

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 150/2021**

**CONTRO**

**GIUDICE delle ESECUZIONI:** *Dott.ssa Cristina Nicolò*

**CUSTODE Giudiziario:** *Avv. Claudio Cardoso*

**CONSULENZA TECNICA  
RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**C.T.U.: arch. Michele Basta**

Grosseto, li 16 Febbraio 2023



## Sommario

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Premessa e quesiti. ....                         | 3  |
| 1. 1° Quesito: .....                             | 5  |
| 1.1 Verifica della documentazione .....          | 5  |
| 1.2 Verifica ipocatastale .....                  | 6  |
| 1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ..... | 7  |
| 2. 2° Quesito: .....                             | 8  |
| 2.2.1 Descrizione degli immobili .....           | 8  |
| 3. 3° Quesito: .....                             | 13 |
| 4. 4° Quesito: .....                             | 14 |
| 5. 5° Quesito: .....                             | 14 |
| 6. 6° Quesito: .....                             | 16 |
| 7. 7° Quesito: .....                             | 20 |
| 8. 8° Quesito: .....                             | 20 |
| 9. 9° Quesito: .....                             | 20 |
| 10. 10° Quesito: .....                           | 20 |
| 11. 11° Quesito: .....                           | 20 |
| 12. 12° Quesito: .....                           | 21 |
| 12.1 Criterio di stima.....                      | 21 |
| 12.2 Valore dell'immobile.....                   | 21 |
| 12.3 Formazione del Lotto di Vendita .....       | 22 |





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; allegghi, 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 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;
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 sono iniziate il giorno 08/11/2022 con l'acquisizione della documentazione catastale.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva come di seguito:

- al sopralluogo effettuato in data 24/11/2022 atto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura;
- al reperimento ed alla relativa acquisizione delle eventuali documentazioni mancanti.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, in comune commercio, attribuibile all'attualità, al cespite in trattazione.

## 1 1. 1° Quesito:

*verificati, 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);*

### 1.1 Verifica della documentazione

In data 13/12/2021 è stata rilasciata la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. sostitutiva del certificato Ipotecale, relativo al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma del Notaio Risultano mancanti le planimetrie catastali rappresentati le consistenze e le distribuzioni interne, nonché le visure catastali storiche degli immobili, de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione ed allegarla alla presente perizia (**Allegato A**).

Il sottoscritto evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia risulta ubicato in Via Curtatone al numero civico 16 e non al numero civico 24 come indicato nelle visure catastali; in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente, ritiene il bene interamente identificabile, come segue:

- Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Massa Marittima, Via Curtatone 16, censito al Catasto Fabbricati del comune di Massa Marittima al Foglio 144



particela 192 subalterno 2 e 529 graffati, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 92 mq, superficie totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita Euro 232,41.

Immobile di proprietà per 1/1 del

**NOTA:**

Il mappale 192 sub. 2 e 529 graffati deriva da variazione del 10/02/2003 protocollo 14233 del mappale 192 sub. 2 graffato con mappale 358.

**CONFINI:**

L'unità immobiliare confina a sinistra con il vano scala condominiale, sul fronte con la strada Via Curtatone, sul retro con la corte comune e lateralmente sulla destra con un'altra proprietà della quale in fase di sopralluogo non è stato possibile determinare il nominativo come nemmeno dall'elaborato planimetrico che risulta non essere presente.

**INTESTATARIO DELL'IMMOBILE**

1/1. proprietà per

**1.2 Provenienza ultraventennale**

Come risulta dal certificato notarile depositato in atti, sostitutivo del certificato Ipotecale previsto dall'art. 567 comma 2 c.p.c. e da me ulteriormente verificato, il bene oggetto di stima, a tutto il 30.11.2021 data di trascrizione del pignoramento, è pervenuto con:

- atto di compravendita del Notaio Graziosi Sergio del 14/01/2008 rep. 32214/14255 trascritto il 16/01/2008/ ai nn. 981/700 con il quale acquistava l'immobile sopra descritto da
- al l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Baldassarri Roberto del 05/09/1997 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto il 03/10/1997 ai nn. 11541/8399 da

