

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

Procedura di esecuzione immobiliare n. 123/2018 R.G.E.I.

**Promossa da**

**Contro**

**Giudice dell'Esecuzione**

**DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI**

**Perizia di stima a firma del C.T.U.**

**GEOM. NICOLA TOGNARINI**



**Indice**

Quesito 1	pag. 5
Quesito 2	pag. 8
Quesito 3	pag. 15
Quesito 4	pag. 16
Quesito 5	pag. 16
Quesito 6	pag. 17
Quesito 7	pag. 19
Quesito 8	pag. 20
Quesito 9	pag. 21
Quesito 10	pag. 21
Quesito 11	pag. 22
Quesito 12	pag. 23



## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

redatta dal Geom. Nicola Tognarini su incarico dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare **n. 123/2018 R.G.E.I.**

\*\*\*

Io sottoscritto Geom. Nicola Tognarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1351, con studio in Grosseto Via Oberdan n. 11, nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 11 Dicembre 2018, ho effettuato il sopralluogo e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

**1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

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 è 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 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 legittimamente in 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 il 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 rimarranno 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).



**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

**Beni oggetto di procedura:**

**A.** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 175,60, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 3, piano primo.

**B.** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso autorimessa identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 41,57, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 4, piano terreno.



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

**C.** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 35, qualità castagneto da frutto, classe 2, consistenza 4.230 mq, r.d. € 4,37, r.a. € 2,18.

**D.** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza 2.240 mq, r.d. € 2,31, r.a. € 0,69.

**Storia ipotecaria:**

Alla data odierna tutti i beni cui sopra risultano essere intestati al Sig.

il quale ne è divenuto proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà a seguito di successione legittima in morte del Sig.

..... ; dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 22/08/2001 al n. 96/711, trascritta a Grosseto con nota in data 15/05/2002 ai n.ri 7042/5192. In riferimento a tale successione si segnala che in data 05/01/2018, tramite atto pubblico avente n.ri 68094/23957, stipulato dal Notaio Bersotti Maria Patrizia di Sinalunga, è stata dichiarata accettazione tacita di eredità; documento successivamente trascritto in data 09/01/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizi di pubblicità immobiliare, avente n. 82 di presentazione, r.g. n. 357 e r.p. n. 270.

La restante quota di 1/2 di piena proprietà dei beni sopra identificati alle lettere A e B è pervenuta al Sig.

....., tramite atto pubblico stipulato in data 09/10/2007 dal Notaio Costanza Sensi di Roccastrada, avente rep. n. 13945, fascicolo n. 8335 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare in data 10/10/2007 ai n.ri 17300/9937.



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

La restante quota di 1/2 di piena proprietà dei beni sopra identificati alle lettere C e D è pervenuta al Sig. \_\_\_\_\_ a seguito di successione legittima in morte della \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, deceduta il \_\_\_\_\_ e dichiarazione di successione registrata a Grosseto il \_\_\_\_\_ e trascritta a Grosseto con nota in data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_

!. In riferimento a tale successione si segnala che in data 05/01/2018, tramite atto pubblico avente n.ri \_\_\_\_\_, stipulato dal Notaio Bersotti Maria Patrizia di Sinalunga, è stata dichiarata accettazione tacita di eredità; documento successivamente trascritto in data 09/01/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizi di pubblicità immobiliare, avente n. 83 di presentazione, r.g. n. 358 e r.p. n. 271.

La Sig.ra \_\_\_\_\_ divenne proprietaria della sua quota di piena proprietà pari ad 1/2 su tutti i beni oggetti di procedura, a seguito di successione legittima in morte del Sig. \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_; dichiarazione di successione registrata a Grosseto il \_\_\_\_\_ l al n. \_\_\_\_\_, trascritta a Grosseto con nota in data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_

!. In riferimento a tale successione si segnala che in data 05/01/2018, tramite atto pubblico avente n.ri 68094/23957, stipulato dal Notaio Bersotti Maria Patrizia di Sinalunga, è stata dichiarata accettazione tacita di eredità da parte del Sig. \_\_\_\_\_; documento successivamente trascritto in data 09/01/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizi di pubblicità immobiliare, avente n. 82 di presentazione, r.g. n. 357 e r.p. n. 270. Nel quadro D, facente parte di tale denuncia di trascrizione, è testualmente indicato “eredità devoluta per legge: rapporto di parentela: soggetto a favore: figlio. \_\_\_\_\_) ai sensi dell'articolo 479 codice civile accettano l'eredità anche per conto della madre \_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_.”

