

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Procedura Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.I. 239 / 2011

PROMOSSA DA

EUROINCASSI S.R.L.

CONTRO

(Giudice Esecutore: Dott. Vincenzo PEDONE)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 21 Maggio 2012

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Arch. Alessandra Moscadelli





INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Alessandra Moscadelli, nata a Grosseto il 04/04/1975, codice fiscale MSC LSN 75D44 E202D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.462, libero professionista con studio professionale in Grosseto, viale Europa 72, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 07/02/2010, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

1° 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);

2° QUESITO

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

3° QUESITO

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



4° QUESITO

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

5° QUESITO

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

7° QUESITO

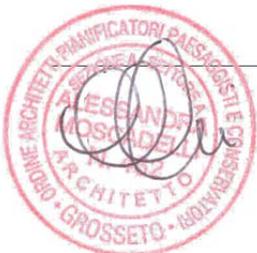
dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda** in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8° 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;

9° QUESITO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutata **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 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 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).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci giorni** prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;



- e) **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 compresi);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto d'esecuzione è quello riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 17/08/2011, Numero particolare 8614, numero generale 12278 del 22-09-2011, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; atto dell'Ufficiale giudiziario di Grosseto repertorio n.1974 del 17.08.11, **a favore di Euroincassi Srl**

contro

E precisamente, come risulta da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Atto di Pignoramento Immobiliare - Allegato A);

"Quota di 1/2 di piena proprietà di abitazione di tipo civile in località Valpiana nel Comune di Massa Marittima (GR), Via del Cancellone n 7, disposto al secondo piano scala A, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 204, mappale 120, subalterno 31, categoria A/2, classe 2, vani 2,5."

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

La sottoscritta in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed il bene risulta interamente identificabile:

Appartamento in località Valpiana nel Comune di Massa Marittima (GR), Via del Cancellone n 7, disposto al secondo piano, distinto all'Agenzia del Territorio di Grosseto, al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima: foglio n. 204 particella n.120, subalterno n. 31, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 2,5 vani, rendita Euro 251,77 (come rappresentata nella mappa, planimetrie e visure catastali - Allegato B).

ELENCO DEI GRAVAMI IN ORDINE NEL VENTENNIO

Nel ventennio e fino a tutto il 27/03/2012 le ispezioni ipotecarie, riferite all'immobile, hanno dato i seguenti risultati:



Architetto Alessandra Moscadelli - Viale Europa, 72 - 58100 Grosseto
Mail alessandra.moscadelli@archiworldpec.it - Fax 0564/26330 - Cell. 339/2589069
C.F. MSC LSN 75D44E 202D - P.IVA 0141 6840 534

ISCRIZIONI CONTRO

Numero particolare 527, numero generale 4101 del 28-03-1991, **ipoteca volontaria**, importo €.34.912,49 per un finanziamento di €. 20.658,28 - concessione a garanzia di mutuo estinguibile in 10 anni.

Atto scaduto, contro , contro , favore BANCA sull'intero cespite. TOSCANA SPA, grava

Atto notaio Savona Antonio di Massa M.ma repertorio n.105764 del 15.03.91

Numero particolare 762, numero generale 4051 del 28-03-2011, **ipoteca giudiziaria**, importo €.34.000,00 a seguito decreto ingiuntivo di € 17.043,08- contro , favore EUROINCASSI SRL, grava sull'intero cespite.

Atto giudiziario del Tribunale di Firenze repertorio n.3618 del 16.03.2011

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONTRO

Numero particolare 7185, numero generale 9835 del 05-08-1992, **pignoramento**, importo €. 4.996,20 euro per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro , favore ROMAGNOLI LILIANA.

Atto dell' Ufficiale Giudiziario di Massa Marittima del 26.09.1991

Contro: 1/2 della piena proprietà di

A favore: ROMAGNOLI LILIANA (nata il 19.01.1943 a Firenze)

Oggetto: NCEU Comune di Massa Marittima, foglio 204, particella 120, sub 31

Numero particolare 8614, numero generale 12278 del 22-09-2011, **pignoramento** per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro , favore EUROINCASSI SRL.

Atto dell'Ufficiale giudiziario di Grosseto repertorio n.1974 del 17.08.11

Contro: 1/2 della piena proprietà di

A favore: EUROINCASSI SRL (C.F. 04021220480)

Oggetto: NCEU Comune di Massa Marittima, foglio 204, particella 120 sub 31

ATTUALE INTESTAZIONE

piena proprietà per 1/2

piena proprietà per 1/2

Comune di MASSA MARITTIMA S.S.439 - SARZANESE VALDELSA

Fabbricato - foglio 204 particella 120 sub.31, classe 2, vani 2.5, piano secondo, Scala A, categoria A/2(abitazione civile), rendita €. 251,77.