**1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni.**

Dalla suddetta "Certificazione Notarile" a firma del Notaio e dalle indagini effettuate dallo scrivente, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare e dell'Agenzia de Territorio di Grosseto, al ventennio a tutto 16/02/2023, (**Allegato B**) relativamente all'immobile de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate:

**ISCRIZIONI**

- √ Nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 16/01/2008 ai numeri 982/162, di **Ipoteca volontaria** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**



FONDIARIO, a favore di

contro

per la piena proprietà, sopra:

- Immobile 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al foglio 144, particella 192, sub. 2, categoria A/4, consistenza 4,5 vani , posto in via Curtatone n. 24, piano terra, Massa Marittima (GR).
- Immobile 2 (graffato) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al foglio 144, particella 529.

√ Nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 21/02/2008 ai numeri 2657/477, di **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di

, contro

per la piena proprietà, sopra:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al foglio 144, particella 192, sub. 2 e 529 graffati, categoria A/4, consistenza 4,5 vani , posto in via Curtatone n. 24, piano terra, Massa Marittima (GR).

#### TRASCRIZIONI

√ Nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 16/01/2008 al n° 981/700, di **Atto tra vivi** derivante da atto di compravendita, del Notaio Graziosi Sergio con sede in Follonica (GR) - rep. 32214/14255 - a favore di

contro

per la piena proprietà, sopra;

- Immobile 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al foglio 144, particella 192, sub. 2, categoria A/4, consistenza 4,5 vani , posto in via Curtatone n. 24, piano terra, Massa Marittima (GR).
- Immobile 2 (graffato) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al foglio 144, particella 529, categoria A/4, consistenza 4,5 vani.

√ Nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 30/11/2021 ai numeri 19453/14672, del **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Grosseto a favore di

, contro

, per piena

proprietà, sopra gli immobili:

- √ Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (GR) al foglio 144, particella 192, sub. 2 e 529 graffati, categoria A/4, consistenza 4,5 vani , posto in via Curtatone n. 24, piano terra, Massa Marittima (GR).



## 2 2° Quesito:

*descrive, 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.);*

### 2.1 Descrizione degli immobili.

In data 24/11/2022 a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima è stata presa visione dell'abitazione, eseguito il rilievo fotografico (**Allegato C**) ed il rilievo planimetrico (**Allegato D**) della unità immobiliare oggetto di esecuzione così identificata:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Curtatone 16, posta al piano terra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al foglio 144, particella 192, subalterno 2 e 529 graffata, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 232,41.

Fanno parte dell'unità immobiliare un ripostiglio e un area scoperta (particella 529 graffata) posta sul retro del fabbricato di superficie pari a circa 59 mq.

Si evidenzia che il numero civico 24 riportato nelle visure catastali non corrisponde a quello effettivo dell'abitazione che si trova al numero 16, già così individuato nell'atto di pignoramento e nel verbale di sopralluogo del 24/11/2022; al fine di rettificare il numero civico dovrà essere effettuata una rettifica agli uffici del Catasto.

### 2.2 Caratteristiche generali.

Il comune di Massa Marittima è situato nella provincia di Grosseto, sulle propaggini meridionali delle Colline Metallifere, come località turistica maremmana ha ottenuto importanti riconoscimenti per la qualità dell'ambiente e la bellezza degli antichi borghi medievali presente nel territorio.

