diritto di edificare tali locali e senza alcun titolo edilizio.
- L'ascensore adiacente la veranda, non funzionante, risulta edificato su corte esclusiva, non ricompresa nella presente procedura.

Contestualmente con la costruzione di detti locali sono state eseguite alcune opere interne ed esterne che hanno parzialmente modificato i locali ed ampliato l'appartamento con una terrazza in aggetto su prospetto secondario.

In relazione a quanto rilevato e ricondotto dall'esame delle pratiche edilizie reperite, dai certificati catastali e

dagli atti pubblici registrati, il sottoscritto CTU ritiene di poter stimare e descrivere i locali pervenuti con atto del notaio Panuccio del 28/12/1990 rep.26520 trascritto al n.p.1162 n.g. 1351 del 22/01/1991. (vedi allegato 1B e 1A1), nello stato di fatto.

L'appartamento è distribuito in ingresso, angolo cotture, ripostiglio, soggiorno, bagno, camera, disimpegno e terrazza.

Dal locale disimpegno, come si evince dall'allegato 6C, si accede ai locali non ricompresi nella procedura, destinati a camera 3, camera 2, terrazza e wc.

Dal locale soggiorno si accede invece agli altri locali non ricompresi nella procedura destinati a veranda e ascensore. (vedi allegato 6C)

Internamente, in epoca successiva all'acquisto (01/1991), sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione per il ripristino interno, realizzazione di modifiche prospettiche e realizzazione di un terrazzo di proprietà.

L'appartamento misura, per la porzione ricompresa nella procedura:

- a) superficie utile mq 84,33 e lorda mq 106,20;
- b) La terrazza misura mq utili 6,70 e lordi mq 7,50. (vedi allegato 6C).

Il fabbricato è così composto:

- struttura e tamponatura: Il fabbricato risulta in muratura portante;
- finitura esterna: i prospetti sono in parte intonacati ed in parte in pietra facciavista;
- tipologia di copertura: a falde inclinate il latero-cemento con sovrastante manto di copertura in cotto.
- infissi esterni: persiane in alluminio verniciato, con finestre in alluminio verniciato e vetrocamera.
- porte interne: in legno massello.
- impianti: gli impianti elettrici sono sottotraccia, l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento vengono prodotti con caldaia a gas, è presente inoltre impianto TV, satellitare, telefonico e di climatizzazione con elementi tipo fan coil il cui funzionamento non è stato possibile verificare.
- Il locale soggiorno è provvisto di camino e stufa a pellet.
- paramenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti interni sono in gres porcellanato.
- Tutti i servizi igienici come l'intero appartamento sono di sufficiente stato di finitura.

L'IMMOBILE RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE SUFFICIENTE. (vedi allegato 6C e 7A)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato di fatto, fatta eccezione di quanto variato a seguito

dell'aggiornamento catastale.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

In fase di sopralluogo si è rilevata la sussistenza di una diversa distribuzione interna, oltre alla realizzazione di un terrazzo prospiciente il prospetto secondario; dette opere non ricondotte ad alcun titolo edilizio, hanno comportato come da autorizzazione del Giudice del 12/04/2018, la presentazione di DOCUMENTO DOCFA, per il corretto censimento catastale. (vedi allegato 1A - 6C – 7A - 8).

In data 12/05/2018 è stato approvato il documento DOCFA per AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. (vedi allegati 1A).

FABBRICATO

L'immobile è seguito dell'aggiornamento catastale ha assunto i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Sorano, foglio 143, p.lla 319 sub. 5 - 320/15 – 980/11 – Categ. A/4, classe 3, Vani 5, sup. Cat. Totale 113 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita euro 170,43, indirizzo: Via Indipendenza n. 3, piano 1.

INTESTATI:

[REDACTED]

(1) Proprietà in regime di comunione dei beni.

n.b. L'intestato [REDACTED] risulta deceduto.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Sorano attualmente è dotato sia di Piano Strutturale che di PRG, approvato quest'ultimo, come da delibera n. 1096 della G.R. del 27/09/1999.

Il PRG classifica l'edificio del quale l'abitazione ne costituisce porzione nella zona B2.

Detto immobile risulta disciplinato dagli articoli 37,38 e 39 norme.

Il Piano strutturale ed il PIT classificano il fabbricato secondo quanto riportato nell'allegato 5C.

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

FABBRICATO

L'unità abitativa oggetto della presente relazione di stima è stata edificata in epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Sorano in data 8 maggio 1982 la licenza edilizia n. 364, licenza quest'ultima che ha permesso l'edificazione del locale soggiorno. (vedi allegato 8).

Dall'accesso eseguito presso gli archivi comunali il data 9/03/2018, non sono stati reperite a nome di [REDACTED] ulteriori pratiche sul bene oggetto della procedura.

Il locali, come descritti al punto 2, sono stati ristrutturati in assenza di titolo edilizio, generando difformità interne ed esterne come la realizzazione di:

- Terrazzo;
- Canna fumaria;
- Trasformazione di finestre in porte e portefinestre;
- Realizzazione di locali in ampliamento non ricompresi nella procedura,
- Internamente, sono stati suddivisi i locali esistenti, con la creazione di un bagno oltre alla realizzazione di opere strutturali. (allegato 1A - 1A1 - 6C - 7A).

Dette difformità, inerenti la porzione ricompresa nella procedura, risultano sanabili con un Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto le opere eseguite risultano classificate come "ristrutturazione pesante", fermo restando il sezionamento degli impianti e la chiusura dei tre vani porta realizzati .

