



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 02/2019 R.G.E.I.

Promossa da
Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Contro
XXXX, XXXX e XXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. ssa Claudia Frosini

CUSTODE dell'intero complesso immobiliare pignorato ai sensi dell'art.559 comma 4 C.P.C.:
Dott. Alessandro Salvini

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Arch. Fabrizio Rabai

RELAZIONE SUGLI IMPIANTI
di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D..311/2006
e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.
Arch. Giancarlo Colantuoni

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Rabai, con studio in Grosseto Via Oberdan n. 35, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **08.03.2019** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'. (ALLEGATO 01)

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **18.10.2019** con il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima unitamente alla presenza del Custode dell'Immobile Dott. Alessandro Salvini, che contestualmente, redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è composto n.2 Unità immobiliari situate nella zona EST della provincia di Grosseto, nel territorio comunale di **Sorano**, a circa 60 Km dal capoluogo di Provincia.

La prima unità immobiliare è costituita da un appartamento al piano primo di una piccola palazzina risalente alla fine degli anni'60 nel piccolo centro abitato di **Castell'Ottieri** che dista pochi chilometri da Sorano, censita al **NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.**

La seconda unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato abitativo che si trova in un'area agricola in **Loc. Podere Olinto n.71**, vicino al paesino di Montebuono a circa 10 km da Sorano censita al **NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3**, si precisa che nelle informazioni delle visure catastali l'indirizzo riportato è **NUCLEO CASA FAINI.**





Fabrizio Rabai
Architetto

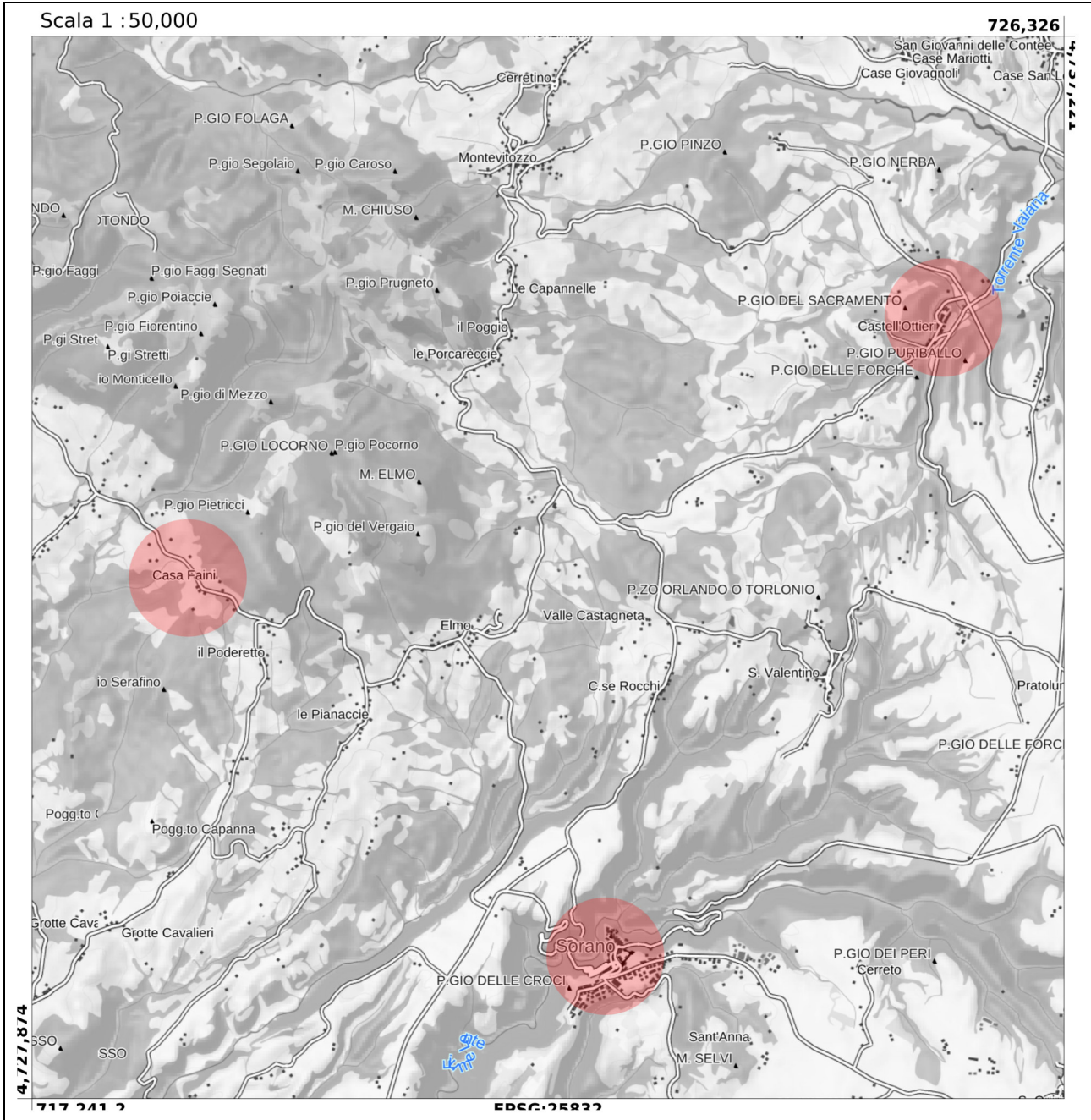


Figura 1 - Localizzazione delle unità immobiliari nel territorio comunale di Sorano





Fabrizio Rabai
Architetto

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 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 QUESITO N.1

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE art. 567, comma 2 cpc.

La Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, redatta a firma del Notaio Avv. Dott. Sergio Rovera con sede a Gavirate (VA), rilasciata in data **06.02.2019**, è risultata completa.

1.2 STORICO VENTENNALE DEI DATI CATASTALI RELATIVI ALLE UNITA' IMMOBILIARI. (ALLEGATO 02)

1.2.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.

Situazione dal 30.12.1985 ad oggi.

Unità immobiliare in di S. Maria n.24 piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34 – derivante da Atto di compravendita dal Sig. De Angelis Edilio effettuato il 30.12.1985 dal Notaio Dott. Marcello Brunelli, n. repertorio 381, trascritto a Grosseto con nota in data 27.01.1986 ai n.ri 1382/1129.