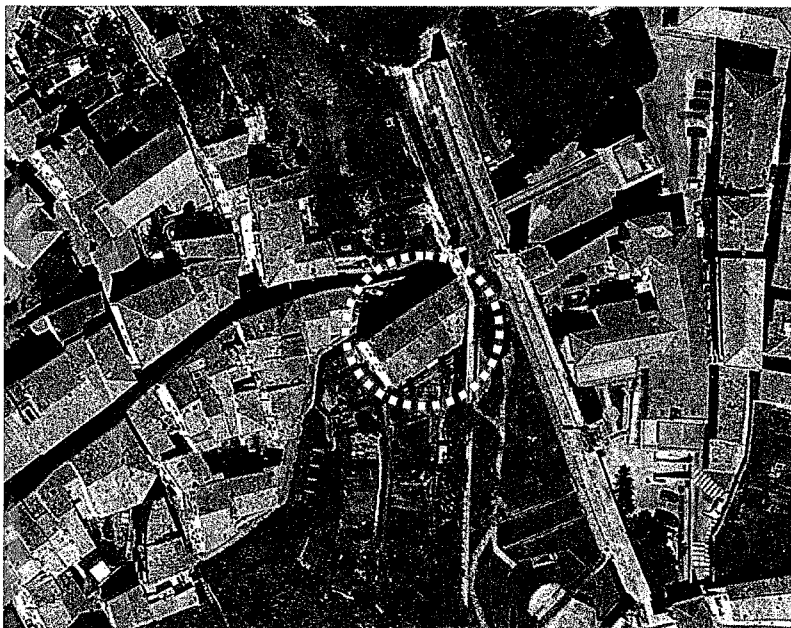
Il territorio comunale confina a nord-ovest con il comune di Monterotondo Marittimo, a nord-est con il comune di Montieri, a est con il comune di Roccastrada, a sud con i comuni di Gavorrano e Scarlino, a sud-ovest con il comune di Follonica, e ovest con il comune di Suvereto della provincia di Livorno. Il centro del comune si trova a 380 metri sopra il livello del mare; la parte occidentale e meridionale del territorio comunale digrada verso la pianura maremmana, mentre nella parte sud-orientale si estende il lago dell'Accesa di origine carsica, di cui è emissario il fiume Bruna.

Particolare importanza assume il centro storico sia per la sua valenza medievale sia per la presenza di monumenti architettonici di grande valore ed importanza storica.

L'immobile oggetto del pignoramento è posto nel centro storico del Comune di Massa Marittima, in prossimità della Fortezza Senese, lungo via Curtatone al civico 16, proprio a ridosso della cinta muraria.







Ubicazione dell'immobile

### **2.2.3 Descrizione degli immobili allo stato dei luoghi.**

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra e affaccia sulla stessa Via Curtatone e sulla corte comune retrostante che risulta essere a quota più elevata rispetto al livello stradale.

Dal vano scala condominiale, si accede al ripostiglio di pertinenza della abitazione, alla abitazione ed alla corte comune posta sul retro del fabbricato, dalla quale si raggiunge l'area scoperta (particella 529 graffata) di superficie catastale pari a circa 59 mq, utilizzata probabilmente ad orto e/o giardino, al momento del sopralluogo incolta e ricoperta di vegetazione infestante.

Dal vano scala si accede poi al ripostiglio di forma quadrata, con pareti intonacate, pavimenti in blocchetti rettangolari in pietra posti a ricorsi orizzontali e soffitto in struttura lignea.

Sempre dal vano scala condominiale si accede, scendendo due scalini, nell'ingresso dell'appartamento che mette direttamente in comunicazione la cucina con il soggiorno separato questo ultimo da un muro con ampia apertura ad arco rivestito in muratura. La cucina presenta un rivestimento in mattonelle rettangolari di colore rosso-arancio sulle pareti e una pavimentazione in mattonelle quadrate di colorazione beige disposte a ricorsi diagonali, che si estende a tutto l'appartamento ad eccezione del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, i soffitti sono alti circa 3,40 cm con struttura con struttura primaria e secondaria in legno e scempiato in laterizio. La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Il bagno è posto ad una quota del pavimento maggiore rispetto al resto dell'appartamento; vi si accede dal disimpegno salendo due scalini rivestiti in mattonelle quadrate di colorazione grigio-beige uguali al restante pavimento e rivestimento del bagno; sono presenti il wc, bidet, lavandino ed una doccia realizzata tra due spallette in muratura.



L'appartamento confina a sinistra con il vano scala condominiale, sul fronte con la strada Via Curtatone, sul retro con la corte comune e lateralmente sulla destra con un'altra proprietà della quale in fase di sopralluogo non è stato possibile determinare il nominativo della proprietà come nemmeno dall'elaborato planimetrico che risulta non essere presente.

