



Massimo Costagliola
Ingegnere

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: mcostagliola@email.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 73/2009

Mandataria di

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

CUSTODE Giudiziario: *Avv. Emiliano GORACCI*

CONSULENZA TECNICA *VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE*

C.T.U.: *Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA*



Indice

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA.....	3
1. Primo Quesito.....	5
1.1 Verifica della documentazione.....	5
1.2 Verifica Ipotecaria.....	5
1.3 Ventennio.....	6
1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
2. Secondo Quesito.....	8
2.1. Descrizione degli immobili.....	8
2.1.1. Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi.....	8
3. Terzo Quesito.....	11
4. Quarto Quesito.....	11
5. Quinto Quesito.....	11
6. Sesto Quesito.....	12
7. Settimo Quesito.....	14
8. Ottavo Quesito.....	14
9. Nono Quesito.....	14
10. Decimo Quesito.....	14
11. Undicesimo Quesito.....	15
12. Dodicesimo Quesito.....	16
12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo.....	16
12.2 Stima del compendio immobiliare.....	16
12.3 Lotto unico.....	18
12.4 Riepilogo importi determinati per la stima del prezzo di vendita.....	19
Formazione del lotto di vendita.....	20



PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto **Ing. Massimo COSTAGLIOLA**, nato ad **Orbetello (GR)** il giorno **07/09/1964**, **C.F.: CSTMSM64P07G088Q**, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, nella sezione degli Ingegneri al n. 37;

nominato in data 27/04/2022, in qualità di CTU per la procedura immobiliare n. 73/2009, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO', con accettazione dell'incarico trasmesso in data 02/05/2022, si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

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 (calpestable) 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 nel 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 attività peritali sono iniziate successivamente all'accettazione dell'incarico e precisamente:

- 23/05/2022, con il reperimento della documentazione in atti dal fascicolo telematico della procedura;
- 30/06/2022, con un primo tentativo di accesso ai beni oggetto di procedura, accesso non andato a buon fine;
- 04/07/2022, con il primo accesso ai beni oggetto di procedura;
- 18/07/2022, con il reperimento della documentazione urbanistica;
- 17/10/2022, con la richiesta di CDU inoltrata al Comune di Roccastrada;
- 20/10/2022, con il secondo accesso ai beni oggetto di procedura;
- 21/10/2022, con il reperimento del titolo di provenienza dallo studio notarile Dott.ssa Costanza Sensi;
- 24/10/2022, con la ricezione del C.D.U. dal Comune di Roccastrada
- 27/10/2022, con la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica a mezzo portale telematico SIERT;
- 27/10/2022, con il deposito della variazione catastale;

Che la perizia è stata depositata in data 29/10/2022, entro la tempistica prevista (31/10/2022, udienza fissata in data 30/11/2022).



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 ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente presso lo studio notarile Dott.ssa Costanza Sensi di Grosseto.

1.2 Verifica Ipcatastale.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO E RELATIVA AREA URBANA

site in Comune di Roccastrada, fraz. Sticciano Scalo, alla Via Grossetana al civico n. 19 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione, composto di ingresso, cucina, soggiorno e ripostiglio al piano terra, studio con piccolo balcone, camera, w.c. al piano primo; piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna, all'appartamento è annesso e pertiene un locale di sottotetto sovrastante porzione dell'appartamento e accessibile solo dal medesimo. Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

- nel foglio 257, p.lla 18, sub. 17 (ex p.lla 18, sub. 14) e p.lla 195, sub. 9 (ex p.lla 195, sub. 8) Cat. A/4, Classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita €. 312,46 (variazione catastale del 27/10/2022 protocollo GR0061591 in atti dal 27/10/2022 per ampliamento e variazione toponomastica).

Confini: l'immobile sopra descritto confina con Vannucci Adriana o suoi aventi causa, corte comune, p.lla 194, Via Grossetana, salvo se altri.