VARIAZ.DI TOPONOMASTICA del 21.11.2002 n.52762 1/2002 in atti dal 21.11.02 prot.n.180211.

STORIA VENTENNALE DELLA PROVENIENZA

Numero particolare 3119, numero generale 4100 del 28-03-1991 per atto tra vivi - **compravendita** atto notaio Savona Antonio di Massa M.ma del 15.03.91 Repertorio n. 105763.



(nato il 23.09.1933 a Magliano in Toscana) e (nata il 22.04.1949 a Sarno) acquistano per 1/2 piena proprietà ciascuno da SECHI Lorenzo (nato il 01.06.1970 a Torino) che vende la quota di 1/1 della piena proprietà. Per L.45.000.000 pagate. Nella vendita è compreso l'ente comune di mq 1.966 identificato al Foglio 204 particella 161.

È inoltre compreso l'uso esclusivo di un posto macchina di circa mq.14 posto nella corte comune; tale posto macchina è distinto con il n. 30 nella planimetria allegata all'atto del notaio Savona di Massa Marittima del 10.02.1984 Repertorio n.86521, registrato a Massa Marittima il 28 Febbraio al n. 253.

La porzione della corte comune (foglio 204, mappale 161 di mq 1.966) della Superficie di mq 110 a confine con S.S. 439 è proprietà Alta Maremma Case Srl, è gravata da Servitù di Passo alla pedana, con carriaggi ed autovetture a favore del fabbricato costruito sul mappale 121 del foglio 204 di proprietà della società Alta Maremma case, come da Atto autentificato dal notaio Savona il 07.02.1984 repertorio n. 86485, registrato a Massa Marittima il 27.02.1984 al n. 246, trascritto a Grosseto il 05.03.1984 al n. 2210. Non costituisce parte comune l'intero piano interrato del fabbricato ad eccezione del locale in cui è installato l'autoclave a servizio del fabbricato medesimo.

L'immobile è pervenuto a SECHI Lorenzo (nato il 01.06.1970 a Torino) con Atto ai rogiti del notaio Krieg Rodolfo repertorio n.15553 del 30.06.1988 con il quale ha acquistato dalla società MAREMMANA CASE SRL sede FOLLONICA (C.F. 00643230535) per il prezzo complessivo di L. 34.000.000 corrisposto parte direttamente e quanto a L. 9.998.000 mediante accollo della quota n.7 del originario mutuo ipotecario gravante alla società venditrice a favore del Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena con atti ai rogiti del notaio Savona (condizionato iscritto a Grosseto il 14.08.1982 al numero particolare 763 e successivi atti di erogazione parziale, quietanza e divisione in quote).

Il suddetto Atto è trascritto in Conservatoria il 07.07.1988 al numero particolare 5580 e numero generale 8765. A questo Atto segue una RETTIFICA D'UFFICIO trascritta in Conservatoria il 21.02.1989 numero particolare 1782 e numero generale 2559 (in rif.to alla Trascrizione numero particolare 5580 del 07.07.1988) in quanto in sede di acquisizione è stato erroneamente digitato il soggetto CONTRO " Maremma case Srl Follonica" anziché " MAREMMANA CASE Srl Follonica" (C.F. 00643230535).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., la sottoscritta, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Alessio Scheggi, in data 06/04/2012 si recava presso l'immobile in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. .

L'immobile residenziale è posto nel Comune di Massa Marittima, in località Valpiana, Via del Cancellone n. 7 e costituisce porzione di un fabbricato composto dall'unione di tre unità tipologiche elementari, unite con muratura e con copertura continua a padiglione con sovrastante manto di tegole in cotto.



Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra, destinati a residenza, e di un piano interrato destinato a rimesse e cantine.

Da un rilievo a vista la struttura in elevazione risulta costituita da un telaio di pilastri, travi e solai in cemento armato con tamponamento in mattoni con finitura a intonaco tinteggiato.

L'appartamento posto al piano secondo della scala A, interno A/7, ed è costituito da due vani, composti da cucina-pranzo, camera doppia, bagno e disimpegno, a confine con corte comune da due lati, corpo scale, sig. Carrara e sig. Re.

L'immobile misura complessivamente mq utili 34.36 e lordi mq 40.85 oltre ad un terrazzo di mq utili 7.47 e lordi mq 8.20.

Internamente l'appartamento misura un'altezza utile di ml 2.70 con esclusione del bagno, nel quale è presente uno scalino con riduzione dell'altezza utile interna a ml 2.60 (rilievo del 06/04/2012 - Allegato C).

Al di sopra di detti locali insiste un'intercapedine generata dalle falde di copertura e il solaio orizzontale, costituente il controsoffitto. Le finiture interne sono a intonaco civile e pavimenti in piastrelle in gres smaltato; porte interne e portoncino di ingresso sono in legno di tipo tamburato. Gli infissi esterni per le finestre e porte-finestre sono in legno completi di serranda avvolgibile in materiale plastico.