PROPRIETA';

-XXXX nato a SORANO il 28/01/1956 XXXX Proprietà per 1/2

-XXXX nata a SORANO il 07/09/1965 XXXX Proprietà per 1/2.

1.2.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

Situazione dal 29/08/1993 ad oggi.

Unità immobiliare in **Loc. NUCLEO CASA FAINI** piano: T-1; censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81 – derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/08/1993 Voltura in atti dal 09/10/1996





Fabrizio Rabai
Architetto

Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 239 n: 29 del 16/09/1993 SUCCESSIONE RENAIOLI SILIA (n. 5663.1/1993).
PROPRIETA';XXXX nato a SORANO il 09/06/1939 XXXX Piena Proprietà

1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relative alle unità immobiliari oggetto della Procedura, è stato riportato all'interno della "Dichiarazione Notarile" sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rilasciata in data **06.02.2019** dal Notaio Avv. Dott. Sergio Rovera .

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le informazioni richiedendo il *Certificato Ipotecario* per il periodo compreso tra il giorno **06.02.2019** (data riportata nel Certificato Notarile) ed il giorno **08.01.2020 (ALLEGATO 02)**

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

-ISCRIZIONE di IPOTECARIA VOLONTARIA n 9652/1936 del 04.07.2008, per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 200.000,00, a seguito di atto, redatto dal Notaio Dott. Bruno Detti in Orbetello repertorio n. 87090/6550, in data 03.07.2008 ;

a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena , codice fiscale 00884060526
contro XXXX, XXXX e XXXX.

Si precisa che debitore non datore di ipoteca è la Società "XXXX di XXXX & s.a.s. con sede a Sorano C.F. XXXX.

- ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.302/236, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 10.01.2019 ,

a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena , codice fiscale 00884060526
contro XXXX, XXXX e XXXX.

gravante sulle unità immobiliari situate

- in **loc. Castell'Otteri**, via S. Maria n.24 al P1, censita al **NCEU al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5;**
- in **Loc. Podere Olinto n.71**, censita al **NCEU al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.**

1.4 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE. (ALLEGATO 03).

1.4.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.

ATTO DI COMPRAVENTDITA - del **30.12.1985** ai rogiti Notaio Dott. Marcello Brunelli, Notaio in Sorano, repertorio n. 381, trascritto presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare*, in data 27.01.1986 ai numeri 1382/1129.

1.4.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di XXXX Domenico, nato a Sorano il 18.08.1907, deceduto il **30.03.1990**, dichiarazione di successione registrata ad Orbetello il 15.03.1991 al n. 96/221, trascritta presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* in data 26.04.1991 ai numeri 5396/3945;





Fabrizio Rabai
Architetto

SUCCESSIONE LEGITTIMA - in morte di Renaioli Silia, nata a Sorano il 01.01.1914, deceduta il **29.08.1993**, dichiarazione di successione registrata ad Orbetello il 12.10.1993 al n. 29/239, trascritta presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 29.11.1993 ai ai numeri 12192/8622.

- 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 QUESITO N.2

2.1 COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.

2.1.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.

L'unità immobiliare oggetto della Procedura si trova nel centro abitato di Castell'Ottieri, piccolo paesino del Comune di Sorano, al confine orientale della Provincia di Grosseto, a circa 60 km dal Capoluogo di provincia, al confine con il Lazio.

Si tratta di un appartamento posto al Primo Piano di una piccola palazzina risalente alla fine degli anni '60 in via S. Maria n.24.



Figura 2 Foto Aerea con indicazione dell'U.I. in località Castell'Ottieri



2.1.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

La seconda unità immobiliare si trova nelle campagne di Montebuono piccola frazione che dista circa 10 km da Sorano, più precisamente in **Loc. Podere Olinto n.71** è costituita da una porzione di fabbricato rurale.



Figura 3 Foto Aerea con indicazione dell'U.I.in loc. Casa Faini

2.2 CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 04)**2.2.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.**

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento, posto al piano primo di una piccola palazzina la cui costruzione risale alla fine degli anni '60, al quale si accede direttamente dalla strada attraverso un vano scala condominiale.

L'appartamento in oggetto è poco luminoso, presenta una composizione planimetrica piuttosto tradizionale ed è composto da:

- **una zona giorno** con ingresso (mq 9.74), soggiorno ed angolo cottura (mq 23.97)
- **una zona notte** con due camere da letto (una più piccola di mq 9.67, ed una grande di mq 16.85), ed un bagno di mq 6.12

la superficie utile complessiva dell'appartamento di circa **66,35 mq.**





Fabrizio Rabai
Architetto

L'appartamento è corredato da un terrazzo (Mq 10.67) sul retro che si affaccia sul paesaggio circostante, al quale si accede dalla camera da letto matrimoniale, e da un ripostiglio esterno (mq 4.45) al quale si accede dal terrazzo.

Lo stato di conservazione del fabbricato che ospita l'appartamento, nonostante l'epoca di realizzazione, si presenta sufficiente.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, le finiture ed i dettagli suggeriscono una ristrutturazione successiva all'epoca della costruzione.