Il fabbricato nel suo complesso è sottoposto a monitoraggio statico del quadro fessurativo della muratura per probabili lievi cedimenti, assestamenti e/o movimenti come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente, evidenti anche internamente sulla muratura e sul pavimento della camera.

### Dati metrici.

Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra:

I dati metrici sono i seguenti:

#### Superficie utile appartamento:

| Vano Appartamento                    | Superficie calpestabile (mq) | Coefficienti | Superficie ragguagliata (mq) |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Ingresso                             | ≈ 7,10                       | 100%         | ≈ 7,10                       |
| Cucina                               | ≈ 11,30                      | 100%         | ≈ 11,30                      |
| Soggiorno                            | ≈ 21,18                      | 100%         | ≈ 21,18                      |
| Bagno                                | ≈ 5,76                       | 100%         | ≈ 5,76                       |
| Disimpegno                           | ≈ 4,25                       | 100%         | ≈ 4,25                       |
| Camera                               | ≈ 9,42                       | 100%         | ≈ 9,42                       |
| Camera                               | ≈ 13,98                      | 100%         | ≈ 13,98                      |
| <b>Somma sup. utile appartamento</b> | <b>≈ 72,99</b>               |              | <b>≈ 72,99</b>               |
| Ripostiglio                          | ≈ 4,40                       | 25%          | ≈ 1,10                       |
| <b>SOMMA SUPERFICIE CALPESTABILE</b> |                              |              | <b>≈ 74,09</b>               |

#### Superficie per il calcolo del valore commerciale

*Superficie lorda (comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, di muri perimetrali e interni fino ad un massimo del 15 % dell'intera superficie dell'immobile in considerazione dello spessore delle murature di 50 cm)*

**Appartamento ≈ 74,09 mq x 15% = ≈ 85,20 mq**

**Area scoperta ≈ 59 mq, x 0.10 % = ≈ 5,90 mq**

**Totale Superficie per il calcolo del valore commerciale ≈ 91,10 mq**



### 3 3° Quesito:

**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;

La descrizione attuale dell'immobile oggetto di perizia è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, sia nell'indirizzo che nei dati catastali.

Si evidenzia che il numero civico 24 riportato nelle visure catastali non corrisponde a quello effettivo dell'abitazione che si trova al numero 16, già così individuato nell'atto di pignoramento e nel verbale di sopralluogo del 24/11/2022; al fine di rettificare il numero civico dovrà essere presentata una variazione agli uffici del Catasto.

#### **Immobile 1**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Curtatone 16, posta al piano terra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al foglio 144, particella 192, subalterno 2 e 529 graffata, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 92 mq, superficie totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 232,41.

Fanno parte dell'unità immobiliare un ripostiglio e un area scoperta posta sul retro del fabbricato di superficie pari a circa 59 mq, vedi particella 529 graffata

### 4 4° Quesito:

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

Alla data del sopralluogo del 24/11/2022, l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale, per alcune difformità riscontrate:

- Mancata rappresentazione degli scalini che permettono l'accesso al ripostiglio, all'appartamento e al bagno di quest'ultimo.
- Mancata rappresentazione della modifica effettuata sul muro di separazione tra il disimpegno e il vano cucina. Tale setto è stato demolito per permettere la realizzazione di un muretto alto circa 1 metro e traslato di circa 40 cm verso la cucina, rispetto alla precedente posizione del muro originario, per la realizzazione di un piano di lavoro.
- Ampliamento del vano porta del muro tra ingresso e soggiorno per la realizzazione di un arco.



In considerazione (vedi quesito 6) che la planimetria catastale, unico documento in atti, è stata considerata come documento di riferimento per la verifica della conformità urbanistica e che le sopra elencate difformità tra stato attuale e catastale devono essere sanate e/o rimesse in pristino, l'aggiornamento della planimetria catastale non potrà essere presentata se non dopo l'ottenimento dell'accertamento della conformità in sanatoria.