Il balcone ha una finitura in parte a parapetti con cimase in cotto e parte con ringhiera in ferro piatto verniciata a smalto e con pavimento in gres.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto termico, idrosanitario ed impianto tv, tutti originari dell'epoca di costruzione. (il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica - Allegato D).

Come risulta dall'atto di compravendita (Allegato E) è inoltre compreso l'uso esclusivo di un posto macchina, distinto con il n. 30, di circa mq.14 posto nella corte comune.

Si segnala che la porzione della corte comune (foglio 204, mappale 161 di mq.1.966) della superficie di mq.110 a confine con S.S. 439 è di proprietà Alta Maremma Case Srl ed è gravata da Servitù di Passo alla pedana, con carriaggi ed autovetture a favore del fabbricato costruito sul mappale 121 del foglio 204 di proprietà della società Alta Maremma case. Non costituisce parte comune l'intero piano interrato del fabbricato ad eccezione del locale in cui è installato l'autoclave a servizio del fabbricato medesimo.

In merito alle quote millesimali i valori sono riportati nelle tabelle millesimali relative al "periodo di esercizio 16/07/2011 - 15/07/2012" inviate a mezzo fax dall'amministratore di condominio sig. Esposito Alfio (tabelle millesimali - Allegato F).

L'indagine svolta non ha riguardato le strutture, il suolo e il sottosuolo su cui insiste il fabbricato.

LA LOCALITÀ E LA ZONA

Valpiana è una frazione del comune di Massa Marittima (GR), situata a circa 5 km a sud del capoluogo comunale. Il borgo nacque sulla strada che collegava la città di Massa Marittima con il mare (dove oggi sorge Follonica) nel XIV secolo come villaggio siderurgico, attivo nella lavorazione del ferro portato dall'Isola d'Elba, su volere di Tollo Albizzeschi, padre di San Bernardino da Siena.

Valpiana si consolidò centro industriale della bassa Maremma per tutto il Medioevo, tant'è che durante il Granducato di Toscana si ingrandì ancora di più grazie all'espansione nei boschi circostanti, che furono tagliati e disboscati per alimentare il grande forno fusorio, il cui primo nucleo è attestato al 1300.



Il paese cessò la sua attività siderurgica solo nel 1885, con il consolidamento di Follonica come polo industriale. Oggi il paese ha una fisionomia ben delineata e sono visibili i resti delle ferriere, dei forni e del vecchio polo metallurgico.

APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni del bene e dei relativi accessori sono in stato di scadente manutenzione e conservazione evidenziando finiture e materiali tipiche dell'anno di costruzione (1983).

In merito alla presenza di caratteristiche peculiari che possano influire in maniera importante, negativamente o positivamente, sull'appetibilità del bene si rileva che l'immobile è ubicato in zona residenziale caratterizzata da giardini privati e nello specifico l'appartamento è esposto sul fronte sud-est.

Relativamente alla tipologia di due vani si sottolinea che la stessa permette di soddisfare i tipi di domanda esistenti sul mercato edilizio di Valpiana normalmente provenienti da famiglie a reddito medio e comunque poco numerose. Gli alloggi di due vani consentendo inoltre di mantenere un costo edilizio relativamente basso, tale da soddisfare quindi le esigenze di coppie di nuova formazione e di anziani, sono per questo oggetto di domanda più sostenuta.

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è stato opportunamente censito all'Agenzia del Territorio di Grosseto, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Massa Marittima attualmente è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48 del 30/07/2007.

Il fabbricato risulta inserito nel P.R.G. in Zona "B", Sottozona "B2" - zona di completamento (*comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, nelle quali insistono strutture abitative con densità edilizie modeste*) come meglio si evince dall'estratto di R.U. Tav. 13 - U.T.O.E. di Valpiana: area centro, *Destinazione e standard urbanistici, Variante al R.U. approvato con delibera C.C. n. 48 del 30/07/2007 (come rappresentato nell'inquadramento cartografico e nell'estratto delle NTA - Allegato G).*



RISPOSTA AL 6° QUESITO:**CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI**

L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 5 del 16 gennaio 1982 (Pratica n. 376/1982, a seguito della domanda del 04/12/1981 presentata da Sinnone Giovan Battista per conto della Maremmana Case S.r.l. con la quale viene chiesta la concessione per la costruzione di un fabbricato urbano costituito da n. 22 alloggi, n. 2 fondi per attività commerciale, con garage al piano seminterrato - fabbricato individuato sul piano di lottizzazione presentato come fabbricato F1) e successive varianti n. 1133 del 28 gennaio 1982, n. 78 del 2 settembre 1983 e n. 9779 del 2 settembre 1983. Il fabbricato è stato iniziato il 29 gennaio 1982 e terminato il 14 ottobre 1983 (tali documenti non risultano presenti in archivio ma sono riportati nell'atto di compravendita); infine è dichiarato abitabile il 22 dicembre 1983 (atti concessori - Allegato H).

