
TRIBUNALE di GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G.E.I. **n. 124/ 2019**

-

Contro:

-

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Claudia Frosini

Relazione di Stima

C.T.U. : Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE: Dott.ssa Ilaria Brogi

SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITO N. 1	pag. 05
QUESITO N. 2	pag. 07
QUESITO N. 3	pag. 10
QUESITO N. 4	pag. 10
QUESITO N. 5	pag. 11
QUESITO N. 6	pag. 12
QUESITO N. 7	pag. 13
QUESITO N. 8	pag. 13
QUESITO N. 9	pag. 14
QUESITO N. 10	pag. 15
QUESITO N. 11	pag. 15
QUESITO N. 12	pag. 15
ELENCO ALLEGATI	pag. 20
ALLEGATI	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 23/10/2019 lo scrivente veniva nominato dall'III.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli 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'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° 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 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° 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 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° 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 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 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° 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 23/10/2019, per poi proseguire in date successive; in data 29 gennaio 2021 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed il CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Ilaria BROGI, redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa senza la presenza del proprietario dell'immobile in quanto irreperibile. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati-Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa Marittima(GR)– Territorio – fg. 116, part. 450, sub.2– Cat. A/4, cl.3, vani 7,5, r.c. € 464,81
Appartamento in Via Pio Fidanzi, 22 (Fraz. Prata), p. T-1-2– comune di Massa Marittima(GR)
Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. *QUESITO N.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);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Dalla relazione notarile rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alla ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov/le di Grosseto –Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si certifica che per l'immobile:

– fg. 116, part. 450, sub.2– Cat. A/4, cl.3, vani 7,5, r.c. € 464,81

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca

ISCRIZIONE NN. 1736/121 del 05/02/2013

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 29/01/2013, notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore, rep. 91551,

- a favore di [REDACTED]
- contro [REDACTED]

Capitale € 83.100,00 - Ipoteca € 166.200,00, durata anni 25.

NOTE DI TRASCRIZIONI:

- **Atto di compravendita** -

Il bene oggetto del citato pignoramento risulta catastalmente intestato per l'intera proprietà

- [REDACTED] per la quota 1/1;

- da potere dei coniugi [REDACTED]

ed è pervenuto per acquisto fattone con atto del 02/11/2006, notaio Pietro Saravezza di Abbadia San Salvatore, rep. 81941, trascritto il 29/11/2006 ai nn. 20029/12797,

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE contro del 05/08/2019 Registro NN. 11139/8082, pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 23/07/2019, rep. 1707,

- A favore di [REDACTED]

- Contro [REDACTED]

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, fino alla data del 19/08/2019 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

[REDACTED] All'esecutato [REDACTED] l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 02/11/2006, notaio Pietro Saravezza di Abbadia San Salvatore, rep. 81941, trascritto il 29/11/2006 ai nn. 20029/12797, da potere dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] Ai venditori coniugi in regime di comunione legale [REDACTED], notaio Antonio Savona di Massa Marittima, rep. 103497, trascritto il 21/12/1989 ai nn. 15185/10705, da potere [REDACTED]

2. QUESITO N.2

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

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Un appartamento di civile abitazione, terra tetto, con ingresso indipendente posto nel Comune di Massa Marittima Frazione Prata - disposto su più piani – piano terra, piano primo e secondo piano, censito al Catasto dei Fabbricati al – fg. 116, part. 450, sub.2– Cat. A/4, cl.3, vani 7,5, r.c. € 464,81



Caratteristiche generali

Prata è una frazione del comune di Massa Marittima, provincia di Grosseto, nell'area delle Colline Metallifere nel centro Italia. Situato a 12 km dal Comune al momento del censimento del 2001 la sua popolazione ammontava a 559 abitanti ed è costituito principalmente da un piccolo borgo medievale del XII secolo.

L'immobile oggetto di stima è collocato in un fabbricato di tre piani di vecchia costruzione situato nel centro storico di Prata. Esso ha un'entrata indipendente ed è posto al primo ed al secondo piano a cui si accede da una scala esterna. All'interno c'è una scala intercomunicante ed al piano terra un piccolo vano ripostiglio posto nel sottoscala.

Caratteristiche costruttive

La struttura del fabbricato è in muratura portante con spessore minimo di 50 cm per i muri di sostegno e di 10 per le tramezzature interne, le facciate esterne sono intonacate. L'appartamento è costituito, da un piccolo vano ingresso che porta ad una stanza, un vano cucina abitabile ed un vano scala in cui, oltre alla scala, c'è l'ingresso ad un'altra camera ed ad un piccolo vano ripostiglio.