Il Sig. \_\_\_\_\_ divenne proprietario della sua quota di piena proprietà pari ad 1/3 su tutti i beni oggetto di procedura, a seguito di titolo anteriore al ventennio e per la quota di piena proprietà pari a 2/3 su tutti i beni oggetto di procedura, a seguito di divisione, con i Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, effettuata con atto in data 05/06/1981 n. 30135 di repertorio a rogito del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, trascritto a Grosseto con nota in data 03/07/1981 ai n.ri. 8046/5998.



**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto, servizio di pubblicità immobiliare, si elencano le formalità emerse:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizio pubblicità immobiliare di Grosseto al reg. part. 4804 e reg. gen. 17301 del 10/10/2007 per la somma di € 200.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 100.000,00; a favore della \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_; il tutto derivante da atto notarile pubblico stipulato dal Notaio Costanza Sensi di Roccastrada, in data 09/10/2007 ed avente repertorio n. 13946/8336. Tale ipoteca ricade sui beni sopra descritti alle lettere A e B.
- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizio pubblicità immobiliare di Grosseto al reg. part. 174 e reg. gen. 2026 del 13/02/2013 per la somma di €. 167.003,04 di capitale €. 83.501,52; a favore di \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_  
. Tale ipoteca ricade sui beni sopra descritti alle lettere A e B.
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizio di pubblicità immobiliare di Grosseto al reg. part. 8650 reg. gen. 12024 del 30/08/2018, a favore di \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_  
; Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, sede Grosseto, del 30/06/2018 rep. 1669. Tale pignoramento immobiliare ricade su tutti i beni oggetto di procedura esecutiva.

**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.);**

A seguito dei sopralluoghi effettuati nelle date del 28/03/2019, 24/09/2019 e 08/10/2019 è emerso che gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere un appartamento, un'autorimessa e n. 2 particelle di terreni agricoli, tutti localizzati all'interno del Comune di Roccastrada e più precisamente l'abitazione e l'autorimessa risultano far parte di un fabbricato edificato all'interno della frazione di Sassofortino in Via della Cavina, mentre le particelle di terreno risultano essere localizzate in un'area boscata del territorio aperto comunale posta a circa 4 km in linea d'aria a nord/est della frazione di Sassofortino.

Il fabbricato ospitante l'abitazione e l'autorimessa risulta essere costituiti da struttura di muratura portante in pietra, solai interpiano in legno e laterizio, solai di copertura a doppia falda, tamponature in pietra e facciate principalmente prive di intonaco e tinteggiatura. Il fabbricato risulta essere dotato di vano scala comune accessibile tramite porta in legno non blindata e sprovvisto di ascensore.

Da un'osservazione visiva esterna, lo stato manutentivo delle parti condominiali, delle facciate e del vano scala appare sufficiente, ravvisando un generale degrado ed un'elevata datazione delle finiture, presumibilmente causato da una totale assenza di manutenzione ordinaria/straordinaria.

L'edificio è raggiungibile percorrendo strade extra urbane secondarie e l'area risulta essere servita da trasporti pubblici e servizi al consumo di prima necessità.

Le percorrenze verso i centri abitati limitrofi e verso il centro abitato municipale, il quale garantisce l'accesso ad ulteriori servizi pubblici e servizi al consumo, sono Roccastrada 8 km circa, Roccatederighi 3 km circa, Ribolla 11 km circa e Grosseto 30 km circa.

Entrando nello specifico degli immobili oggetto di procedura esecutiva, gli stessi risultano essere:



**A. Unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 175,60, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 3, piano primo.**

L'immobile posto al piano primo accessibile tramite scala comune, internamente si compone di un ingresso/corridoio, zona pranzo, cucinotto, bagno, n. 2 camere da letto, ripostiglio e balcone.