Da un'analisi tra lo stato di fatto e le rappresentazione planimetriche acquisite (planimetria catastale presentata nel 07/08/1975) e rilevate, si accerta la conformità degli stessi.

Sull'immobile comunque non risultano essere state presentate domande di condono, concessioni edilizie o D.I.A. a nome di come da comunicazione del Comune di Massa Marittima, Provincia di Grosseto, Settore 3 - urbanistica, assetto ed uso risorse del territorio, Ufficio Urbanistica, del 03/04/2012 nel quale, in merito all'accesso agli atti sull'immobile sito in località Valpiana, si comunica che *"dalle ricerche effettuate presso l'archivio Comunale al nominativo richiesto non risultano pratiche edilizie ma solo la pratica originale della costruzione del complesso edilizio"* (Comunicazione atti edilizi rilasciata dal Comune di Massa Marittima - Allegato I).

RISPOSTA AL 7° QUESITO:**POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

Il bene pignorato costituisce un'unica unità immobiliare indivisibile.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:**DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

Il bene pignorato non potrebbe essere venduto frazionato perché indivisibile, come specificato in risposta al 7° QUESITO; dovrà essere venduto in un unico lotto.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:**DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Il bene risulta nella disponibilità del sig. .

Nel sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso all'immobile oggetto di pignoramento, è stata rilevata la presenza nell'immobile del sig. Castiglione Enrico, il quale dichiara, contestualmente con la sottoscrizione del



verbale di immissione in possesso, che l'immobile relativamente a urgenti opere non presenta "nessuna necessità di manutenzione"; inoltre il sig. Castiglione Enrico mostra atto di sfratto per finita locazione notificatogli da parte della sig. Ferrara Concetta in data 20/03/2012 con udienza fissata al 15/05/2012 (Verbale di sopralluogo immissione in possesso - Allegato L).

Quanto dichiarato risulta anche agli atti come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto, del 17/05/2012, nel quale si certifica che "a nome del Sig. , nato in Magliano in Toscana il 23/09/1933 non esistono contratti di locazione registrati. Risulta invece per l'immobile sito in Valpiana via del Cancelloni n.7 un contratto di locazione tra (FRR CCT 49D62 I438J) e Castiglione Enrico (CST NRC 59R22 E202H) reg.to a Grosseto alla Serie 3 N 1207 il 11/02/2008 con decorrenza 01/02/2008 al 31/01/2008." (Certificato agenzia delle entrate - Allegato M).

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti 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°, 5° e 7° 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 il bene possa 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

Il bene identificato al Catasto Fabbricati, al foglio n.204, particella n. 120, (Abitazione civile), categoria catastale A/2, classe 2[^], consistenza 2,5 vani, rendita Euro 251,77).

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2010), in Fascia Suburbana, località Valpiana, nel Comune di Massa Marittima, offre le seguenti valutazioni:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300

A detto valore viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e nello specifico la tipologia (bilocale), l'esposizione e la veduta, come descritto alla risposta per il secondo quesito, il valore massimo soprariportato (€ 1.300,00) deve essere aumentato di una percentuale pari al 15%. generando così un valore unitario al mq/lordo pari a **1.495,00 €/mq.**

Detto valore verrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile considerando per il calcolo di stima le superfici accessorie come la terrazza al 25% della superficie reale (generando così una superficie virtuale).

Per cui riferendosi alla superficie commerciale residenziale rilevata e sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

- appartamento 40,85 mq/lordi
- terrazza 8,20 mq/lordi reali = superficie commerciale mq 8,20 × 25% = 2,05 mq/lordi virtuali

Totale superficie commerciale 42,90 mq/lordi.

42,90 mq/lordi × 1.495,00 €/mq = 64.135,50 €.
Valore che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza esclusiva in: €. 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00)

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

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Arch. Alessandra Moscadelli



Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale e due copie, allega:

Allegato A: Atto di Pignoramento Immobiliare;

Allegato B: Mappa, Visura e Planimetrie Catastali;

Allegato C: Rilievo del 06/04/2012;

Allegato D: Documentazione fotografica;

Allegato E: Atto di compravendita;

Allegato F: Tabelle millesimali;

Allegato G: Inquadramento Urbanistico cartografico ed estratto NTA;

Allegato H: Atti concessori;

Allegato I: Comunicazione atti edilizi rilasciata dal Comune di Massa Marittima;