Al secondo piano dal pianerottolo della scala si accede ad un bagno e a due vani di cui uno con una ulteriore stanza comunicante. Gli intonaci interni sono di vecchia fattura del tipo a calce pitturato con tempera. I pavimenti sono realizzati con mattonelle di vecchia fattura in cemento/marmo o cotto. I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo con le imposte interne in legno come oscuranti; la porta di ingresso così come le porte interne sono di legno tamburato e/o massello.

Il bagno è munito di finestra, i sanitari (vaso, bidet, doccia e lavabo), sono in discrete condizioni e le pareti sono rivestite di mattonelle in maiolica fino ad un'altezza di m 1,80 c.a.

I soffitti e/o pavimenti sono in travi di legno con travetti in legno, posti ortogonalmente a queste, mentre il tetto sovrastante è per buona parte a spiovente con tegole in cotto.

Impianti

L'impianto di riscaldamento non è presente. L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia e fuori traccia ed è di vecchia data;

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani. I servizi igienici sono nei limiti conformi alle prescrizioni minime previste per legge. Su alcune pareti sono visibili diverse crepe ed in alcune parti il pavimento è rientrante. L'altezza dei vani, tranne per una stanza di h. m.2,75 va da m. 2,00 a m2,55, al di sotto dell'altezza minima abitabile.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è scadente. L'appartamento necessita di lavori di consolidamento e di ristrutturazione.

2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda appartamento	mq 125,00
- superficie lorda ripostiglio p.T	mq. 9,80
- superficie scala esterna	mq. 4,40

3. *QUESITO N.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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. 928 Registro NN.11139/8082 del 05/08/2019 TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1707 del 23/07/2019 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **individuano** le parti dell'unità immobiliare **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

4. *QUESITO N.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

4.1 INDAGINE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risulta censiti al Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Massa Marittima(GR)– Territorio

– fg. 116, part. 450, sub.2– Cat. A/4, cl.3, vani 7,5, r.c. € 464,81

Appartamento in Via Pio Fidanzi, 22 (Fraz. Prata), p. T-1-2– comune di Massa Marittima(GR)

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si rileva che i dati catastali sono corrispondenti allo stato di fatto dell’immobile, tranne per una parete divisoria della cucina che sul planimetrico risulta di 10 cm ma che in realtà è più spessa e sembra di sostegno. Solo un accertamento tecnico (un’apertura sul soffitto) può stabilire se si deve apportare una variante sul planimetrico oppure diminuire lo spessore della parete. In ambedue i casi ci sarebbe da sostenere un costo di circa € 550.