L'appartamento risulta essere dotato di porta d'ingresso in legno non blindata, pavimento in mattonelle di graniglia posto su tutta la superficie a meno del bagno e del cucinotto i quali sono dotati di pavimento in mattonelle di gress, rivestimenti del bagno e della zona cottura in gres, pareti intonacate e tinteggiate con colorazione bianca, infissi in legno vetro singolo, persiane in parte in legno ed in parte in PVC, impianto elettrico, impianto idraulico, citofono, impianto tv ed impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria composto da caldaia autonoma, radiatori in alluminio e canalizzazione in tubi di rame fuori traccia.

Lo stato manutentivo interno risulta essere sufficiente, ravvisando un'elevata datazione delle finiture in genere, degli intonaci, delle tinteggiature ed ossidazione delle longherine poste a sostegno del balcone, con danneggiamento del sottostante intonaco.

Preme segnalare che all'interno di tutti i locali di cui l'immobile si compone risulta essere installata una contro soffittatura la quale riduce l'altezza utile interna ad una quota variabile compresa tra i 2,20 m ed i 2,45 m a seconda della stanza, senza aver potuto verificare lo spessore libero posto al di sopra di tale contro soffittatura.

Per quanto concerne una più precisa descrizione impiantistica dell'unità immobiliare, si rimanda alla specifica perizia redatta da tecnico abilitato, facente parte della presente esecuzione immobiliare.



**Le superfici calpestabile dei singolo locali di cui l'unità immobiliare si compone sono:**

• Ingresso	mq. 11,20
• Zona pranzo	mq. 15,00
• Cucinotto	mq. 5,00
• Bagno	mq. 4,70
• Camera 1	mq. 16,00
• Camera 2	mq. 11,50
• Ripostiglio	mq. 2,40
• Balcone	mq. 3,50

Per il calcolo della superficie lorda ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

**La superficie lorda ragguagliata dell'immobile è pari a mq. 82,00 ed essa è così distribuita:**

• Appartamento	mq. 81,00 x 100% = mq. 81,00
• Balcone	mq. 3,50 x 30% = mq. 1,05

Superficie lorda ragguagliata totale mq. 82,05 approssimabile a 82,00 mq.

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con Via della Cavina, vano scala comune e bene identificato al foglio 75 particella 362 sub. 1, salvo se altri.

Al bene cui sopra sono compresi i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni, così come indicato nell'atto di provenienza, rappresentate oltre che dalle facciate e dalla copertura, anche dal vano scala e dal corridoio comuni.

**B) Unità immobiliare ad uso autorimessa identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di**



**Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 41,57, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 4, piano terreno.**

L'autorimessa internamente si compone di un ampio locale avente accesso carrabile accessibile direttamente dalla pubblica via, oltre ad ulteriore piccolo ambiente adibito a ripostiglio. Le finiture interne sono composte da pavimentazione in battuto di cemento, pareti in pietra intonacate e tinteggiate colore bianco e porta di accesso carrabile in metallo non motorizzata. Lo stato manutentivo interno risulta essere sufficiente, ravvisando fenomeni di degrado e datazione delle finiture.

Per quanto concerne una più precisa descrizione impiantistica dell'unità immobiliare, si rimanda alla specifica perizia redatta da tecnico abilitato, facente parte della presente esecuzione immobiliare.

**La superficie calpestabile dell'autorimessa risulta essere pari a:**

- Autorimessa mq. 23,00

Per il calcolo della superficie lorda ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

**La superficie lorda ragguagliata dell'immobile è pari a mq. 30,00 ed essa è così distribuita:**

- ▲ Autorimessa mq. 30,00 x 100% = mq. 30,00

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con Via della Cavina su più lati e bene identificato al foglio 75 particella 409 sub. 1, salvo se altri.

Al bene cui sopra sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, così come indicato nell'atto di provenienza.



**C. Unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 35, qualità castagneto da frutto, classe 2, consistenza 4.230 mq, r.d. € 4,37, r.a. € 2,18.**

L'appezzamento di terreno risulta essere raggiungibile percorrendo strade extra urbane secondarie fino al raggiungimento della frazione di Sassofortino, dopodiché sarà necessario percorrere una strada extra urbana secondaria di campagna, molto dissestata e difficilmente percorribile senza l'utilizzo di mezzi appropriati; in ultimo sarà necessario lasciare la viabilità ed addentrarsi sulle proprietà private al fine di raggiungere l'appezzamento, intercluso alla pubblica via.