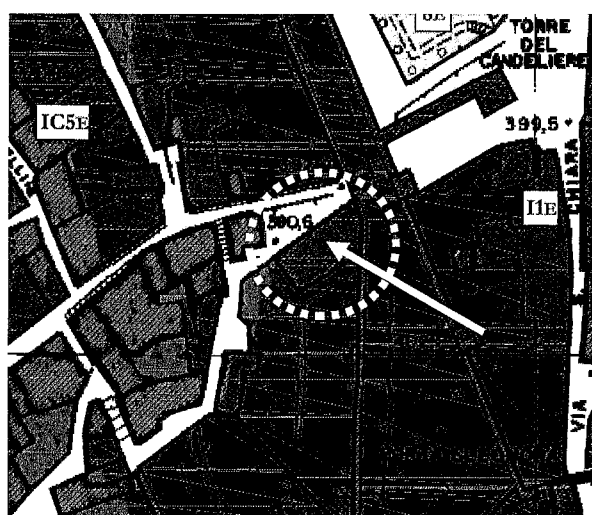
In tale occasione potrà essere effettuata anche la rettifica del numero civico.

Tali difformità riscontrate non incidono sulla consistenza catastale del bene e sulla sua identificazione.

## 5 5° Quesito:

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'edificio ricade in zona Omogenea A- Centro Storico ai sensi del D.M. n° 1444 del 2/4/1968.



Estratto Tav. 15 del Regolamento Urbanistico  
"UTOE di Massa Marittima e Ghirlanda area Nord"

| ZONA A | ZONA B |    |    |
|--------|--------|----|----|
|        |        |    |    |
|        | B1     | B2 | B3 |

L'edificio ricade in Zona Omogenea A - Centro Storico

Il Regolamento Urbanistico definisce le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili per i fabbricati che ricadono in zona omogenea A. L'estratto delle NTA del RU, all'art. 9 individua "... zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/1968, e comprendono le aree edificate di antica formazione, caratterizzate dalla permanenza di valori storico architettonici ed ambientali attestanti l'assetto urbanistico e edilizio originario o caratterizzati da un'organicità ed unitarietà tale da essere tutelata. Nelle presenti aree attualmente sono presenti forme miste di residenza, attività turistico ricettive, commercio artigianato e servizi. La conservazione e la valorizzazione dei caratteri distintivi rappresentano gli elementi guida per gli interventi ammessi."

### 9.2 INTERVENTI AMMESSI IN FORMA DIRETTA

Mediante progetto e/o conseguente richiesta diretta di titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere, sono ammessi i seguenti interventi:

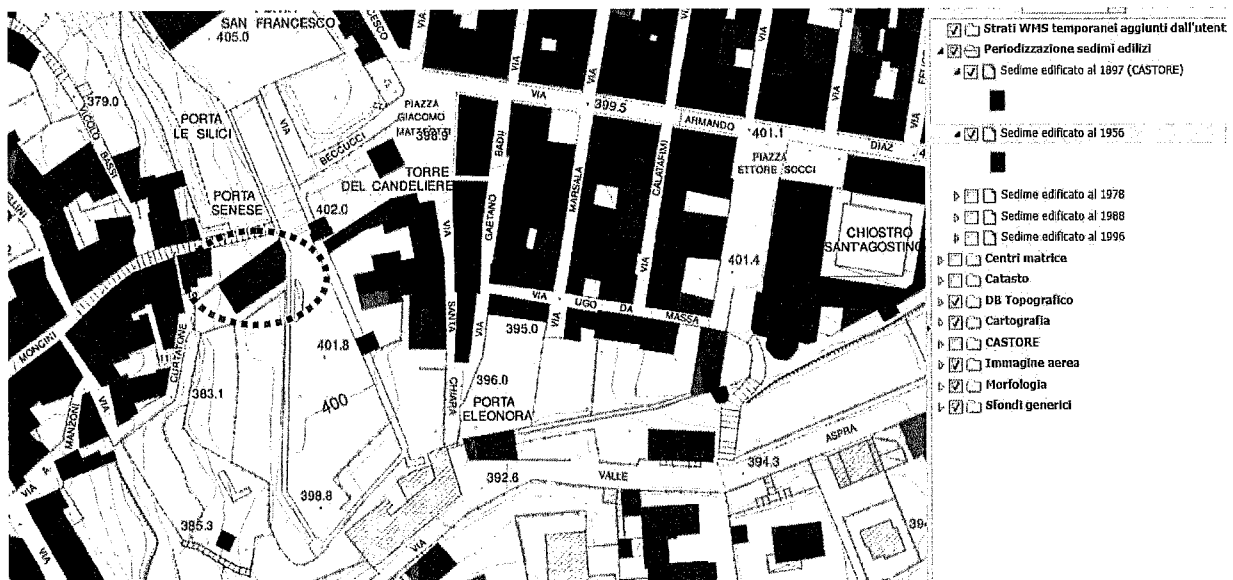
- manutenzione ordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- manutenzione straordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);