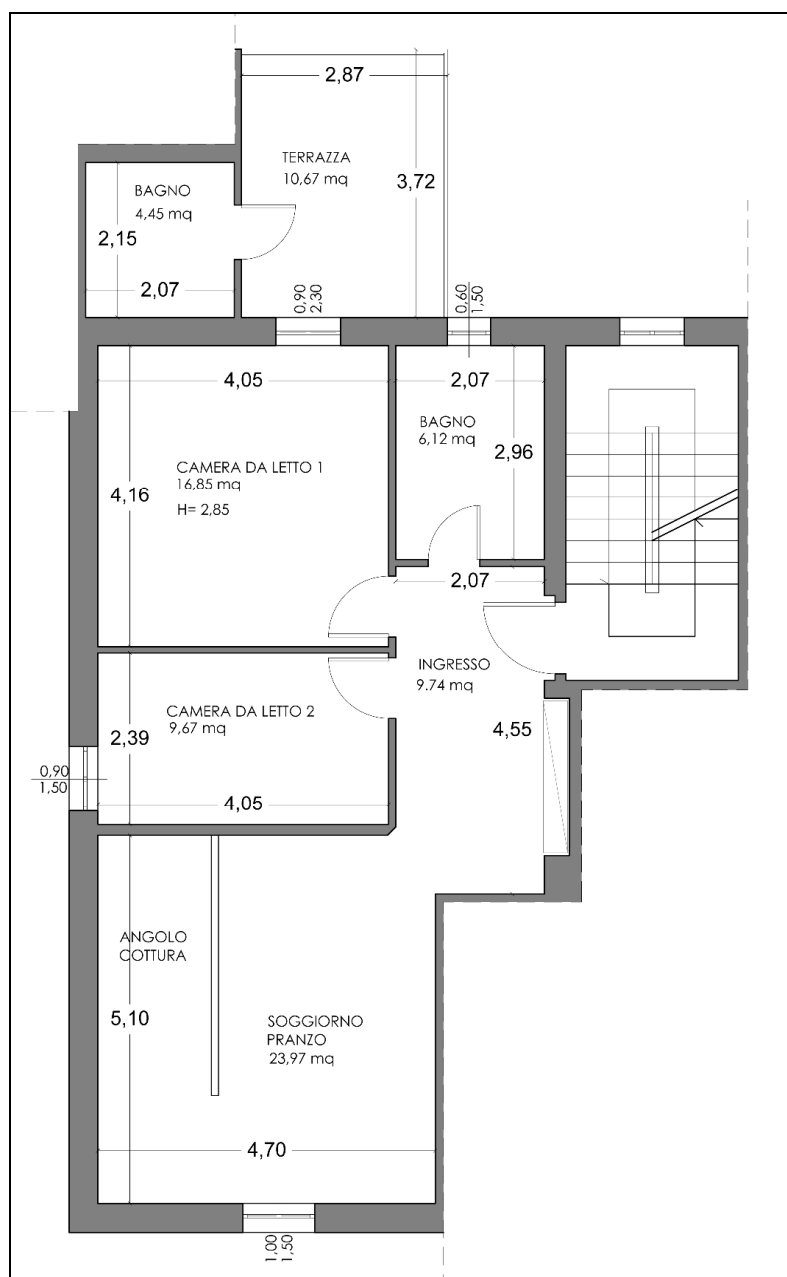


Figura 4 Rilievo dell'appartamento



2.2.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

La seconda unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa parte di un fabbricato rurale realizzato nella campagna circostante il piccolo centro abitato di Montebuono.

La volumetria attuale del fabbricato è il frutto di trasformazioni e modifiche che si sono succedute nel corso degli anni;

La costruzione del fabbricato originario è riconducibile ai primi anni del '900, ed è la porzione di edificio che si affaccia a sud verso vallata, realizzato in muratura portante in blocchi pietra;

- verso la fine degli anni '60 la costruzione è stata ampliata prima aggiungendo una volumetria a nord sul retro dell'edificio, realizzata anch'essa in muratura portante;

- In seguito, verso al fine degli anni '80 è stata realizzata un'altra addizione volumetrica, realizzata in c.a., sul lato orientale della costruzione originaria.

Il fabbricato è costituito da n. 2 abitazioni "terra tetto", con ingressi separati, ed è corredato da un giardino esterno (corte comune BCNC) che si affaccia verso la vallata.

La porzione di fabbricato interessata dalla presente procedura è quella Occidentale, riferendosi all'orientamento dell'edificio.

L'ingresso dell'appartamento è posizionato nell'edificio originario, e si apre su un piccolo disimpegno, che sulla sinistra da' accesso ai locali del piano terra, mentre di fronte troviamo una ripida scala interna che conduce agli ambienti del piano primo.

Lo stato di conservazione del fabbricato si presenta in generale mediocre; nelle murature esterne, in prossimità delle finestre, sono presenti delle fessurazioni, e delle lesioni in alcuni casi anche evidenti.

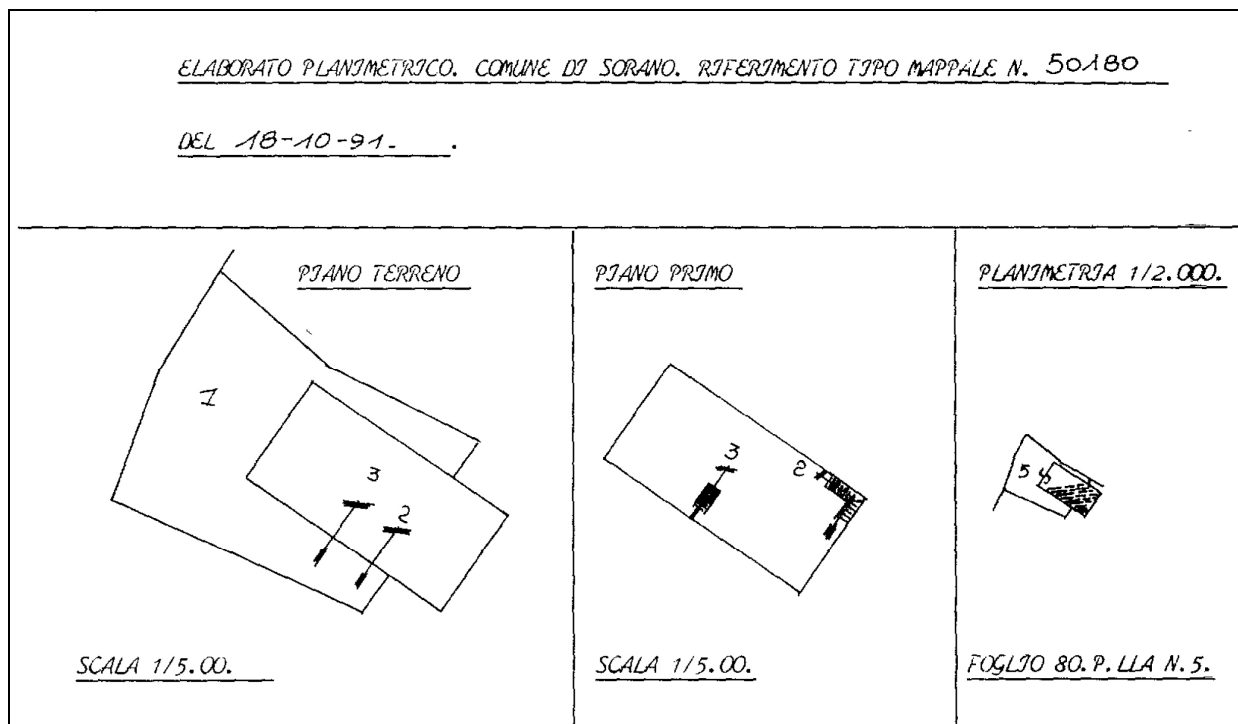


Figura 5 Estratto dell'Elaborato Planimetrico con indicazione delle Unità immobiliari che compongono il fabbricato

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

PIANO TERRA.