In occasione del sopralluogo è stato constatato che i confini del bene non risultano essere materializzati sul posto ma basandosi sulle cartografie catastali e sulle foto aeree regionali è stato possibile identificare sommariamente la sua posizione, riscontrando un'elevata pendenza dell'andamento del terreno il quale attualmente verte in stato di abbandono, rilevando l'immediata vicinanza ad un fossato/canale di deflusso delle acque meteoriche e constatando la presenza di fitta vegetazione spontanea principalmente composta da alberi di alto fusto e castagni non idonei alla coltivazione.

**La superficie calpestabile dell'appezzamento di terreno risulta essere pari a mq. 4.230,00 così come indicato in visura catastale.**

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con le particelle 40, 46 e 47 del foglio 62 e fosso Bellettini, salvo se altri.



**D. Unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza 2.240 mq, r.d. € 2,31, r.a. € 0,69.**

L'appezzamento di terreno risulta essere raggiungibile percorrendo strade extra urbane secondarie fino al raggiungimento della frazione di Sassofortino, dopodiché sarà necessario percorrere una strada extra urbana secondaria di campagna, molto dissestata e difficilmente percorribile senza l'utilizzo di mezzi appropriati; in ultimo sarà necessario lasciare la viabilità ed addentrarsi sulle proprietà private al fine di raggiungere l'appezzamento, intercluso alla pubblica via.

In occasione del sopralluogo è stato constatato che i confini del bene non risultano essere materializzati sul posto ma basandosi sulle cartografie catastali e sulle foto aeree regionali è stato possibile identificare sommariamente la sua posizione, riscontrando un'elevata pendenza dell'andamento del terreno il quale attualmente verte in stato di abbandono, rilevando l'immediata vicinanza ad un fossato/canale di deflusso delle acque meteoriche e constatando la presenza di fitta vegetazione spontanea principalmente composta da alberi di alto fusto e castagni non idonei alla coltivazione.

**La superficie calpestabile dell'appezzamento di terreno risulta essere pari a mq. 2.240,00 così come indicato in visura catastale.**

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con le particelle 33, 35 e 39 del foglio 62 e fosso Bellettini, salvo se altri.



**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 individuazione; 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;**

A seguito della lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva quanto segue:

- La descrizione del bene A risultava essere corretta al momento del deposito dell'atto di pignoramento ma non più corrispondente all'attualità a seguito di variazione catastale effettuata dallo scrivente in data 09/10/2019, meglio descritta alla risposta del quesito n.4; pertanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentano la storia catastale del compendio pignorato e potendo identificare univocamente il bene. I nuovi identificativi del bene A sono unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 175,60, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 3, piano primo;
- La descrizione del bene B indicata nell'atto di pignoramento risulta essere corretta e consente di identificare univocamente il bene;
- Nella descrizione del bene C indicata nell'atto di pignoramento risulta essere stato indicato erroneamente il distretto catastale di appartenenza, dichiarato come NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) anziché il corretto NCT (nuovo catasto terreni); tuttavia considerato che gli altri dati catastali (Comune, foglio, particella e consistenza) risultano essere corretti, che nella descrizione è stato chiaramente indicato trattarsi di un terreno e che al distretto NCEU non esiste alcun immobile avente medesimi identificativi, si ritiene di poter affermare che i



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, anche a fronte dell'avvenuta trascrizione del pignoramento nei registri immobiliari;

- La descrizione del bene D indicata nell'atto di pignoramento risulta essere corretta e consente di identificare univocamente il bene;

**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;**

A seguito del sopralluogo effettuato e della verifica della documentazione catastale è stata riscontrata la necessità di presentare nuove planimetrie dei beni A e B, al fine di poter allineare quanto in atti presso l'Agenzia delle Entrate con il reale stato dei luoghi.

Successivamente alla presentazione della nuova planimetria del bene A, accettata dall'Agenzia delle Entrate con prot. n. GR0052111 del 09/10/2019, i nuovi identificativi catastali del bene in oggetto risultano essere:

- Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, Catasto Fabbricati, Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 175,60, Via della Cavina n. 3, piano primo.

Successivamente alla presentazione della nuova planimetria del bene B, accettata dall'Agenzia delle Entrate con prot. n. GR0052110 del 09/10/2019, gli identificativi catastali del bene non risultano essere stati variati.