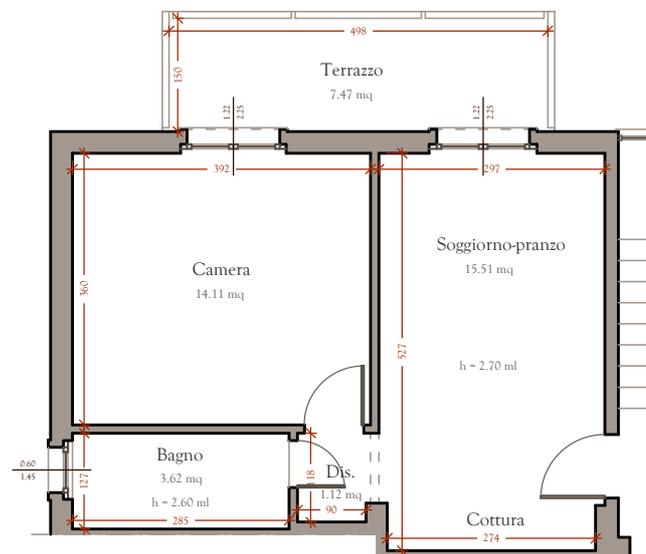
Allegato L: Verbale di immissione in possesso del 06/04/2012;

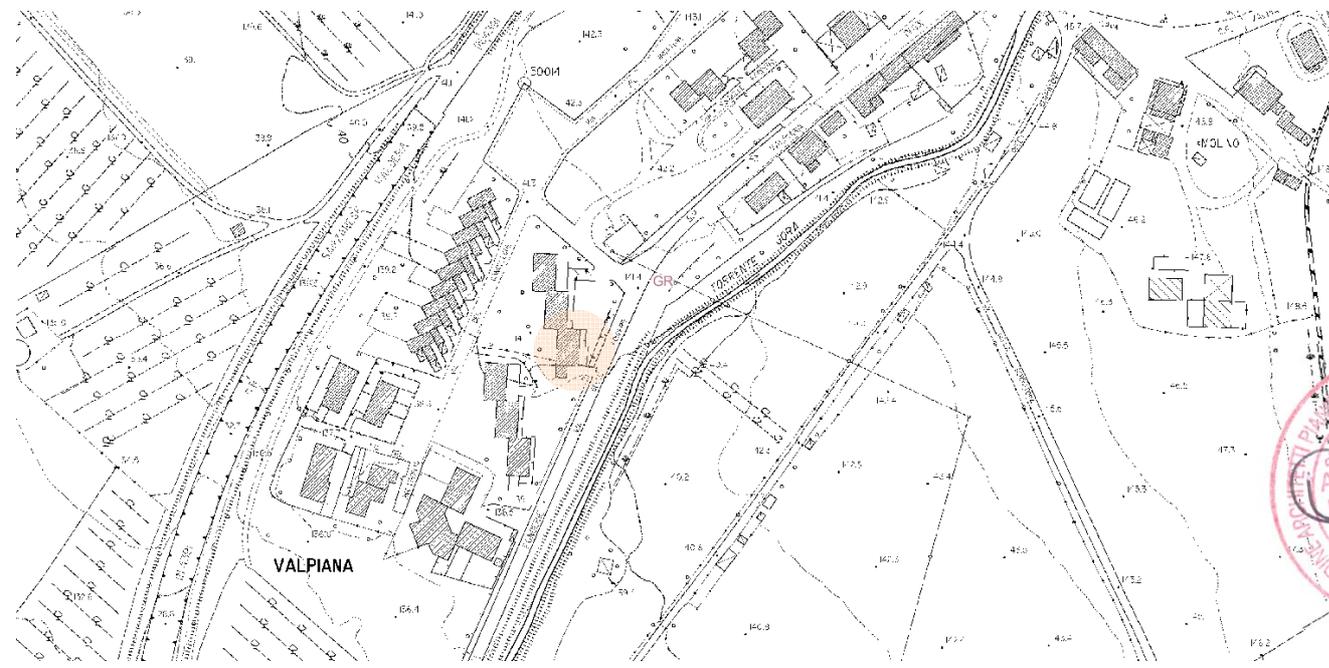
Allegato M: Certificato agenzia delle entrate.