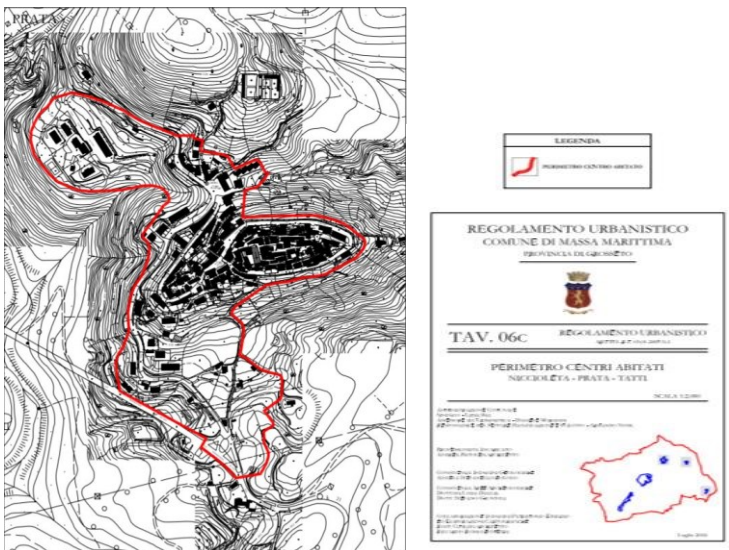
5. QUESITO N.5

indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

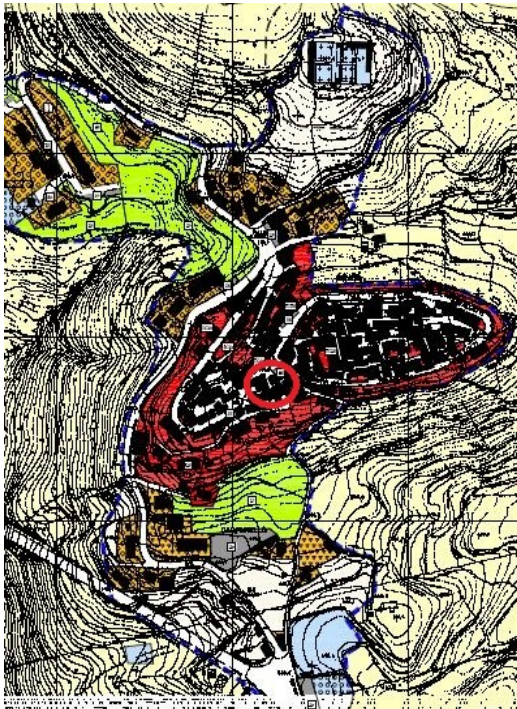
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell’Ufficio Urbanistica del comune di Massa Marittima(GR) si certifica:

che l’immobile ubicato nel Comune di Massa Marittima Fraz. Prata (GR) Via Pio Fidanzi, 22 p. T-1-2 è posto nel perimetro del centro abitato



Sottosistema insediativo di Prata:



PRATA VERIFICA DIMENSIONAMENTO E STANDARD URBANISTICI
 Popolazione residente a gennaio 2006: abitanti 600
 Previsione di Piano Strutturale (incremento popolazione 10 alloggi N. 4 ab./alloggio = 40 abitanti)
TOTALE ABITANTI = RESIDENTI + PREVISIONE = 640 ABITANTI

STANDARD AREE VERDE PUBBLICO			
Totale abitanti 640 N. 2,20 mq./ab. = 1.412 mq.			
Verde pubblico		Verde pubblico	
ED	Urbicizzazione	ED	Urbicizzazione
ED 001	Parco	ED 001	Urb. 001
ED 002	Urb. 001	ED 002	Urb. 002
ED 003	Urb. 002	ED 003	Urb. 003
ED 004	Urb. 003	ED 004	Urb. 004
ED 005	Urb. 004	ED 005	Urb. 005
ED 006	Urb. 005	ED 006	Urb. 006
ED 007	Urb. 006	ED 007	Urb. 007

STANDARD AREE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			
Totale abitanti 640 N. 1,00 mq./ab. = 640 mq.			
Verde pubblico		Verde pubblico	
ED	Urbicizzazione	ED	Urbicizzazione
ED 001	Parco	ED 001	Urb. 001
ED 002	Urb. 001	ED 002	Urb. 002
ED 003	Urb. 002	ED 003	Urb. 003
ED 004	Urb. 003	ED 004	Urb. 004
ED 005	Urb. 004	ED 005	Urb. 005
ED 006	Urb. 005	ED 006	Urb. 006
ED 007	Urb. 006	ED 007	Urb. 007

STANDARD AREE PER L'ISTRUZIONE			
Totale abitanti 640 N. 4,50 mq./ab. = 2.880 mq.			
Verde pubblico		Verde pubblico	
ED	Urbicizzazione	ED	Urbicizzazione
ED 001	Parco	ED 001	Urb. 001
ED 002	Urb. 001	ED 002	Urb. 002
ED 003	Urb. 002	ED 003	Urb. 003
ED 004	Urb. 003	ED 004	Urb. 004
ED 005	Urb. 004	ED 005	Urb. 005
ED 006	Urb. 005	ED 006	Urb. 006
ED 007	Urb. 006	ED 007	Urb. 007

STANDARD AREE ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			
Totale abitanti 640 N. 2,00 mq./ab. = 1.280 mq.			
Verde pubblico		Verde pubblico	
ED	Urbicizzazione	ED	Urbicizzazione
ED 001	Parco	ED 001	Urb. 001
ED 002	Urb. 001	ED 002	Urb. 002
ED 003	Urb. 002	ED 003	Urb. 003
ED 004	Urb. 003	ED 004	Urb. 004
ED 005	Urb. 004	ED 005	Urb. 005
ED 006	Urb. 005	ED 006	Urb. 006
ED 007	Urb. 006	ED 007	Urb. 007

LOCALIZZAZIONE NUOVE RESIDENZE AMMESSE DAL P.S.				
ED	mq.	Urbicizzazione	Zona	N° alloggi max.
ED 001	1715	P.R.P. 001	B	80



ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D	ZONA E	ZONA F	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO PUBBLICO	AREA DI BONIFICA	PERIMETRO PIANI ATTUATIVI	PERIMETRO LOTTI COMPLETAMENTO	PERIMETRO U.O.E. e S.S.I.	PERIMETRO COMPENDI MINERARI	TRACCIATO EX FERROVIA MASSA MARITTIMA - POLLONICA
[Red]	[Yellow]	[Orange]	[Purple]	[Light Blue]	[Dark Blue]	[Green]	[Grey]	[Diagonal Lines]	[Dotted]	[Dashed]	[Blue Dotted]	[Red Dashed]	[Cross-hatched]
B1	B2 B3	C1 C2 C3 C4	D1 D2 D3 D4	E1 E2 E3 E4	F1 F2 F3 F4 F5								

6. QUESITO N.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;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati eseguiti in conformità alle normative urbanistiche perché realizzati in data visibilmente antecedente al 1967 tali da rientrare nel tessuto storico di Prata. Non risultano che questi, allo stato attuale, siano stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione.

7. *QUESITO N. 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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto”*.

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

– fg. 116, part. 450, sub.2– Cat. A/4, cl.3, vani 7,5, r.c. € 464,81

8. *QUESITO N.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;

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intera proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura.

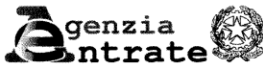
9. QUESITO N. 9

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;

9.1 STATO LOCATIVO

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esistono, a nome dell'esecutato, contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto.

Grosseto, 14 dicembre 2020



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Olandese Giuseppe
GROSSETO

Il sottoscritto delegato dal Direttore dell'Ufficio, in relazione alla richiesta pervenuta in data 9 dicembre 2020 prot. n. 28231 ad istanza del Sig. Olandese Giuseppe in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 124/2019, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome [redacted]
[redacted] come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato.

IL CAPO TEAM (*)
Marta Paoletta

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alessio Cecchi

10. **QUESITO N. 10**

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. **QUESITO N.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;*

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non risultano sull'immobile oggetto di stima vincoli o oneri condominiali.

12. **QUESITO N.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);*

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il

bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè gennaio 2021, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente e dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Individuato un certo numero di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene 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 dell'immobile, le caratteristiche della zona, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 720,00 a € 960,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10 -20%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

- che l'unità immobiliare individuata nel LOTTO UNICO si considera libero;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Appartamento € 680,00 al mq lordo.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

- **APPARTAMENTO - piano T-1- 2 Massa Marittima Fraz. Prata (GR) Via P. Fidanzi, 22.**

Parametro	Totale
superficie lorda appartamento	mq 125,00
superficie lorda ripostiglio p.T	mq. 9,80
superficie scala esterna	mq. 4,40

mq 125,00 x 680,00 €/mq = € 85.000,00

mq 9,8 x 55% x 680 = € 3.665,20

mq 4,4 x 30% x 680 = € 898,00

€ 89.563,20

Per il ripristino del muro in cucina viene detratta la somma di € 550 come spesa.

€ 89.563,00 – € 550 (spese di cui a pag.11)= € 89.013,20

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 89.000,00

diconsi: euro ottantanovemila /00

12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera proprietà costituita da:

L'immobile ha un'entrata indipendente ed è posto al primo ed al secondo piano a cui si accede da una scala esterna. È collocato in un fabbricato di tre piani di vecchia costruzione situato nel centro storico di Prata. All'interno c'è una scala intercomunicante ed al piano terra un piccolo vano ripostiglio posto nel sottoscala. La struttura del fabbricato è in muratura portante con spessore minimo di 50 cm per i muri di sostegno e di 10 per le tramezzature interne.

L'appartamento al primo piano è costituito, da un piccolo vano ingresso che porta ad una stanza, un vano cucina abitabile ed un vano scala in cui, oltre alla scala, c'è l'ingresso ad un'altra camera e ad un piccolo vano ripostiglio.

Al secondo piano dal pianerottolo della scala si accede ad un bagno e a due vani di cui uno con una ulteriore stanza comunicante. Gli intonaci interni sono di vecchia fattura del tipo a calce pitturato con tempera. I pavimenti sono realizzati con mattonelle di vecchia fattura in cemento/marmo o cotto. I serramenti esterni sono in legno, con vetro singolo con le imposte interne in legno come oscuranti; la porta di ingresso così come le porte interne sono di legno tamburato e/o massello.

Il bagno è munito di finestra, i sanitari (vaso, bidet, doccia e lavabo), sono in discrete condizioni e le pareti sono rivestite di mattonelle in maiolica fino ad un'altezza di m 1,80 c.a. I soffitti e/o pavimenti sono in travi di legno con travetti in legno, posti ortogonalmente a queste, mentre il tetto sovrastante è per buona parte a spiovente con tegole in cotto. L'altezza dei vani, tranne per una stanza di h. m.2,75 va da m. 2,00 a m2,55.