**5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Roccastrada risultano essere il Piano Strutturale approvato in via definitiva con D.C.C. n. 38 del 08/07/2000 e ultima



variante approvata in seduta consiliare del 19/09/2019 ma non ancora pubblicata in gazzetta ufficiale; sempre nella medesima seduta è stato approvato il Piano Operativo, anch'esso non ancora pubblicato in gazzetta ufficiale. Inoltre risultano essere in vigore anche il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 39 del 28/06/2002, in vigore dal 31/07/2002 e successive varianti ed il Regolamento Edilizio avente ultimo aggiornamento del 22/07/2018.

Allo stato attuale risulta essere in vigore la disciplina transitoria previste dall'art. 232, comma 3, della L.R.T. 65/2014.

Dalla tavola 15c, facente parte del Piano Strutturale, si evince che l'area in cui ricadono i beni contraddistinti alle lettere A e B è classificata come UTOE Sassofortino Sas.2; mentre i beni contraddistinti alle lettere C e D ricadono nel territorio aperto comunale.

Attualmente l'immobile A risulta possedere la destinazione d'uso residenziale, l'immobile B è destinato ad autorimessa, mentre gli immobili C e D risultano essere utilizzabili come terreni agricoli. Il tutto così come indicato nelle pratiche edilizie comunali e nelle destinazione d'uso catastali.

**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 alla 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;**

#### **Storia Urbanistica:**

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Roccastrada, è stato possibile rintracciare le seguenti pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di stima:



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

- Pratica edilizia n. 159/1 del 1986, per la quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 188 del 21/04/1990, avente ad oggetto la regolarizzazione dell'avvenuta realizzazione di un locale ripostiglio posto internamente all'autorimessa identificata nella presente perizia come bene B;
- Pratica edilizia n. 159/2 del 1986, per la quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 189 del 21/04/1990, avente ad oggetto la regolarizzazione dell'avvenuta realizzazione di un terrazzo e di alcune modifiche interne ed esterne, il tutto riferito all'abitazione identificata nella presente perizia come bene A;

In riferimento all'originaria costruzione del fabbricato, l'ufficio tecnico non è stato in grado di fornire alcuna documentazione urbanistica, pertanto si è ritenuto di dover effettuare ulteriori ricerche di carattere ipotecario e catastale dalle quali è emerso che le unità immobiliare identificate alle lettere A e B sono state oggetto di una dichiarazione di successione risalente al 1936, dalla quale si evince pertanto che il fabbricato di cui tali beni sono parte è stato edificato prima della prima legge urbanistica n. 1150 del 1942 e del primo strumento di pianificazione urbanistico comunale, potendo pertanto attestare che l'assenza di una pratica edilizia di costruzione può ritenersi legittima.

In riferimento all'esistenza di una dichiarazione/attestazione di abitabilità/agibilità, non è stato rinvenuto alcun documento.

**Verifica Regolarità Urbanistica:**

Per quanto sopra esposto in riferimento all'assenza di una originaria pratica di costruzione del fabbricato, la verifica della conformità urbanistica si può basare esclusivamente sulle tavole grafiche facenti parte delle pratiche di condono edilizio sopra citata, le quali risultano corrispondere alle planimetrie catastali presentate in data 10/12/1985 e rimaste in atti fino al 08/10/2019; pertanto a seguito del sopralluogo effettuato e della documentazione comunale reperita, si segnala che gli immobili risultano possedere le seguenti difformità dai titoli abilitativi:



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

- All'interno dell'abitazione (bene A) è stata riscontrata la trasformazione del locale cucina in zona pranzo, con spostamento della zona cottura in altro locale precedentemente indicato come “retro” e quindi originariamente destinato a locale ripostiglio/dispensa;
- In riferimento all'autorimessa (bene B) non si riscontrano difformità urbanistiche degne di nota;
- In riferimento agli appezzamenti di terreno identificati come beni C e D, non rilevando la sovrastante presenza di manufatti, non risulta necessario doversi esprimere sotto il profilo urbanistico.

**Sanabilità degli illeciti:**

La difformità sopra descritta non risulta sanabile in quanto in contrasto con l'art. 33 comma 6 del Regolamento Edilizio del Comune di Roccastrada, il quale descrive dettagliatamente le caratteristiche dimensionali minime dei locali cucina. Pertanto al fine di regolarizzare la difformità rilevata, si dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi e quindi al ricollocamento della cucina nel locale attualmente adibito a zona pranzo.

