

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE.: Dott.ssa Claudia FROSINI

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO 194/2017

CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
DI UN IMMOBILE IN VIA DEL TUFOLINO,1
LOC. ROCCATEDERIGHI
COMUNE DI ROCCASTRADA

C.T.U.: Geom. Paolo Agresti



INDICE

PREMESSA e QUESITI	2
1. PRIMO QUESITO	4
2. SECONDO QUESITO	6
3. TERZO QUESITO	8
4. QUARTO QUESITO	8
5. QUINTO QUESITO	8
6. SESTO QUESITO	11
7. SETTIMO QUESITO	11
8. OTTAVO QUESITO	11
9. NONO QUESITO	12
10. DECIMO QUESITO	12
11. UNDICESIMO QUESITO	12
12.DODICESIMO QUESITO	12
LOTTO	14
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	15

Allegati:

planimetria catastale e visura storica

copia titolo di provenienza

copia titoli edilizi

relazione notarile del 17.10.2017

documentazione fotografica



PREMESSA

Con provvedimento del 14.06.2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. FROSINI, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritto Geom. Paolo Agresti con studio professionale in Grosseto via Aurelia Nord, 88, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Grosseto n°1097, per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITI:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione 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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali si sono svolte nei seguenti giorni:

05.03.2018 sopralluogo presso li immobile

1 .05.2019 accesso agli atti del Comune di Roccastrada

09.04.2019 e 16.04.2019 richiesta e ritiro atto di provenienza presso Archivio Notarile di Siena

04.03.20109 e 09.05.2019 presa visione e ritiro della documentazione catastale da allegare



1. PRIMO QUESITO

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

RISPOSTA AL QUESITO

Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

L'Avv. difensore di creditore procedente nella procedura esecutiva, ha prodotto la "CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Dott.sa 17 ottobre 2017. La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

Acquisizione del bene

I beni sono pervenuti al Sig con atto registrato dal Dott. Notaio di Siena il 9 novembre 1967 come trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto.

Verifica ipocatastale dei due immobili:

QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ

Porzione di fabbricato sita nel comune di Roccastrada, **piano terra, primo e secondo.**

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada.

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 261 Subalterno10 Categoria A/2 Classe 1 Vani 17,5 Sup.escl. aree scop. 452 mq Rendita €948,99	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto terreni del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 263 Qualità Pascolo Classe 2 Sup. 340 mq Reddito Domiciliato €0,11 Reddito Agrario €0,12	

Il tutto a confine, su più lati, via del Tufalino, via delle Due Porte, salvo se altri.



VISURA STORICA

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 261 Subalterno 10 Categoria A/2 Classe 1 Vani 17,5 Sup.escl. aree scop. 452 mq Rendita €948,99	
Indirizzo VIA DEL TUFOLINO piano T-1-2	
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 261 Subalterno 10 Categoria A/2 Classe 1 Vani 17,5 Rendita €948,99	
Indirizzo VIA DEL TUFOLINO piano T-1-2	
Divisione del 18/11/2014 protocollo n. GR0093480 in atti dal 18/11/2014 Registrazione n. 31025.1/2014	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 261 Subalterno 6 Categoria A/2 Classe 1 Vani 15 Rendita € 813,42	
Indirizzo VIA DEL TUFOLINO piano T-1-2	
Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto terreni del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 261 Are 3.30 Qualità Ente urbano	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto terreni del Comune di Roccastrada	
Foglio 89 Particella 263 Qualità Pascolo Classe 2 Are 3.40 Reddito Domiciliato €0,11 Reddito Agrario €0,12	

All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'atto di donazione al rogito del Dott. Notaio di Siena rep. n. 1048/481 registrato a Siena il 17/10/1967 al n. 2110 vol. 124, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 09/11/1967 al n. 7212.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI INERENTI ALL'IMMOBILE

presenti nella certificazione notarile del 06.10.2017.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 26-02-2016 ai nn. 2208/355, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 29-07-2015 dal tribunale di Siena rep. n. 800/2015, a favore della _____ per un montante ipotecario di € 29.000,00 ed una sorte di € 22. 2,44, che grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 23-12-2015 ai nn. 14579/2169, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 09-11-2015 dal tribunale di Siena rep. n. 1313/2015, a favore della _____ e contro il signor _____ per un montante ipotecario di € 33.000,00 ed una sorte di € 25.193,53, che grava anche su altri immobili.



IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 08-04-2004 ai nn. 6116/1220, nascente da atto di mutuo fondiario del 06-04-2004 in notar _____ di Siena rep. n. 38541/14434, a favore del _____ e contro il signor _____ per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed una sorte di € 150.000,00, ed una durata di 30 anni, avente per oggetto l'unità di cui al foglio 89 particelle 263e 261 sub 6. che grava anche su altri immobili.

VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILE trascritto il 18-09-2017 ai nn. 11649/8595, nascente dal provvedimento emesso dal Tribunale di Grosseto il 24-07-2017 rep. n. 2032, a favore del _____ - e contro il signor _____

Dalla data del 6-10-2017 ad oggi

Nulla da rilevare

2. SECONDO QUESITO

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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

RISPOSTA AL QUESITO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il giorno 05 marzo 2019 il Ctu effettuava l'accesso agli immobili alla presenza del Custode Giudiziario di Grosseto _____ dell'Arch. Luca Barbacci, incaricato per il rilascio dell'A.P.E. e la verifica degli impianti.

Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico di un fabbricato di due piani fuori terra, con accesso da via del Tufolino al civico 1, Comune di Roccastrada.

L'immobile è situato all'interno del centro storico di Roccatederighi e presenta le caratteristiche architettoniche tipiche di una abitazione civile.

La facciata esterna, intonacata, si trova in uno stato di conservazione normale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via del Tufolino tramite un portone d'ingresso

UBICAZIONE: L'immobile è ubicato sul lato sinistro percorrendo nel senso di marcia via del Tufolino n.1.





Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato in condizioni non ottimali:

le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i bagni presentano sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi in legno sono oscurati da persiane in legno.

La superficie netta dell'appartamento risulta di c.ca 452 mq.

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

al piano terra: corridoio d'ingresso-disimpegno, zona giorno costituita da 5 ambienti, n.3 camere, bagno;

al piano primo: cucina e zona pranzo, disimpegno 3 camere, un bagno con disimpegno, n. 3 ripostigli;

al piano secondo: una camera e una zona sottotetto.

Ai tre livelli si accede mediante scale interne.

L'altezza media dell'immobile è circa 2,90 m.

Dal piano terra, mediante scala interna, si accede ad una porzione di fabbricato semi- interrata che non è oggetto di pignoramento.

L'immobile risulta, infatti, collegato mediante scala interna a tre piani sotto-strada, aventi ingresso principale da strada pubblica (F.89 P.261 Sub 9), dai quali si accede a una corte privata (F. 89 P.262), il tutto non facente parte nel pignoramento

Per la descrizione e le problematiche relative agli impianti si rimanda alla relazione presentata dall' Arch. Luca Barbacci.



3. TERZO QUESITO

3. *accerti* le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO

I dati trascritti all'interno del pignoramento identificano in maniera corretta l'immobile.

4. QUARTO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Durante il sopralluogo è emerso che il catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

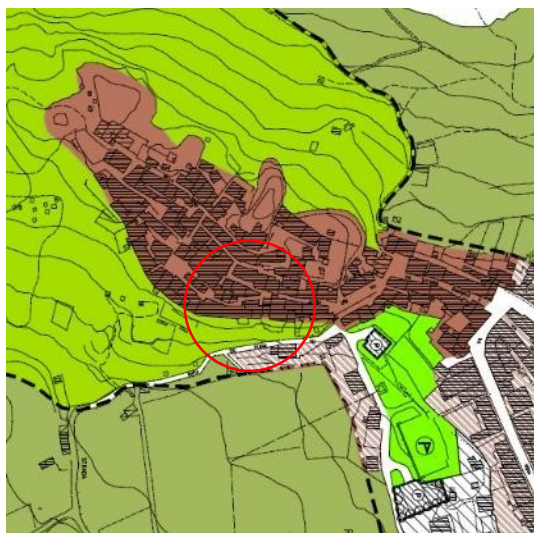
5. QUINTO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli appartamenti in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:

PIANO REGOLATORE **Discipline degli insediamenti all'interno delle UTOE**



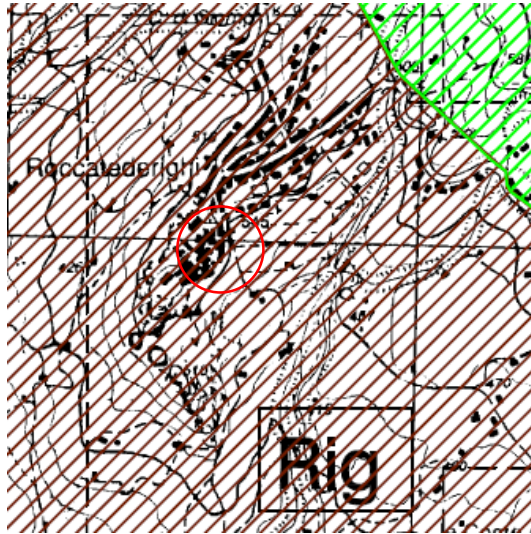
COMUNE DI ROCCASTRADA
PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
Disciplina degli insediamenti
all'interno delle UTOE

LEGENDA

 ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero



PIANO STRUTTURALE
Struttura e articolazione del Territorio

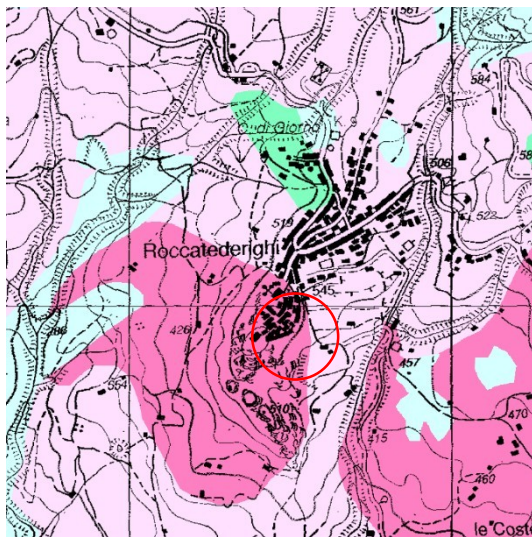


COMUNE DI ROCCASTRADA PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO STRUTTURALE Progetto Strutturale del Territorio Variante novembre 1999		
13b	Struttura e articolazione del territorio	scala 1:25.000
	identità paesistiche ex-PTC	

Ambito Territoriale della collina coltivata
 (Dorsale di Poggio Balone e pendici di Montemassi)

Roccastrada

PIANO STRUTTURALE
Carta dei vincoli del patrimonio edilizio esistente del territorio urbano