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Arch. Alessandra Moscadelli



Pianta





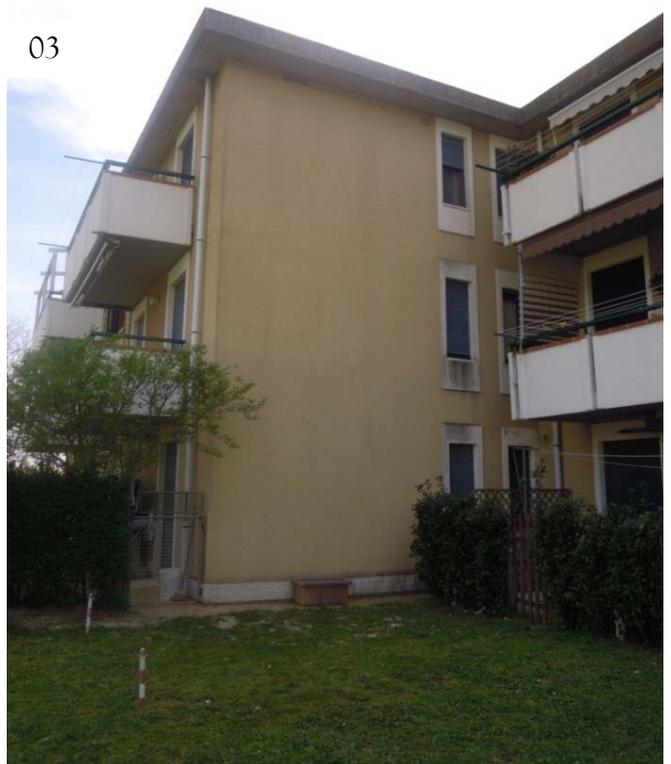


01

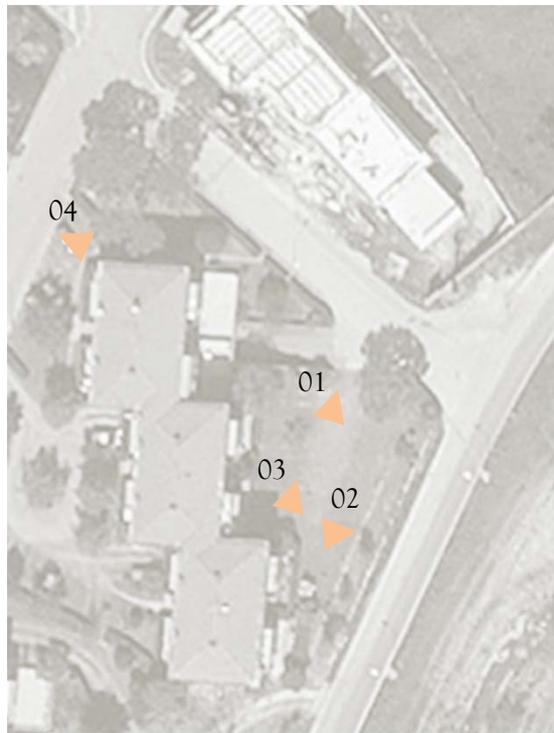
02



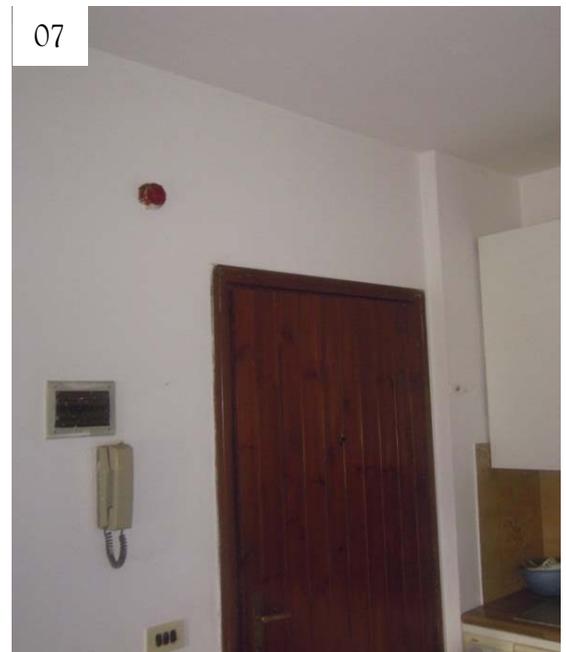
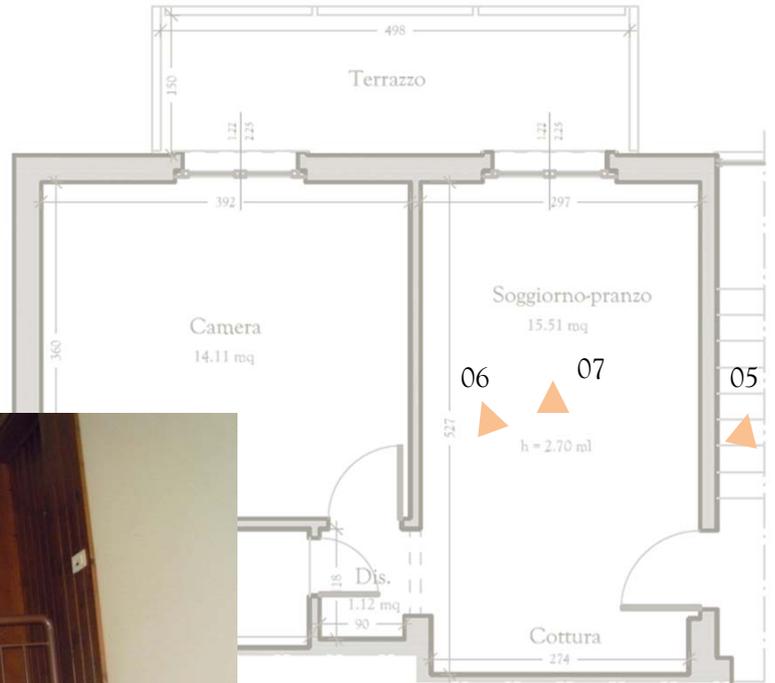
04