Si precisa che il parere di sanabilità degli illeciti fa riferimento alle normative urbanistiche in vigore al momento del deposito della perizia e che una modifica delle stesse potrebbe comportare variazioni sulla sanabilità degli abusi rilevati.

**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;**



Al fine di perseguire una vendita quanto più proficua senza arrecare danno all'appetibilità dei beni, si ritiene di poter procedere alla vendita dell'intero compendio oggetto di perizia suddividendolo in n. 2 lotti:

**Lotto n. 1:** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 175,60, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 3, piano primo (bene A); oltre a quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso autorimessa identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 41,57, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 4, piano terreno (bene B).

**Lotto n. 2:** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 35, qualità castagneto da frutto, classe 2, consistenza 4.230 mq, r.d. € 4,37, r.a. € 2,18 (bene C); oltre a quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza 2.240 mq, r.d. € 2,31, r.a. € 0,69 (bene D).

**8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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;**

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono stati pignorati al Sig. Ovi Danilo nato a Siena il 16/04/1970 C.F: VOI DNL 70D16 I726D per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

**9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in 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 il L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere liberi e non gravati da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 22/05/2019, a seguito di richiesta di consultazione presentata in data 26/04/2019 avente protocollo n. 11265.

**10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

A seguito di ispezione eseguita presso l'ufficio anagrafe del Comune di Roccastrada (GR) dove il soggetto esecutato risulta residente, è emerso che alla data del 01/10/2019 il Sig.



. Inoltre a seguito di ispezione ipotecaria eseguita in data 17/10/2019 non si rileva l'avvenuta trascrizione di un 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 rimarranno 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;**

**Vincolistica:**

Sull'area in cui ricadono i beni contraddistinti alle lettere A e B, non si rilevano vincoli di alcun tipo, dovendo segnalare però un'incongruenza riferita alle cartografie di vincolo idrogeologico comunali e regionali; nello specifico le cartografie comunali riferite al Piano Strutturale evidenziano la presenza in tale area del vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923), mentre le cartografie comunali facenti parte del Piano Operativo e le cartografie regionali facenti parte del Piano d'Indirizzo Territoriale non rilevano tale vincolistica ricadente nella medesima area

Per quanto riguarda i beni contraddistinti alle lettere C e D, si rilevano i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico, Regio Decreto 3267/1923;
- Vincolo paesaggistico, D.lgs 42/2004 – Art. 142, lettera g) – i territori coperti da foreste e da boschi;
- Zone soggette a vincoli naturali significativi, diverse dalle zone montane – art. 25 Reg. (UE) n. 1305/2013, artt. 31 e 32;
- Immobili ricadenti nell'area classificata come “Zona Natura 2000” Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, zone speciali di conservazione (ZSC) – ex SIC, Direttiva 2009/147/CE “Uccelli” Val di Farma.



In riferimento ai beni C e D, seppur questi risulti interclusi alla pubblica via ed il loro accesso sia consentito esclusivamente tramite percorsi ricadenti su altre proprietà private, preme segnalare di non aver rintracciato la presenza di servitù di passaggio regolarmente costituite tramite atti pubblici.

**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).**

**Lotto n. 1:** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 175,60, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 3, piano primo (bene A); oltre a quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso autorimessa identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 75, particella 360, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 41,57, situata nella frazione di Sassofortino in Via della Cavina n. 4, piano terreno (bene B).



La valutazione viene effettuata tramite metodologia del M.C.A., prevista e descritta dalla normativa UNI 11558 e in conformità agli standard di valutazione nazionali, internazionali e alle linee guida ABI. Sulla base di tale processo sono stati individuati in riferimento al subject (compendio oggetto di valutazione) le principali caratteristiche immobiliari che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato e sono stati rintracciati di conseguenza n. 3 comparativi facenti parte del medesimo segmento di mercato degli immobili da valutare, compravenduti negli ultimo 18 mesi.

Comparativo 1: Appartamento sito nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino, in Piazzale della Chiesa, piano primo senza ascensore, corredato da un locale magazzino posto al piano terreno, superficie commerciale complessiva 82 mq, stato manutentivo scarso, compravenduto in data 18/04/2019 tramite atto pubblico stipulato dal Notaio Dott. Antonio Abbate di Grosseto; prezzo di vendita 30.000,00 €.