- 2) - Area Urbana sita alla Via Grossetana di 66 mq., detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

- nel foglio 257, p.lla 49, sub. 6, Cat. F/1, consistenza 66 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina [REDACTED] o suoi aventi causa, [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento a quanto richiamato e menzionato:

- nell'atto di divisione ereditaria a stralcio del Notaio Costanza Sensi di Roccastrada repertorio 11297, raccolta 6586 del giorno 19/07/2005, registrato a Grosseto il giorno 01/08/2005 al n. 132 Mod IV e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto al n. 13789 R. Gen. e 8675 di R.P.F in data 06/08/2005



1.3 Ventennio

Il bene in oggetto, a tutto il giorno 28/10/2022, risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

- gli immobili in oggetto, (gravati di usufrutto uxorio a favore della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3), sono pervenuti in data anteriore al ventennio per successione in morte del [REDACTED] denuncia n. 71 volume n. 288 Ufficio del Registro di Grosseto, trascritta a Grosseto il giorno 2 febbraio 1967 al volume n. 1807 articolo 928 di R.P.F. e successivamente integrata con la denuncia n. 92 volume n. 584 Ufficio del Registro di Grosseto, trascritta a Grosseto in data 24/01/1997 al n. 1000 di R.P.F.. Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità a favore delle [REDACTED], eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 14/06/2022 al n. 7773 di R.P.F. su parte degli immobili caduti in eredità;
- riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta in data 14/04/2000; atto di divisione a stralcio (da [REDACTED] ai rogiti del **Notaio Costanza Sensi** del giorno 19/07/2005 rep. 11297, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto il giorno 06/08/2005 al n. 8675 di R.P.F.;
- ai signori [REDACTED] tali immobili sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED] deceduto il giorno 24/08/1998, denuncia n. 29 volume n. 666 Ufficio del Registro di Grosseto a trascritta a Grosseto il giorno 22/01/2000 al n. 636 di R.P.F., successivamente integrata con la denuncia n. 60 volume n. 687 Ufficio del Registro di Grosseto, trascritta a Grosseto il giorno 10/01/2001 al n. 295 di R.P.F.;
- ai signori [REDACTED] in data anteriore al ventennio per successione in morte di [REDACTED] deceduto il giorno 18/09/1966, denuncia n. 71 volume n. 288 Ufficio del Registro di Grosseto, trascritta a Grosseto il giorno 02/02/1967 al volume n. 1807 articolo 928 del R.P.F.; successivamente integrata con la denuncia n. 92 volume n. 584 Ufficio del Registro di Grosseto, trascritta a Grosseto il giorno 24/01/1997 al n. 1000 di R.P.F.

Al ventennio [REDACTED].



1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto al n. 885 di R.P.F. in data 10/04/1999 a favore della [REDACTED] per complessive £. 148.000.000 di cui £ 128.498.582 per capitale, portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 30/12/1998 rep. 1299, contro, tra gli altri, [REDACTED] con maggior consistenza, sugli immobili oggetto di procedura; **ipoteca giudiziale** iscritta in rinnovazione della suddetta, in data 05/04/2019 al n. 692 di R.P.F. per €. 76.436 a garanzia di un debito di capitali €. 66.364 contro, tra gli altri, [REDACTED] per i diritti di 1/1, sugli immobili oggetto di procedura.

Ipoteca Legale iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto al n. 3043 di R.P.F. in data 09/08/2005 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per complessivi €. 76.435,62 di cui €. 66.363,98 per capitale. Atto Notaio Costanza Sensi del giorno 19/07/2005 rep. 11298. Immobili: diritti pari a 1/1 Comune di Roccastrada Catasto Fabbricati foglio 257 particella 18 subalterno 14, particella 195 subalterno 8, particella 49 subalterno 6.

Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto al n. 3572 di R.P.F. in data 14/09/2005 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per complessivi €. 76.435,62 di cui €. 66.363,98 per capitale. Atto Notaio Costanza Sensi del giorno 19/07/2005 rep. 11298. Trasferimento di ipoteca giudiziale ai sensi dell'art. 2825 C.C. Immobili: diritti pari a 2/3 Comune di Roccastrada Catasto Fabbricati foglio 257 particella 18 subalterno 14, particella 195 subalterno 8, particella 49 subalterno 6. In rettifica della formalità n. 3043 del giorno 09/08/2005,

TRASCRIZIONI

Verbale di Pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto al n. 3805 di R.P.F. in data 20/04/2009 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 31/03/2009 rep. 774 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Immobili: diritti pari a 1/1 Comune di Roccastrada Catasto Fabbricati foglio 257 particella 18 subalterno 14, particella 195 subalterno 8, particella 49 subalterno 6.