03

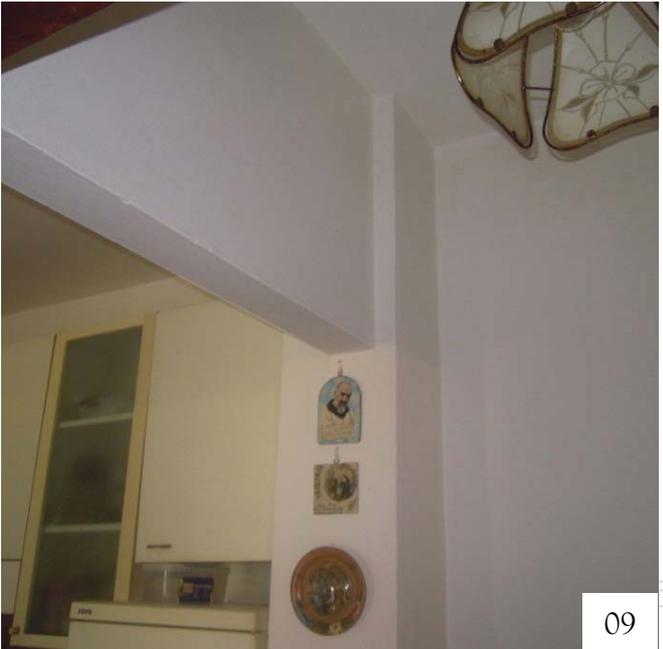


04





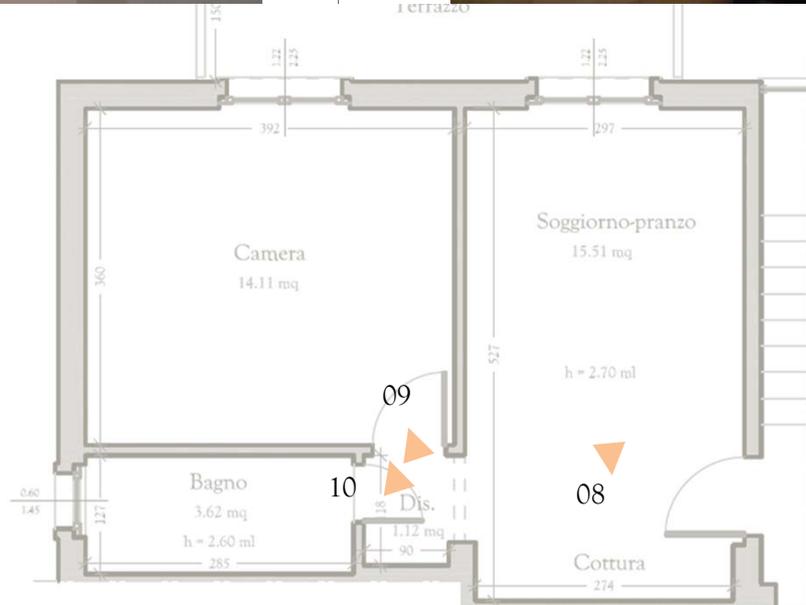
08



09



10





11



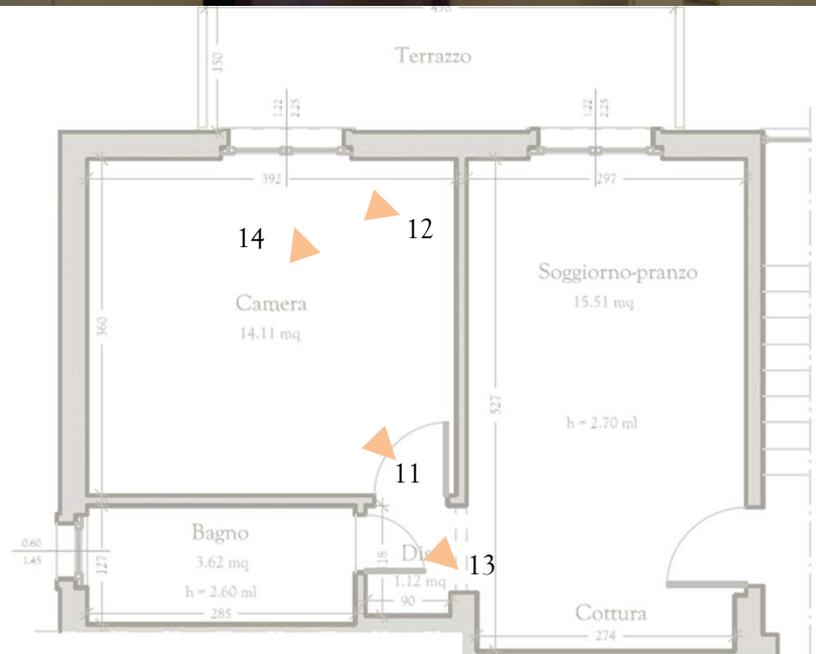