Comparativo 2: Appartamento sito nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino, in Vicolo del Campanile, piani seminterrato, terreno e primo, superficie commerciale 89 mq, stato manutentivo buono, compravenduto in data 29/01/2019 tramite atto pubblico stipulato dal Notaio Dott. Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto; prezzo di vendita 85.000,00 €.

Comparativo 3: Appartamento sito nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino, in Piazza della Posta, piano secondo senza ascensore, superficie commerciale 41 mq, stato manutentivo scarso, compravenduto in data 24/07/2018 tramite atto pubblico stipulato dal Notaio Dott. Costanza Sensi di Roccastrada; prezzo di vendita 15.000,00 €.

Si provvede a riportare la tabella di valutazione:



TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 30.000,00	€ 85.000,00	€ 15.000,00	
SCONTO (%)	0,00%	0,00%	0,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 30.000,00	€ 85.000,00	€ 15.000,00	
data (mesi)	6	9	15	0
superficie <u>princip.</u>	82	89	41	82
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	30
superficie <u>p.auto</u> coperto	0	0	0	0
superficie <u>p.auto</u> scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	2	1	1
piano	1	0	2	1
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	SCARSO	BUONO	SCARSO	SUFFICIENTE
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	82	89	41	97
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 365,85	€ 955,06	€ 365,85	€ 365,85

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 50,00	-€ 141,67	-€ 25,00	
superficie <u>princip.</u>	€ 365,85	€ 955,06	€ 365,85	
superficie giardino	€ 18,29	€ 18,29	€ 18,29	
superficie box	€ 182,93	€ 182,93	€ 182,93	
superficie <u>p.auto</u> coperto	€ 146,34	€ 3,66	€ 3,66	
superficie <u>p.auto</u> scoperto	€ 109,76	€ 18,29	€ 18,29	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 300,00	-€ 850,00	-€ 150,00	
ascensore	€ 1.500,00	€ 4.250,00	€ 750,00	
stato manutentivo	€ 14.550,00	€ 14.550,00	€ 14.550,00	
panoramicità	€ 1.500,00	€ 4.250,00	€ 750,00	
dotazione tecnologica	€ 600,00	€ 1.700,00	€ 300,00	
classe energetica	€ 900,00	€ 2.550,00	€ 450,00	
epoca costruttiva	€ 900,00	€ 2.550,00	€ 450,00	



TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 30.000,00	€ 85.000,00	€ 15.000,00	€ 49.417,48
data	-€ 300,00	-€ 1.275,00	-€ 375,00	0
superficie princip.	€ 5.487,80	€ 2.926,83	€ 20.487,80	97
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	-€ 8.000,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	-€ 850,00	€ 150,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 14.550,00	-€ 29.100,00	€ 14.550,00	SUFFICIENTE
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
<b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>	<b>€ 49.737,80</b>	<b>€ 48.701,83</b>	<b>€ 49.812,80</b>	<b>€ 49.417,48</b>
valore minimo				€ 48.701,83
valore massimo				€ 49.812,80
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>		<b>2,23%</b>		
<b>ATTENDIBILE:</b>		<b>VERO</b>		

	EURO	EURO/MQ
<b>COMPARABLE 1</b>	<b>€ 49.737,80</b>	<b>€ 512,76</b>
<b>COMPARABLE 2</b>	<b>€ 48.701,83</b>	<b>€ 502,08</b>
<b>COMPARABLE 3</b>	<b>€ 49.812,80</b>	<b>€ 513,53</b>
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 49.417,48</b>	<b>€ 509,46</b>

A seguito della divergenza percentuale dei risultati ottenuti, pari al 2,23%, la valutazione risulta verificata ed il prezzo unitario medio dei risultati ottenuti è pari a **500,00 €/mq.**

Visto il ridotto valore unitario emerso si è ritenuto di effettuare un'ulteriore verifica rintracciando tre comparativi questa volta non tra gli immobili effettivamente compravenduti ma tra gli immobili in



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

vendita tramite agenzia immobiliare, posti nella medesima località di Sassofortino. I comparativi rintracciati risultano essere:

Comparativo 1: Appartamento sito nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino, posizionato all'interno del centro storico della frazione, piani terreno, primo e secondo, superficie commerciale dichiarata 95 mq, stato manutentivo buono; prezzo richiesto 85.000,00 €.