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 dell'immobile

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Emiliano Goracci, nei giorni:

- 30/06/2022, sopralluogo che non è andato a buon fine per impossibilità ad accedere
- 04/07/2022 con il primo accesso ai beni per i necessari rilievi geometrici e fotografici.

Successivamente il C.T.U. ha ritenuto di dover richiedere nuovamente accesso ai beni per il rilievo geometrica del sottotetto, sopralluogo avvenuto in data 20/10/2022.

2.1.1 Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi



Appartamento di abitazione

Appartamento di abitazione disposto su due piani oltre locale di sottotetto, allo stato dei luoghi così distribuito (misure al netto delle tramezzature e divisioni interne):



PIANO TERRA

- ingresso: 2,52 x 3,22 mq c.ca con portoncino 1,1 x 2,41;
- cucina: (3,10 x 0,94) mq. c.ca + (1,85 x 0,95), con altezza interna netta c.ca 2,10 m;
- ripostiglio: 1 x 1,72 mq. c.ca;
- soggiorno; 3,90 x 4,40 mq. c.ca con portafinestra 1,2 x 2,50. E' presente un camino a legna;
- bagno: 2,81 x 1,70 mq. c.ca;
oltre quota vano scala

PIANO PRIMO

- studio: 2,45 x 3,24 mq. c.ca con balcone di 1,6 mq. circa e portafinestra 0,83 x 1,97 c.ca;
- camera: 4,47 x 4 mq. c.ca con finestra 1,25 x 1,65 c.ca
- wc: (3 x 1) mq. c.ca + (1,50 x 1,80) mq. c.ca
altezza interna rilevata, per entrambi i piani tra 3,28 metri e 2,1 metri

SOFFITTA: Superficie complessiva c.ca 20,7 mq. con altezza minima 0,4 metri e massima 1,80 metri



Il bene ha una superficie netta abitabile di c.ca 70 mq e commerciale lorda di c.ca 97 mq.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai sono in laterocemento, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a falda inclinata con tegole, i rivestimenti in ceramica.

Dalle ricerche effettuate e documenti reperiti si rilevano difformità interne ed esterne rispetto allo stato dei luoghi oltre alla mancata rappresentazione grafica del sottotetto.

Al sottotetto si accede da una piccola porta laterale sopraelevata rispetto al piano di calpestio del w.c. del piano primo e posta sul lato destro per chi entra nel predetto locale.

Appoggiata sul pianerottolo è presente una scala in legno dalla quale è possibile accedere in soffitta.

L'immobile versa in stato di degrado, sono evidenti e diffuse le infiltrazioni d'acqua presenti mentre gli intonaci a tratti sono inesistenti, a tratti rigonfi. In sostanza è palese l'insalubrità degli ambienti.

Lo stato di degrado è maggiore per quanto riguarda il sottotetto che è fatiscente, il piano di calpestio è completamente ricoperto di escrementi di volatili. Chi scrive ha dovuto rilevare geometricamente tale vano provvedendo alla preventiva e adeguata vestizione e protezione delle vie respiratorie.

L'immobile allo stato attuale non è abitato né, per chi scrive, potrebbe esserlo per tutto quanto appena adesso menzionato.



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 dell'immobile risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento, tenuto conto della variazione catastale del 27/10/2022 protocollo GR0061591 in atti dal 27/10/2022 per ampliamento e variazione toponomastica (rappresentazione della soffitta sovrastante porzione dell'appartamento e accessibile solo dal medesimo).

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;

Il C.T.U., come detto, con protocollo GR0061591 del giorno 27/10/2022, ha provveduto al deposito della variazione catastale, per inserimento in pianta del locale di sottotetto.

A seguito di tale deposito non si rilevano sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale

5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si riportano i relativi estratti:

Art. 28. Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".