- c)\_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- d)\_ ristrutturazione edilizia volta ad interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- e)\_ ristrutturazione edilizia finalizzata ad interventi di adeguamento igienico sanitario, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- f)\_ ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, per interventi volti al frazionamento delle unità immobiliari esistenti con limitate modifiche all'aspetto esteriore del fabbricato, attuata mediante interventi sulle strutture portanti verticali conseguenti alla sola apertura o chiusura di vani porta e finestra e sulle strutture portanti orizzontali al fine dell'inserimento di scale di collegamento interno alle unità immobiliari, evitando di interessare con tale operazione le orditure principali di legno (travi e capriate) e le strutture in muratura costituite da archi e volte. (L.457/1978 e L.R.T.1/2005).

Gli interventi di cui ai punti d)\_ e)\_ f)\_ dovranno garantire l'integrità stilistico architettonica del fabbricato, preferibilmente interessando prospetti o porzioni di fabbricato non direttamente visibili da strade, piazze e spazi pubblici. La verifica del rispetto delle condizioni di cui sopra è demandata al competente Ufficio Comunale ed al Collegio Ambientale Comunale.

Per quanto riguarda la datazione dell'edificio si è fatto riferimento al Sistema Informativo della Regione Toscana riguardante la "Datazione dei Sedimi Edilizi" il cui estratto è di seguito riportato. L'edificio, in cui è situata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stato costruito a ridosso della Porta Senese tra il 1897 e il 1956.



## 6 6° Quesito:

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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;*

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio del Comune di Massa Marittima presentata dallo scrivente a mezzo PEC il 14/11/2022 non sono state rinvenute pratiche edilizie originarie dell'edificio, ma la sola Denuncia di Inizio Attività, DIA prot. 16276 del 20/11/2002, presentata dal precedente proprietario in cui si descrivono lavori di manutenzione straordinaria del bagno dell'appartamento. A tale pratica edilizia non sono allegati elaborati grafici. (**Allegato E**)

Con la documentazione in atti e quella ricercata presso gli uffici competenti non sono state rinvenute altre pratiche edilizie in grado di dimostrare la consistenza attuale dell'appartamento e pertanto la sua conformità. Pertanto, alla luce degli elementi individuati e sopraelencati, al fine di individuare la conformità dell'immobile è stato fatto il raffronto tra lo stato attuale dei luoghi (**Allegato D**) rinvenuto alla data del sopralluogo e l'ultima planimetria catastale depositata in atti (**Allegato A**) dalla quale emergono difformità tra lo stato in essa rappresentato e lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo e consistenti in modifiche interne:

- Mancata rappresentazione degli scalini che permettono l'accesso dal vano scala al ripostiglio, all'appartamento e da questo ultimo al bagno al suo interno.
- Demolizione del muro di divisione tra ingresso e cucina con la realizzazione di un muretto alto circa 1.00 metro di sostegno ad un piano di appoggio;
- Demolizione di tratto di muratura portante tra ingresso e soggiorno al fine di realizzare un arco in muratura.

Tali difformità interne all'appartamento, previa verifica statica per le modifiche apportate alle strutture portanti, possono essere sanabili mediante il deposito di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e LRT 65/2014 o può essere effettuata la rimessa in pristino dello stato rappresentato nella planimetria catastale.