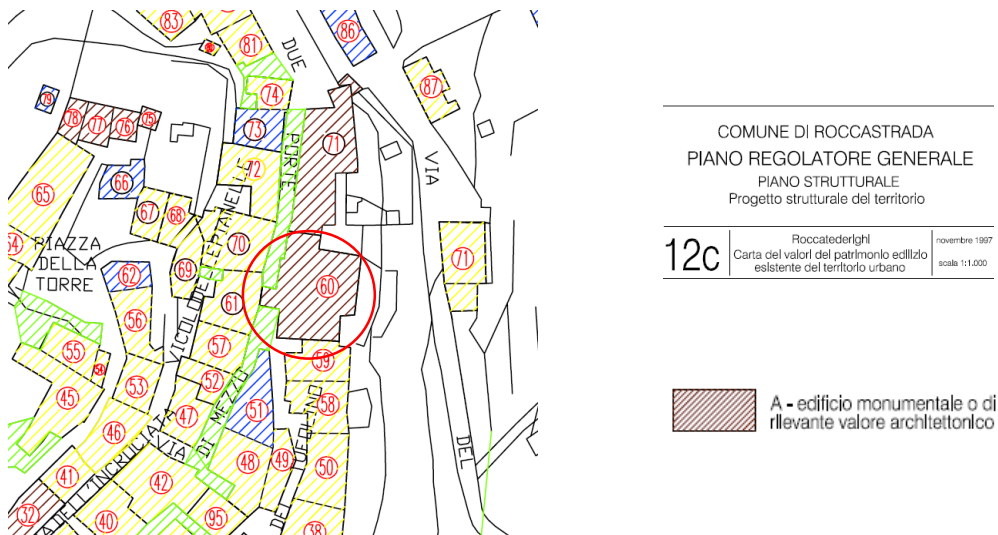


COMUNE di ROCCASTRADA (Provincia di Grosseto) PIANO STRUTTURALE STUDIO GEOLOGICO (Ai sensi della L.R. 5/95, Del C.R. 94/85 e Del. C.R. 230/94)	
Carta del rischio sismico	Scala 1:25.000

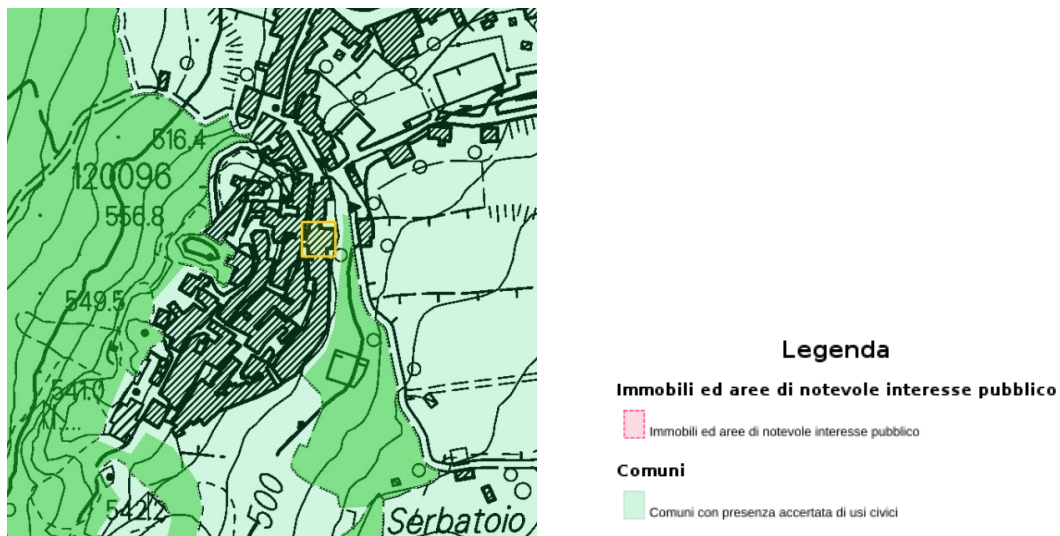
EFFETTO SISMICO DI GRADO V
 Aree in cui l'amplificazione dell'effetto sismico per elementi morfologici o litologici è alto

PIANO STRUTTURALE
Carta del rischio sismico





CARTOGRAFIA PIT



Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142) Lettera h

Per quanto concerne le zone gravate da usi civici, di cui D.Lgs. 42/2004, art. 142 c. 1 lettera h), il PIT evidenzia come l'area risulti: "Comuni con presenza accertata di usi civici"

Dai dati presenti nel R.U., emerge che l'immobile non è soggetto ad usi civici.

6. SESTO QUESITO

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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile è stato realizzato prima del .09. 967 pertanto risulta legittimo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada sono emersi i seguenti elaborati:

-pratica edilizia N. 416/2002 Manutenzione tetto e facciate

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Allo stato dei luoghi è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento presenta un collegamento mediante scala interna a un sub diverso (non pignorato). Pertanto, sarà necessario presentare una pratica edilizia per la divisione dei due subalterni.

7. SETTIMO QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile oggetto di esecuzione essendo un'unica unità abitativa non può essere venduto in più lotti.
LOTTO UNICO

8. OTTAVO QUESITO

8. dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1.

9. NONO QUESITO



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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA AL QUESITO

L'appartamento non risulta occupato.

10. DECIMO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile non risulta occupato.

11. UNDICESIMO QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

Dai dati presenti nel R.U., emerge che l'immobile non è soggetto ad usi civici.