5. Tessuti puntiformi a bassa densità - "TR5"

5.1 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono tessuti caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto e circondati da pertinenze private sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti è avvenuta prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Tali tessuti sono collocati prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente, altre è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere.

5.2 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono individuati con la sigla "TR5" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

5.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 14 e 15 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

5.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

5.5 Nei Tessuti puntiformi a bassa densità non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.



5.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 17;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 16;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

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 febbraio 1985, n. 47;

Da indagini effettuate e sulla base della documentazione reperita è emerso che il fabbricato in oggetto è stato presumibilmente edificato in forza di titolo edilizio n. 81 rilasciato in data 22/05/1950.

In data 18/06/1953, è stata depositata al Comune di Roccastrada, la richiesta di Permesso per il completamento del fabbricato.

Successivamente a tale data, previo Nulla Osta dell'ufficio tecnico comunale con prot. 179, è stato rilasciato, in data 19/06/1953, dal Sindaco del Comune di Roccastrada il Permesso di completare il fabbricato.

Per completezza, va detto che il Comune di Roccastrada in data 29/03/1957 ha rilasciato, con P.E. n. 26, un successivo Nulla Osta per esecuzione di lavori edili riguardante opere murarie per ampliamento al fabbricato esistente. All'interno di tale fascicolo è stato reperito un elaborato grafico, con più ampia rappresentazione, nel quale si rilevano difformità sia interne che esterne dell'immobile in oggetto rispetto l'attuale stato dei luoghi, tra cui, principalmente:

- variazione di finestra in portafinestra al piano terra;
- modifiche interne tra cui accorpamento di porzione dell'appartamento adiacente e trasformazione di tale porzione in w.c. al piano primo.



Verifica di conformità

Per quanto è stato possibile reperire, fatto salvo errori od omissioni e viste le principali difformità rilevate sembrerebbe che, ad oggi, l'immobile potrebbe essere sanato depositando richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 9-bis e 34-bis. del D.P.R. 380/2001 e fatto salvo la verifica della doppia conformità tra l'epoca della realizzazione dell'”abuso” e la data di deposito della richiesta di sanatoria.

Per quanto riguarda la porzione di sottotetto rilevata in sede di sopralluogo ed inserita nella nuova planimetria catastale già menzionata al punto 4), potrebbe bastare, da verificare previo preventivo colloquio presso l'ufficio tecnico comunale, il deposito della nuova consistenza dell'immobile e quindi la completa rappresentazione dello stesso poiché il locale di sottotetto pare sia sempre esistito sin dal momento della costruzione del fabbricato.

Il costo comprensivo di spese tecniche a carico del titolare del bene potrebbe essere complessivamente quantificato in c.ca €. 4.000,00, oltre le tasse, diritti di segreteria e bolli.



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

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;

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1.

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;

Immobile occupati dalla proprietà.

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;

Nulla



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;

Il Comune di Roccastrada è dotato di uno Strumento Urbanistico redatto ed approvato in base alla L.R.T. 65/2014 costituito da:

- **Piano STRUTTURALE** come da Variante approvata in via definitiva con Delibera di C.C. n.°14 del 14.04.2019.
- **Piano OPERATIVO** approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n.° 15 del 14.04.2019.

L'area in oggetto è classificata nel vigente Piano Operativo del Comune di Roccastrada come "**Tessuti Puntiformi a bassa Densità - TR5**":

- NON RICADE nella perimetrazione del Vincolo Paesaggistico.
- RICADE nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico.



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 determinazione del prezzo

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto con il criterio del libero mercato, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore del bene, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica attuale.

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, sentiti gli operatori di mercato, 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, lo stato della struttura, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, l'incertezza legata alla eventualità di portare a compimento l'opera e con quale destinazione d'uso ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio immobiliare sulla base del libero mercato

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario fare riferimento a quanto menzionato nei precedenti paragrafi e tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) dei relativi vari fattori che possono incidere economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- i beni in oggetto sono siti in Comune di Roccastrada, fraz. Sticciano Scalo, alla Via Grossetana 19;
- lo stato dei luoghi, dell'appartamento di civile abitazione non sembrerebbe conforme con quello urbanistico;
- **l'appartamento è stato riscontrato in avanzato stato di degrado.** Si faccia riferimento a quanto già menzionato in risposta al quesito 2);
- l'appartamento necessita almeno di intervento di manutenzione straordinaria, rifacimento degli impianti, disinfestazione e igienizzazione degli ambienti;