I locali utilizzati come zona giorno si trovano al piano terra, nella porzione originaria del fabbricato, in particolare troviamo una sala da pranzo di mq 16.21 ed un soggiorno con camino di mq 16.45. Attraverso una apertura, realizzata in quella che originariamente era la parete esterna del fabbricato, si accede alla Cucina mq 8.14, al bagno mq 3.85 ed un piccolo ripostiglio mq 2.65, questi locali sono stati ricavati nella volumetria del Primo ampliamento, ed urbanisticamente sono autorizzati come rimessa attrezzi.

La volumetria del piano terra dell'unità immobiliare oggetto della procedura è completata da un garage di mq 13.69, con ingresso indipendente dall'esterno, ma collegato al resto dei locali interni.

La superficie utile del piano terra è di circa 65 mq.

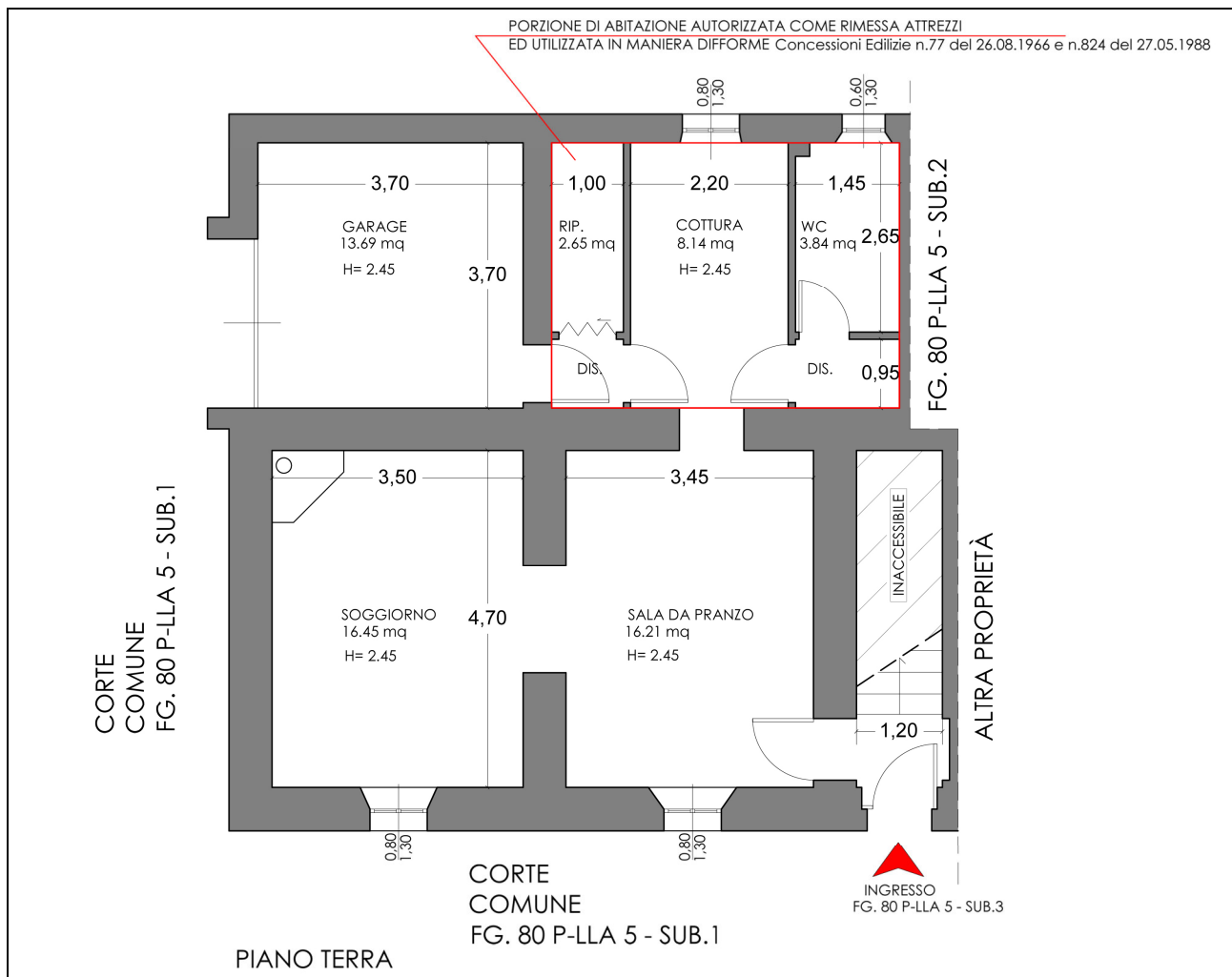


Figura 6 Rilievo del Piano Terra





Fabrizio Rabai
Architetto

PIANO PRIMO.

Al piano primo si trovano i locali della zona notte, che è costituita da n. 4 ampie camere da letto (con dimensioni rispettivamente di 15.05mq; 17.92mq; 14.15mq; 17.92mq), un grande bagno di mq 9.15 mq, n. 2 ripostigli di 4,44 mq e 3,97, distribuiti da un corridoio buio.

In corrispondenza del vano scala, al piano primo è stata realizzato un piccolo ripostiglio, dal quale attraverso una scala provvisoria in legno si accede al sottotetto.

La superficie del piano primo è di circa 94,20 mq.

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 159,20 mq

I materiali e le finiture con cui è stato realizzato il fabbricato sono di scarsa rilevanza e presentano uno stato di manutenzione appena sufficiente.