Comparativo 2: Appartamento sito nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino, in posizione centrale, piano terreno, superficie commerciale dichiarata 65 mq, stato manutentivo buono; prezzo richiesto 70.000,00 €.

Comparativo 3: Appartamento sito nel Comune di Roccastrada, frazione Sassofortino, piano terreno, superficie commerciale dichiarata 135 mq, stato manutentivo discreto; prezzo richiesto 125.000,00 €.

Ai sopra indicati comparativi si è ritenuto di dover applicare uno sconto sul prezzo richiesto pari al 15%, a fronte del normale abbassamento del prezzo causato ordinariamente in fase di contrattazione tra acquirente e venditore, determinando così i seguenti prezzi abbattuti:

Comparativo 1:  $85.000,00 \text{ €} - 15\% = 72.250,00 \text{ €}$

Comparativo 2:  $70.000,00 \text{ €} - 15\% = 59.500,00 \text{ €}$

Comparativo 3 :  $125.000,00 \text{ €} - 15\% = 106.250,00 \text{ €}$

Dai quali si ricavano i seguenti valori unitari:

Comparativo 1:  $72.250,00 \text{ €} / 95 \text{ mq} = 760,00 \text{ €/mq}$

Comparativo 2:  $59.500,00 \text{ €} / 65 \text{ mq} = 915,00 \text{ €/mq}$

Comparativo 3 :  $106.250,00 \text{ €} / 135 \text{ mq} = 787,00 \text{ €/mq}$

A fronte dello stato manutentivo dei comparativi si è ritenuto dover applicare una riduzione del valore unitario pari a 400,00 €/mq per i beni in buono stato di conservazione e 200,00 €/mq per il bene in discreto stato di conservazione così da poterli equiparare ai beni oggetto di valutazione, determinando i seguenti valori unitari finali:

Comparativo 1:  $760,00 \text{ €/mq} - 400,00 \text{ €/mq} = 360,00 \text{ €/mq}$

Comparativo 2:  $915,00 \text{ €/mq} - 400,00 \text{ €/mq} = 515,00 \text{ €/mq}$



**STUDIO TECNICO**  
**Geom. Nicola Tognarini**

Via Oberdan n. 11  
58100 Grosseto

Comparativo 3 :  $787,00 \text{ €/mq} - 200,00 \text{ €/mq} = 587,00 \text{ €/mq}$

Dall'ulteriore verifica appena esposta emerge la congruità del valore unitario già precedentemente quantificato, pari a  $500,00 \text{ €/mq}$  a seguito del quale si determinano i seguenti valori dei beni oggetto di valutazione facenti parte del lotto 1:

Valore bene A abitazione =  $500,00 \text{ €/mq} \times 82,00 \text{ mq lordi raggugliati} = \text{€. 41.000,00.}$

Valore bene B autorimessa =  $500,00 \text{ €/mq} \times (30,00 \text{ mq} / 2) \text{ superficie lorda raggugliata} = \text{€. 7.500,00.}$

**Valore complessivo Lotto 1 = €. 41.000,00 + €. 7.500,00 = €. 48.500,00**

Ai sopra calcolati valori si ritiene di non dover applicare uno sconto riferito alla difformità urbanistica rilevata, in quanto la rimessa in pristino della cucina nel suo originario collocamento è un intervento che può attuarsi in sede di ristrutturazione dell'intera unità immobiliare senza causare aggravio dei costi di ristrutturazione, anche a fronte del sufficiente stato manutentivo attualmente rilevato.

**Lotto n. 2:** Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 35, qualità castagneto da frutto, classe 2, consistenza 4.230 mq, r.d. € 4,37, r.a. € 2,18 (bene C); oltre a quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio, servizi catastali, al Comune di Roccastrada foglio 62, particella 46, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza 2.240 mq, r.d. € 2,31, r.a. € 0,69 (bene D).

In sede di sopralluogo è stato rilevato che gli appezzamenti di terreno possiedono le medesime caratteristiche pur se catastalmente gli sono stati attribuite qualità agricole differenti ed è stato riscontrato che su entrambe le particelle insiste una vegetazione boschiva con presenza anche