12

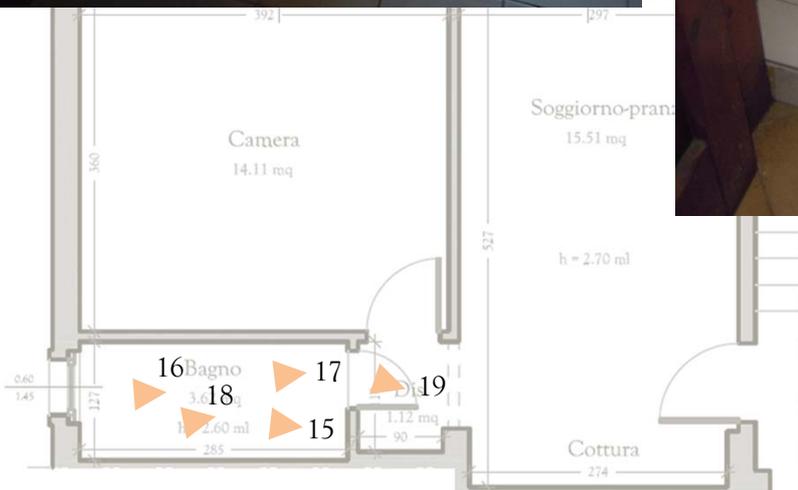
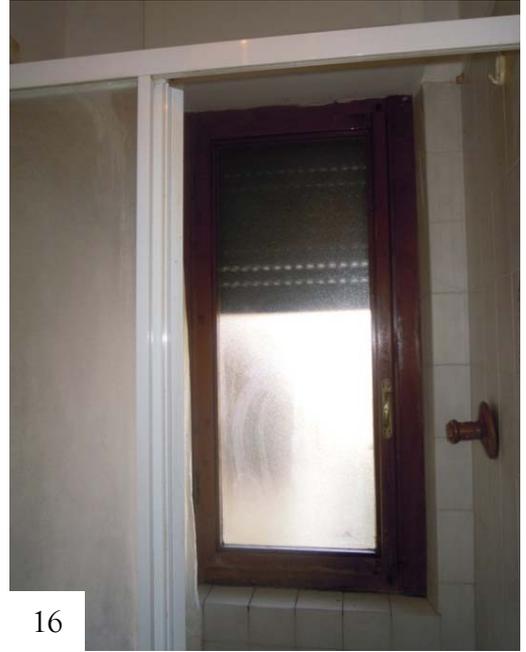


13



14



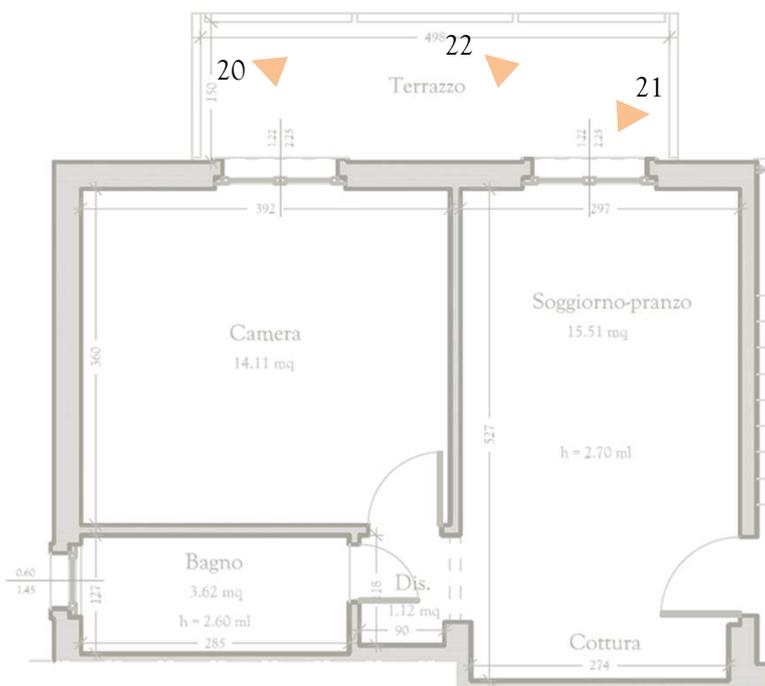




20



21



22