Il valore catastale (detto anche rendita catastale valutata ad oggi) è di:

appartamento € 464,81 x 115,5 (prima casa) = **€ 53.686,00**

€ 89.000,00

diconsi: euro ottantanovemila /00

VALORE DELL' Esecuzione Immobiliare 124/2019:

€ 89.000,00

diconsi: euro ottantanovemila /00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2: Planimetria ed indici metrici;

Grosseto, li 09 febbraio 2021

SOMMARIO

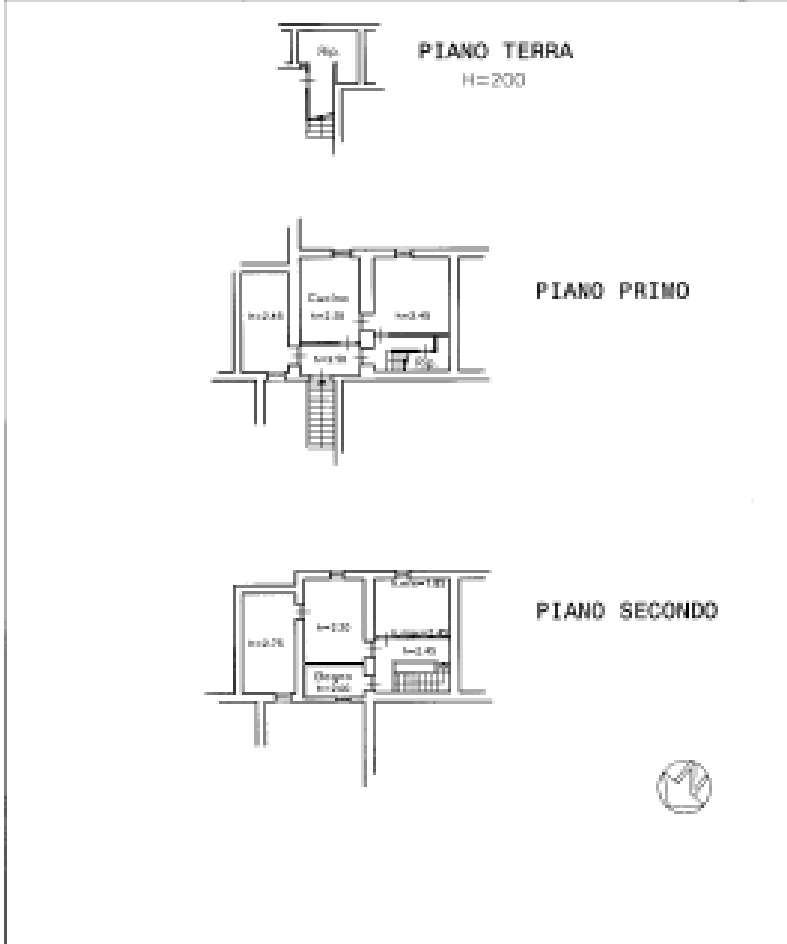
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	
PREMESSA.....	
1. QUESITO N.1	
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	
2. QUESITO N.2	
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	
3. QUESITO N.3	
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	
4. QUESITO N.4	
4.1 INDAGINE CATASTALE	
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	
5. QUESITO N.5	
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	
6. QUESITO N.6	
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	
7. QUESITO N.7	
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	
8. QUESITO N.8	
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	
9. QUESITO N.9	
9.1 STATO LOCATIVO	
10.QUESITO N.10	
10.1ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	
11.QUESITO N.11	
11.1VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	
12.QUESITO N.12	
12.1CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	
12.2STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO	

Data: 24/01/2021 - n. TIPO: Edilizia: LNE099611069389

Agente del Territorio
CASASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Determinazione professionale n. 0281/2021 del 18/06/2021	
Stipulata da S. L. S. L. S. COMUNE DI SANTA MARCELINA	
Via Pio Filippi, Grosseto n. 22	
Identificativo Catastrale:	Completato da: TOSCANI PROGETTO
Area: 114	Scritto da/alla: Giuseppe Olandese Architetto
Superficie: 450	Prov.: GR
Subalterno: 3	

foglio n. 3 foglio n. 2/277



Data: 24/01/2021 - n. TIPO: Edilizia: LNE099611069389
 foglio n. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Comune del Comune di Santa Marcelina - Via del Comune 10 - 57010 Santa Marcelina (GR) - Tel. 0564/41001 - Fax 0564/41002 - Email: info@comune.santamarcelina.gr.it