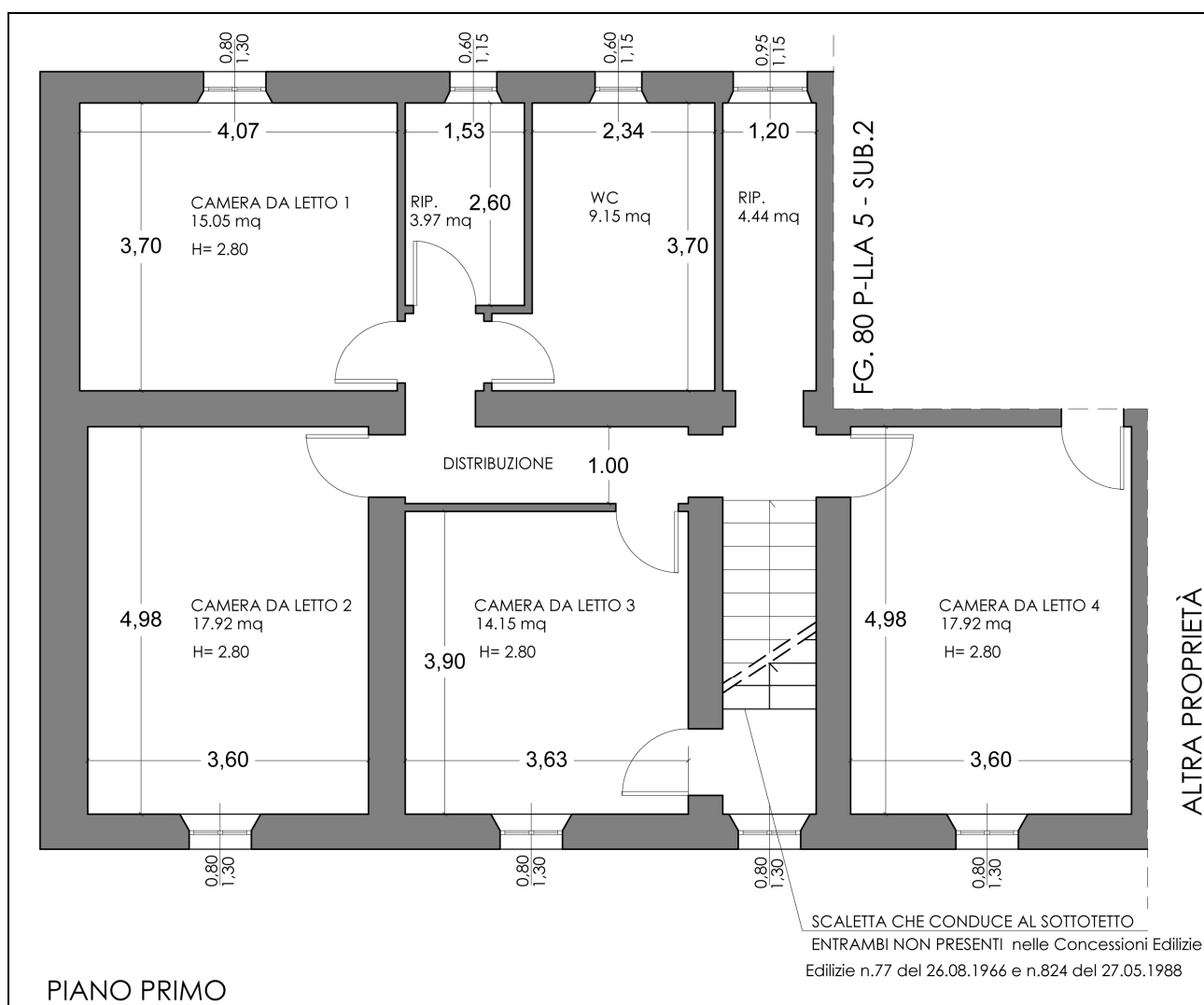


Figura 7 Rilievo del Piano Primo





Fabrizio Rabai
Architetto

2.3 CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE.

2.3.1 Unità immobiliare ubicata a Castell'Otteri (Sorano), in via S. Maria n.24 piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34.

L' unità immobiliare confina con;

a nord -Fg.44 P.IIa 245

a sud - Fg.44 P.IIa 234 corte comune

ad est - Scala Condominiale

ad ovest - Fg.44 P.IIa 284

2.3.2 Unità immobiliare in Loc. NUCLEO CASA FAINI piano: T-1;censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81

L' unità immobiliare confina con;

a nord - Corte Comune - Fg. 80 P.IIa 5 Sub.1;

a sud - Corte Comune Fg. 80 P.IIa 5 Sub.1;

ad est - Corte Comune Fg. 80 P.IIa 5 Sub.1;

ad ovest - Altra Proprietà - Fg. 80 P.IIa 5 Sub.2

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 QUESITO N.3

3.1 Unità immobiliare ubicata a Castell'Otteri (Sorano), in via S. Maria n.24 piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34:

I dati contenuti nel pignoramento sono corretti, e **CONFORMI** alle descrizioni attuali del bene oggetto della procedura in merito ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini, e consentono pertanto la sua univoca identificazione.

3.2 Unità immobiliare in Loc. NUCLEO CASA FAINI piano: T-1;censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81:

I dati contenuti nel pignoramento sono corretti, e **CONFORMI** alle descrizioni attuali dei beni oggetto della procedura in merito ad indirizzo, numero civico, piano, interno, confini, **ad**





Fabrizio Rabai
Architetto

eccezione dell'indirizzo dell'unità immobiliare, che nelle visure catastali riporta un'altra dicitura "**NUCLEO CASA FAINI**".

Nonostante questa incongruenza l'identificazione del bene è corretta ed univoca.

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

RISPOSTA QUESITO N.4

In relazione all'unità immobiliare in Loc. NUCLEO CASA FAINI piano: T-1;censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.Illa 5 Sub.3, si reputa necessario un aggiornamento della planimetria catastale in relazione alle diffornità rilevate. (Crf. Paragr.6).

Si precisa che l'indirizzo preciso è **Loc. Podere Olinto n.71** Montebuono, e che la planimetria catastale va aggiornata rettificando la misura dell'altezza dei locali del piano terra che è pari a 2,45 m (e non 2.80m).