L'immobile ricade in una zona di interesse storico – ambientale, pertanto vengono identificate le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

12. DODICESIMO QUESITO

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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla



data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

RISPOSTA AL QUESITO

PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto della superficie commerciale, misurata vuoto per pieno al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne secondo i criteri del Borsino immobiliare.

Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia residenziale con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, il risultato riscontrato è tra **1000 €/mq e 1500 €/mq**.

Inoltre, per la valutazione dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2018) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore. Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Valori O.M.I.			
Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)
Residenziale	Abitazione civile	Normale	Min. 940 - Max. 1400

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore minimo per l'unità immobiliare.

STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni inerenti all'immobile:

- è ubicato nel Comune di Roccastrada, Loc. Roccatederighi, in via del Tufolino, 1,
- risulta conforme alla planimetria catastale;
- non risulta in buono stato di conservazione e presenta la necessità di interventi sia sulla copertura, sia sulle strutture interne;



- è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967, pertanto perfettamente commerciabile. Da ricerche effettuate attraverso l'Archivio del Comune di Roccastrada, non risultano presenti pratiche edilizie oltre a una pratica edilizia N. 416/2002 manutenzione tetto e facciate
- deposito idonea pratica edilizia per la divisione dei subalterni esistenti (vedi quesito 6);
- perizia relativa agli impianti presentata dall' Arch. Luca Barbacci;
- consultazione dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari dando come riferimento, per immobili con caratteristiche simili, un prezzo di mercato che oscilla tra i 940,00 -1.400,00 €/mq;
- i prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %

Per quanto elencato, si ritiene di valutare l'immobile con un importo pari a **650,00 €/mq**, tenendo conto della superficie lorda commerciale.

Si effettua la preparazione del lotto e della stima dell'immobile sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada. (vedi quesito 6)

LOTTO APPARTAMENTO

appartamento di civile abitazione con tre piani fuori terra di un fabbricato, nel Comune di Roccastrada Loc. Roccatederighi, con accesso da via del Tufolino, civico 1

internamente risulta così distribuito:

al piano terra: corridoio d'ingresso-disimpegno, zona giorno costituita da 5 ambienti, n.3 camere. bagno;

al piano primo: cucina e zona pranzo, disimpegno 3 camere, un bagno con disimpegno, n. 3 ripostigli;

al piano secondo: una camera e una zona sottotetto.

Ai tre livelli si accede mediante scale interne.

L'immobile risulta attualmente censito al Foglio **89** Particella **261** Subalterno **10** Categoria **A/2** Classe **Vani 17,5** Sup.escl. aree scop. **452 mq** Rendita **€ 948,99**

Confini: Il tutto a confine, su più lati, via del Tufalino, via delle Due Porte, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo: € 650,00

(diconsi euro seicentocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi: 452,00 mq x € 650,00 = € 293.800,00

(diconsi euro duecentonovantatremilaottocento/00)



VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 293.800,00

(diconsi euro duecentonovantatremilaottocento/00)

Per acquisto prima casa

Rendita catastale (€948,99 x 115,50) = € **109.608,00**

Per acquisto seconda casa

Rendita catastale (€948,99 x 126,00) = € **119.573,00**

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

APPARTAMENTO

appartamento di civile abitazione con tre piani fuori terra di un fabbricato, nel Comune di Roccastrada Loc. Roccatederighi, con accesso da via del Tufolino, civico 1

internamente risulta così distribuito:

al piano terra: corridoio d'ingresso-disimpegno, zona giorno costituita da 5 ambienti, n.3 camere. bagno;

al piano primo: cucina e zona pranzo, disimpegno 3 camere, un bagno con disimpegno, n. 3 ripostigli;

al piano secondo: una camera e una zona sottotetto.

Ai tre livelli si accede mediante scale interne.

L'immobile risulta attualmente censito al Foglio **89** Particella **261** Subalterno **10** Categoria **A/2** Classe Vani **17,5** Sup.escl. aree scop. **452 mq** Rendita € **948,99**

Confini: Il tutto a confine, su più lati, via del Tufalino, via delle Due Porte, salvo se altri.

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 293.800,00 (diconsi euro duecentonovantatremilaottocento/00)

Grosseto, 16/05/2019

Geom. Paolo Agresti

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