Il costo stimato per l'adattamento degli impianti, le opere murarie e le sanzioni inerenti la pratica di P.C. in sanatoria e le spese tecniche è circa € 12.000,00.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato costituisce un appartamento di civile abitazione non divisibile per le sue caratteristiche planimetriche. (vedi allegato 1A).

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati non potranno essere venduti frazionati come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene di proprietà dei sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni, risulta attualmente in uso al sig. [REDACTED]

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto, il cui esito è il seguente:

"a nome di [REDACTED] [REDACTED] come danti causa, non esistono contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati presso lo scrivente ufficio; a nome di [REDACTED] come dante causa, esistono due locazioni non finanziarie di fabbricato, registrate a Ivrea rispettivamente il 21/02/2000 al n. 965 serie 3 e il 21/06/2000 al n. 3222 serie 3, consultabili presso quell'ufficio." (vedi allegato 9A)

A seguito di tale attestazione dell'agenzia delle Entrate di Grosseto è stata inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate di Ivrea per la verifica dei contratti sopracitati.

In data 26/06/2018, il Direttore dell'Ufficio di Ivrea Informa:

*"*che in data 21/02/2000, con serie 3, al numero 965, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ivrea della DPT02, è stata registrata una scrittura privata portante Locazione di fabbricato, a nome del locatore [REDACTED] ma l'Ufficio non è in grado di individuare l'immobile, poiché non sono stati indicati gli estremi catastali ;*

**che in data 21.06.2000, con serie 3, al numero 3222, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ivrea della DPT02, è stata registrata una scrittura privata portante Locazione di fabbricato, a nome del locatore [REDACTED] ma l'Ufficio non è in grado di individuare l'immobile, poiché non sono stati indicati gli estremi catastali;*

**che a nome di [REDACTED] non esiste alcun contratto in essere. (vedi allegato 9A)*

In relazione a tale informativa è stata inoltrata una nuova istanza all'Agenzia delle Entrate di Ivrea per avere copia degli atti citati.

In data 25/07/2018, il Direttore dell'Ufficio di Ivrea Informa:

*"*che i contratti di locazione 2000/3/965 e 2000/ 3/3222 sono stati oggetto di furto come da denuncia sporta in data 02.03.2001 presso gli uffici del commissariato di pubblica sicurezza di Ivrea e Banchette, pertanto Ufficio scrivente non può evadere la sua richiesta di copia atti.*

** Si precisa inoltre che dai dati presenti in anagrafe tributaria non siamo in grado di verificare se i contratti sono ancora in essere." (vedi allegato 9A)*

Durante il primo accesso l'Esecutato ha dichiarato che l'immobile risulta occupato dall'esecutato e la figlia (maggiorrenne e disabile) (vedi allegato 9B)

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti trascritti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Non risultano presenti alcun vincolo, oneri e diritti, fatta eccezione di quelli indicati in risposta al 1°, 2° e 5° QUESITO.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, ma che nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

VALORE DI STIMA

Da una ricerca di mercato effettuata nella zona, su immobili con caratteristiche costruttive, distributive e destinazioni simili nell'abitato di San Quirico di Sorano, sono emersi i seguenti valori medi comprensivi dei proporzionali diritti sui beni comuni (vano scala, ecc):

Abitazione (grado di conservazione sufficiente):	€/mq lordo	820,00
terrazza (grado di conservazione sufficiente)	€/mq lordo	200,00

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE, L'appartamento, costituente porzione di fabbricato urbano, posto al piano primo dello stesso, il cui accesso è avviene da un vano scala prospiciente la pubblica via comune a due appartamenti.

L'appartamento è distribuito in ingresso, angolo cotture, ripostiglio, soggiorno, bagno, camera, disimpegno e terrazza.

Dal locale disimpegno, come si evince dall'allegato 6C, si accede ai locali non ricompresi nella procedura, destinati a camera 3, camera 2, terrazza e wc.

Dal locale soggiorno si accede invece agli altri locali non ricompresi nella procedura destinati a veranda e

ascensore.

L'appartamento misura, per la porzione ricompresa nella procedura:

a) superficie utile mq 84,33 e lorda mq 106,20;

b) La terrazza misura mq utili 6,70 e lordi mq 7,50.

L'IMMOBILE RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE SUFFICIENTE. (vedi allegato 6C e 7A)

Appartamento - mq lordi 106,20 x €/mq lordo 820,00 =	€ 87.084,00
terrazza - mq lordi 7,50 x €/mq lordo 200,00 =	€ 1.500,00
Detrazioni di cui alla risposta al 6° quesito =	- € 12.000,00
Totale valore stimato	€ 76.584,00

Da quanto sopra si desume che il valore medio dell'appartamento, stimato a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza esclusiva, al netto delle detrazioni di cui al presente punto, è pari a:

€. 76.584,00 arrotondato in C.T. €. 77.000,00 (€uro SETTANTASETTEMILA/00).

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Sez. B Mauro Masetti

Alla presente relazione si allega:

Allegato lettera P - Atto di Pignoramento Immobiliare;

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

Allegato lettera 1A1 – Planimetria catastale soppressa;

- Allegato lettera 1B – Atto di provenienza;
- Allegato lettera 5C– Inquadramento cartografico;
- Allegato lettera 5D– estratto PRG e norme;
- Allegato 6C – pianta stato attuale;
- Allegato 7A – Documentazione fotografica;
- Allegato 8 – Licenza edilizia 364 del 08/05/1982.
- Allegato 9A- Attestazioni agenzia delle Entrate di Grosseto e Ivrea.
- Allegato 9B – Verbale di primo accesso.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Sez. B Mauro Masetti