Le spese tecniche necessarie per questo aggiornamento si possono quantificare in circa **€ 1.000,00 oltre i.v.a. e contributi**, escluse le eventuali spese amministrative per la presentazione e la registrazione della pratica.

5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA QUESITO N.5

Sintesi dei dati urbanistici identificativi delle unità immobiliari: **(ALLEGATO 06)**

5.1 Unità immobiliare ubicata in Castell'Ottieri (Sorano) in via S. Maria n.24, piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.Illa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34:

Gli strumenti di Pianificazione Urbanistica Territoriale (R.U.C) inseriscono l'unità immobiliare sopradescritta in un'area denominata **TRF**,(art.4.7.4 comma 1 NTA) "*tessuti residenziali recenti di frangia*"...." *aree di transizione tra città e campagna caratterizzate dalla mancanza di una struttura urbana riconoscibile e dalla indeterminatezza morfo-tipologica*".

"*Le frange urbane costituiscono elementi di connessione tra città e campagna, da qualificare nei caratteri morfo-tipologici e attraverso la valorizzazione dei segni residuali della passata strutturazione rurale*".

Sono consentiti gli interventi di Sostituzione Edilizia ,(art.4.7.4 comma 4 NTA).

Il **Piano Paesaggistico della Regione Toscana P.I.T.** individua per l'area in oggetto i seguenti vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- Art. 142, lett. c), "fiumi, torrenti, laghi", per la fascia di rispetto di 150 m del "Fosso Rigonano"
- Art. 142, lett. h) "usi civici".

Il **Piano Operativo** del Comune di Sorano nella Tavola 3.2.3 "Beni Culturali paesaggistici" per l'area in oggetto indica la presenza dei seguenti vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- Art. 142, lett. c), "fiumi, torrenti, laghi", per la fascia di rispetto di 150 m del "Fosso Rigonano"

L'area su cui sorge l'edificio **NON** è soggetta a Vincolo Idrogeologico.





Fabrizio Rabai
Architetto

5.2 Unità immobiliare ubicata in Loc. Podere Olinto n.71 Montebuono (Sorano) piano: T-1; censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81);

Gli strumenti di Pianificazione Urbanistica Territoriale (R.U.C) indicano tale fabbricato come **“altri edifici art. 4.3.2 punto 1.1.1, lett.b)”** che insiste su un'area **a prevalente funzione agricola**, assimilabile ad una ZTO “E” ai sensi del D.M. 1444/68.

Sono consentiti “..... interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, RE4, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (dove specificatamente previsto dalle presenti norme), interventi pertinenziali, addizioni volumetriche nei limiti di cui all'articolo 1.4 delle presenti norme.

Il trasferimento di volumetrie agricole all'interno della superficie aziendale è assimilato alla sostituzione edilizia ovvero, qualora comportante adeguamento delle opere di urbanizzazione, modifiche al disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, alla ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi che comportano ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di apposito PA con contestuale variante urbanistica.

Il **Piano Paesaggistico della Regione Toscana** P.I.T. individua per l'area in oggetto i seguenti vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- Art. 142, lett. h) “usi civici”

Il **Piano Operativo** del Comune di Sorano nella Tavola 3.2.3 “Beni Culturali paesaggistici” nell'area in oggetto non segnala la presenza di vincoli paesaggistici.

L'area su cui sorge l'edificio **è soggetta** a Vincolo Idrogeologico.

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 e dica 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 QUESITO N.6

6.1 LEGITTIMITA'. (ALLEGATO 05)

Al momento della redazione della presente relazione di stima la ricerca delle Pratiche Edilizie riferite agli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva ha dato i seguenti risultati (Cfr Comunicazione n. 0009162 del 24.10.2019 dei Servizi Tecnici ed Urbanistici del Comune di Sorano) :

6.1.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta essere realizzata in forza alle seguenti Autorizzazioni;

- **Concessione Edilizia n. 76 del 24.11.1967;**





Fabrizio Rabai
Architetto

N.B. Con riferimento all'Unità immobiliare sopra citata si segnala che all'interno dell'atto di compravendita della stessa unità immobiliare (ALLEGATO 03) viene riportato il modulo per la sanatoria di opere edilizie ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, senza elaborati grafici.

6.1.2 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta essere realizzata in forza alle seguenti Autorizzazioni;

- **Concessione Edilizia n. 77 del 26.08.1968;**
- **Concessione Edilizia n. 824 del 27.05.1988.**

6.2 AGIBILITA'.

6.2.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.

Al momento della redazione della presente relazione di stima questo immobile sottoposti **NON** è stata rinvenuta l' **Agibilità**.

6.2.2. Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

In merito alla Concessione Edilizia n. 77 del 26.08.1968 in data 12.08.1969 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. N. 4522.

6.3 CONFORMITA'

6.3.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5.

In merito alla Concessione Edilizia n. 76 del 24.11.1967 si segnala che la documentazione ad oggi presente in Comune è carente degli elaborati grafici, compresa la planimetria dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

La verifica della conformità è stata eseguita confrontando la planimetria catastale con la reale consistenza dell'unità immobiliare.

Da tale confronto **non** sono emerse difformità;

6.3.2. Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

Dal confronto della consistenza reale dell'immobile con le autorizzazioni rilasciate sono emerse le seguenti **difformità**;

PIANO TERRA.

- Diversa distribuzione dei locali;
- Diverso utilizzo di locali originariamente **autorizzati** come rimessa attrezzi in cui invece sono state realizzati la cucina, il ripostiglio ed il bagno;
- realizzazione di finestre per poter dare luce ed aria alla cucina ed al bagno;
- realizzazione di un'apertura nel muro portante per poter accedere ai locali cucina e bagno;





Fabrizio Rabai
Architetto

PIANO PRIMO.

- diversa distribuzione dei tramezzi tra il bagno ed il ripostiglio;
- nella camera da letto n.4 (crf planim.) è stata realizzata una porta su una parete portante che collega l'appartamento oggetto della procedura con la proprietà confinante (Sub.2);

Per quanto sopra riportato si ritiene che **non vi sia conformità** tra le autorizzazioni e la reale consistenza dell'unità immobiliare.