- le difformità rilevate potrebbero ad oggi essere sanate facendo riferimento a quanto menzionato in risposta al quesito 6;
- indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate, hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima;
- normalmente tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente il trasferimento del bene, 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;
- che, sentite le agenzie immobiliari del posto, il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona, anche sulla base di quanto appena menzionato e delle relative irregolarità, è quantificabile in:

Appartamento
€. 400,00/mq.;

Area Urbana
€. 25,00/mq.;



12.3 Lotto unico

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO E RELATIVA AREA URBANA

site in Comune di Roccastrada, fraz. Sticciano Scalo, alla Via Grossetana al civico n. 19 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione, composto di ingresso, cucina, soggiorno e ripostiglio al piano terra, studio con piccolo balcone, camera, w.c. al piano primo; piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna, all'appartamento è annesso e pertiene un locale di sottotetto sovrastante porzione dell'appartamento e accessibile solo dal medesimo. Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada**;

- nel foglio 257, p.lla 18, sub. 17 (ex p.lla 18, sub. 14) e p.lla 195, sub. 9 (ex p.lla 195, sub. 8) Cat. A/4, Classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita €. 312,46 (variazione catastale del 27/10/2022 protocollo GR0061591 in atti dal 27/10/2022 per ampliamento e variazione toponomastica).

Confini: l'immobile sopra descritto confina con Vannucci Adriana o suoi aventi causa, corte comune, Via Grossetana, p.lla 194, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri commerciali lordi 97 * € 400,00 = € 38.800,00
(diconsi Euro Trentottomilaottocento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 312,46 x *Coeff.115,5*) = €. 36.089,13

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 312,46 x *Coeff.126*) = €. 39.369,96

- 2) - Area Urbana sita alla Via Grossetana di 66 mq., detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada**;

- nel foglio 257, p.lla 49, sub. 6, Cat. F/1, consistenza 66 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina [REDACTED] e [REDACTED] o suoi aventi causa, [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro = €. 25,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri 66 * € 25,00 = € 1.650,00
(diconsi Euro Milleseicentocinquanta/00)



12.4 Valore intero compendio immobiliare

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 40.450,00
(diconsi Euro €. Quarantamilaquattrocentocinquanta/00)

Allegati:

- Visure storiche, mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici
- Elaborato grafico appartamento
- Titoli edilizi reperiti
- Titolo di provenienza (Atto di divisione Notaio Costanza Sensi)
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Visure ipotecarie
- Rappresentazione fotografica

Grosseto 29/10/2022

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



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO E RELATIVA AREA URBANA

site in Comune di Roccastrada, fraz. Sticciano Scalo, alla Via Grossetana al civico n. 19 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione, composto di ingresso, cucina, soggiorno e ripostiglio al piano terra, studio con piccolo balcone, camera, w.c. al piano primo; piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna, all'appartamento è annesso e pertiene un locale di sottotetto sovrastante porzione dell'appartamento e accessibile solo dal medesimo. Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada**;

- nel foglio 257, p.lla 18, sub. 17 (ex p.lla 18, sub. 14) e p.lla 195, sub. 9 (ex p.lla 195, sub. 8) Cat. A/4, Classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita €. 312,46 (variazione catastale del 27/10/2022 protocollo GR0061591 in atti dal 27/10/2022 per ampliamento e variazione toponomastica).

Confini: l'immobile sopra descritto confina con [REDACTED] o suoi aventi causa, corte comune, Via Grossetana, p.lla 194 salvo se altri.

- 2) - Area Urbana sita alla Via Grossetana di 66 mq., detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada**;

- nel foglio 257, p.lla 49, sub. 6, Cat. F/1, consistenza 66 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina [REDACTED] o suoi aventi causa, [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 40.450,00

(diconsi Euro €. Quarantamilaquattrocentocinquanta/00)

Grosseto 29/10/2022

Con Osservanza
Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