LE OPERE DIFFORMI NON SONO STATE SANATE.

6.4 SANABILITÀ DELLE OPERE

6.4.1. Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.Ila 5 Sub.3.

Si ritiene che;

alla data della redazione della presente relazione di stima, ed in funzione della loro tipologia, le opere realizzate in difformità;

- trattandosi di *"Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 196 della LRT 65/2014)"* possano essere sanate attraverso la richiesta di un **Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.209 della LRT.64/2014**, ed in seguito al rilascio di un **Permesso di Costruire in Sanatoria**, attraverso la verifica della c.d. *"Doppia conformità"* cioè *che..." l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda"*...

Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, in ragione della natura e consistenza dell'abuso, nella misura minima di **€ 1.000,00**.

- La realizzazione di nuove aperture su una parete portante è un intervento di carattere strutturale, che necessita di ulteriore documentazione per ottenere la loro regolarizzazione ai sensi **dell'art.182 comma 5**, che recita testualmente:
"Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilascia to dal professionista abilitato."

Le spese tecniche da sostenere per la presentazione della documentazione necessaria all'ottenimento delle sanatorie (escluse le eventuali spese amministrative per la presentazione e la registrazione della pratica) si possono ragionevolmente stimare in **€ 5.000,00 circa oltre i.v.a. e contributi**.

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;





Fabrizio Rabai
Architetto

RISPOSTA QUESITO N.7

In relazione alle caratteristiche ed alla localizzazione degli immobili pignorati si ritiene opportuna l'individuazione di **n. 2 lotti di vendita (ALLEGATO 07)**:

LOTTO N.1:

Unità immobiliare ubicata a Castell'Ottieri (Sorano) , in via S. Maria n.24 piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34.

LOTTO N.2:

Unità immobiliare in Loc. Podere Olinto n.71 Montebuono(Sorano) piano: T-1;censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81

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 QUESITO N.8

Le unità immobiliare descritte al punto 7) sono pignorate per l'intera proprietà, come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del 10.01.2019, Reg. Gen. N 302 e Reg. Part. n. 236 secondo le quote:

- 8.1** **Unità immobiliare ubicata a castell'Ottieri, (Sorano) in via S. Maria n.24** piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34:
XXXX nato a SORANO il 28/01/1956 XXXX **Proprietà per 1/2**; XXXX nata a SORANO il 07/09/1965 XXXX **Proprietà per 1/2**;
- 8.2** **Unità immobiliare in Loc. Podere Olinto n.71 Montebuono (Sorano)** piano: T-1;censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81;
XXXX nato a SORANO il 09/06/1939 XXXX – **Proprietà 1/1**

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 di 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*





Fabrizio Rabai
Architetto

opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA QUESITO N.9

9.1 ACCERTAMENTO SUGLI IMMOBILI.

Dagli atti giudiziari risulta che le unità immobiliari oggetto della procedura;

9.1.1 Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5

risulta essere occupata in quanto residenza dagli esecutati.

9.1.2. Unità immobiliare NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3.

risulta essere occupata in quanto residenza dell'esecutato.

9.2 TITOLI LEGGIMANTI IL POSSESSO. (ALLEGATO 03)

9.2.1 Unità immobiliare ubicata in Castell'Ottieri (Sorano) in via S. Maria n.24, piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.IIa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34:

ATTO DI COMPRAVENTDITA - del **30.12.1985** ai rogiti Notaio Dott. Marcello Brunelli, Notaio in Sorano, repertorio n. 381, trascritto presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare*, in data 27.01.1986 ai numeri 1382/1129.

9.2.2 immobiliare ubicata in Loc. Podere Olinto n.71 Montebuono (Sorano) piano: T-1; censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.IIa 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81;

SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di XXXX Domenico, nato a Sorano il 18.08.1907, deceduto il **30.03.1990**, dichiarazione di successione registrata ad Orbetello il 15.03.1991 al n. 96/221, trascritta presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* in data 26.04.1991 ai numeri 5396/3945;

SUCCESSIONE LEGITTIMA - in morte di Renaioli Silia, nata a Sorano il 01.01.1914, deceduta il **29.08.1993**, dichiarazione di successione registrata ad Orbetello il 12.10.1993 al n. 29/239, trascritta presso *Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* in data 29.11.1993 ai ai numeri 12192/8622.





Fabrizio Rabai
Architetto

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 QUESITO N.10

Gli immobili oggetto del pignoramento **non rientrano** nella casistica del presente 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 QUESITO N.11

Al momento del sopralluogo e della redazione della presente relazione **nessuna** delle unità immobiliari oggetto del pignoramento risulta essere interessata da;

- *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- *vincoli o oneri di natura condominiale*
- *diritti demaniali.*

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 QUESITO N.12

12.1 CRITERI UTILIZZATI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il "**valore di mercato**" dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art. **568 C.d.P.C.:**

"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima.





Fabrizio Rabai
Architetto

12.2 PROCEDIMENTO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla *Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**; un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

12.1 Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;

12.2 Ricerca del valore di mercato **€/mq** forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), **dell'Agenzia delle Entrate** riferiti a civili abitazioni situate nel centro di Roccatederighi e zone limitrofe;

12.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Stato locativo

Stato di conservazione

Edificio

Riscaldamento

12.4 Adeguamento del Valore di mercato **€/mq** in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; **Quotazione €/ mq x Coefficienti merito**;

12.5 Ricerca del valore di mercato **€/mq** tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio;

12.6 Determinazione del valore di mercato **€/mq** risultante dalla **media** tra i valori dell'Agenzia delle Entrate e quelli delle Agenzie Immobiliari;

12.7 **STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento;





Fabrizio Rabai
Architetto

LOTTO N.1

Unità immobiliare ubicata in Castell'Otteri (Sorano) in via S. Maria n.24, piano: 1, censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano al Fg. 44 P.Illa 234 Sub.5. - Cat. A4 – classe 3 – 4 vani – Superficie catastale 85 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 136,34.

12.1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)			
SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	66.35 MQ	100%	66.35 MQ
Murature perimetrali	9.30 MQ	100%	9.30 MQ
Murature perimetrali condivise	2.00 MQ	50%	1,00MQ
Loc. acc. non collegati ai vani princ.	4.45 MQ	20%	0,89 MQ
Terrazza	10.67 MQ	35%	3,73 MQ
		TOTALE S.C.V.	81,27 MQ

12.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località (**SORANO**), alla tipologia, (**Abitazioni civili**), e per uno stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq che oscilla tra un valore minimo di **910,00 €/mq** ed un massimo di **1.100,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare il valore minimo di **910,00 €/mq**.

12.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione libera	100%
Piano	Primo	-10%
Stato di conservazione	Ristrutturato	+ 5%
Luminosità	Poco luminoso	- 5%
Esposizione e vista	Esterna panoramica	+ 10%
Edificio	oltre 40 anni - Normale	0%
TOTALE Coefficiente di merito		100%





Fabrizio Rabai
Architetto

12.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare $910,00 \text{ €/mq} \times 1 = 910,00 \text{ €/mq}$.

12.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Al momento della redazione della presente relazione, le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio per immobili situati nella medesima zona urbana, con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento riportano quotazioni che si aggirano mediamente intorno a **750,00 €/mq**.

12.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.

Alla luce dei risultati delle indagini effettuate per l'individuazione del valore di mercato €/mq da applicare nel nostro procedimento di stima si considera la media tra i valori individuati delle Agenzie Immobiliari e quelle dell'O.M.I.

$$\text{€/mq} = (910,00 + 750,00) / 2 = 830,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo conto poi che esiste una differenza tra le richieste economiche, riportate dalle Agenzie Immobiliari, ed i prezzi reali di vendita degli immobili, dovuta alle fasi di trattativa tra gli operatori economici, si ritiene congruo apportare una correzione del -10% .

In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere:

$$\text{€/mq} \ 830,00 \times 0,9 = \mathbf{747,00 \text{ €/mq}}$$

12.7 STIMA del Valore di mercato S.C.V x €/mq.

Valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

$$81,27 \text{ mq} \times 747,00 \text{ €/mq} = 60.708,69 \text{ €} \text{ arrotondato a } \mathbf{61.000,00 \text{ € (Diconsi Euro Sessantunomila,00)}}$$





Fabrizio Rabai
Architetto

LOTTO N.2

Unità immobiliare ubicata in Loc. Podere Olinto n.71 Montebuono piano: T-1; censita al N.C.E.U. del Comune di NCEU del Comune di Sorano al Fg. 80 P.lla 5 Sub.3. Cat. A2 – classe 1 – 10 vani – Superficie catastale 182 mq (escluse le aree scoperte – Rendita € 464,81

12.1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)			
SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
PIANO TERRA			
Superficie Utile Netta	38,30 MQ	100%	38,30 MQ
Murature perimetrali	12,88 MQ	100%	12,88 MQ
Murature perimetrali condivise	2,55 MQ	50%	1,27 MQ
Loc. acc. collegati ai vani principali	16,93 MQ	35%	5,92 MQ
BOX AUTO non colleg. ai vani princ.	13,69MQ	50%	6,85 MQ
PIANO PRIMO			
Superficie Utile Netta	93,93 MQ	100%	93,93 MQ
Murature perimetrali	15,20 MQ	100%	15,20 MQ
Murature perimetrali condivise	3,40 MQ	50%	1,70 MQ
		TOTALE S.C.V.	176,05 MQ

12.2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località (**SORANO**), alla tipologia, (**Abitazioni civili**), e per uno stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori €/mq che oscilla tra un valore minimo di **910,00 €/mq** ed un massimo di **1.100,00 €/mq**. In relazione alle caratteristiche del bene si ritiene congruo considerare il valore massimo di **1.100,00 €/mq**.





Fabrizio Rabai
Architetto

12.3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione libera	100%
Piano	Terra e Primo	-10%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%
Luminosità	Poco luminoso	- 5%
Esposizione e vista	Esterna panoramica	+ 10%
Edificio	oltre 40 anni - Normale	0%
TOTALE Coefficiente di merito		85%

12.4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare $1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = 935,00 \text{ €/mq}$.

12.5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Al momento della redazione della presente relazione, le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio per immobili situati nella medesima zona urbana, con caratteristiche costruttive e finiture analoghe a quello oggetto del pignoramento riportano quotazioni che si aggirano mediamente intorno a **1.200,00 €/mq**.

12.6 Determinazione del valore di mercato €/mq.

Alla luce dei risultati delle indagini effettuate per l'individuazione del valore di mercato €/mq da applicare nel nostro procedimento di stima si considera la media tra i valori individuati delle Agenzie Immobiliari e quelle dell'O.M.I.

$\text{€/mq } 1.200,00 + 935,00 / 2 = 1.067,50 \text{ €/mq}$

Tenendo conto poi che esiste una differenza tra le richieste economiche, riportate dalle Agenzie Immobiliari, ed i prezzi reali di vendita degli immobili, dovuta alle fasi di trattativa tra gli operatori economici, si ritiene congruo apportare una correzione del -10%.

In conclusione si ritiene che i parametri €/mq in grado di avvicinarsi al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura possano essere:

$\text{€/mq } 1.067,50 \times 0,9 = \underline{\underline{960,00 \text{ €/mq}}}$





Fabrizio Rabai
Architetto

12.7 STIMA del Valore di mercato S.C.V x €/mq.

176,05 mq x 960,00 €/mq = **169.140,03 € ARROTONDATO A € 170.000,00**

Alla luce delle spese tecniche necessarie per la richiesta dell'Accertamento di Conformità per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, e delle sanzioni amministrative da pagare, i costi da sostenere sono riassumibili come segue;

- Accertamento di Conformità in Sanatoria art. 209 LRT 65/2014... **€ 5.000,00**
- Aggiornamento degli elaborati catastali **€ 1.000,00**
- **TOTALE spese tecniche circa.....€ 6.000,00 oltre i.v.a. e contributi.**

- **Sanzione Amministrativa valore minimo.....€ 1.000,00**

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura è pari a:

€(170.000,00-7.000,00) = **€ 163.000,00 (Diconsi Euro Centosessantatremila,00)**

La presente relazione si compone di n. 24 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.

Il C.T.U.

Arch. Fabrizio Rabai