## 7 7° Quesito:

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il compendio pignorato è formato da un'unica unità immobiliare, sia catastalmente che urbanisticamente, pertanto si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita



**8 8° Quesito:**

*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;*

L'intero compendio immobiliare è pignorato per l'intera piena proprietà.

**9 9° Quesito:**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla 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 opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato.

**10 10° Quesito:**

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

Come riportato nel quesito che precede l'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

**11 11° Quesito:**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

L'edificio ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, del D.Lgs. 42/04, individuate con D.M. 24/11/1999, per la seguente motivazione " [...] presenza di un tessuto urbano medioevale complesso e ben conservato, che contiene notevoli emergenze architettoniche di grande interesse sotto il profilo morfologico e tipologico, infatti il centro storico è stato anche proposto all'UNESCO per l'inserimento negli elenchi del patrimonio mondiale da tutelare."

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria sull'immobile oggetto di stima NON GRAVANO, altri vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



**12 12° Quesito:**

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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).*

**12.1 Criterio di stima.**

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabile, ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il valore di mercato è dunque l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico). Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

**12.2 Valore dell'immobile.**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi e sono relative all'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche della località e della zona in generale, alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione e manutenzione, allo stato locativo, alla consistenza, allo scopo della stima, al mercato della domanda e dell'offerta ed ai relativi dati e indici metrici.

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2022), in comune di Massa Marittima, zona centrale, per fabbricati a destinazione residenziale, si hanno le seguenti valutazioni:

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 1100                  | 1500 | L                | 2,7                            | 3,9 | L                |





Tenuto conto che:

- l'unità immobiliare è posta a ridosso delle antiche mura della città di Massa Marittima, in pieno centro storico;
- sentite agenzie immobiliari di zona su recenti vendite di immobili con caratteristiche similari a quella oggetto della presente perizia;
- lo stato di manutenzione della unità immobiliare è normale, ad eccezione dei lavori da effettuare per consolidare le murature e le sconessioni del pavimento riscontrate nella camera da letto, al momento di difficile quantificazione e valutazione, in quanto probabilmente derivanti da problematiche interessanti l'intero fabbricato (vedi monitoraggio del quadro fessurativo delle murature perimetrali esterne riportata nella documentazione fotografica allegata);
- le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi della L.R.T. 65/2014 e del DPR 380/01 o potrà essere effettuata la rimessa in pristino dello stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale in atti;
- il rilascio dell'accertamento di conformità è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso;
- dovrà essere affidato un incarico professionale ad un tecnico abilitato per la predisposizione della pratica di sanatoria e, una volta ottenuto relativo il titolo edilizio, effettuata la variazione catastale e la rettifica del numero civico;

si ritiene, ai fini della presente valutazione, che per l'immobile in questione, con considerazione di quanto sopra, possa essere stimato un costo unitario netto applicabile pari a € 1.300,00 al mq lordo, da cui:

**La superficie totale lorda del fabbricato è mq.  $\approx 91,10 \times 1.350,00 \text{ €/mq} = 122.985,00$**

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

**V= € 123.000,00 € (centoventitremila/00)**

### 12.3 12.3 Formazione del Lotto di Vendita.

Piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un immobile posto nel centro storico di Massa Marittima, Via Curtatone 16. L'appartamento risulta composto al piano terra da disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un bagno. Dal vano scala condominiale si accede ad un ripostiglio e alla corte comune sulla quale è ubicata un'area scoperta di superficie pari a circa 59 mq, di pertinenza alla abitazione.



Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al foglio 144, particella 192, subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 232,41 e al foglio 144, particella 529, superficie catastale totale 59 mq.

Immobile di proprietà del

NB: alcune opere dovranno essere oggetto di accertamento di conformità in sanatoria e/o di ripristino dello stato luoghi. (vedi quesito 6).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 123.000,00**

Diconsi: (centoventitremila/00 euro)

*Alla presente relazione allega la seguente documentazione:*

*Allegato A Documentazione catastale (visure storiche, planimetria catastale)*

*Allegato B Ispezioni ipotecarie*

*Allegato C Documentazione fotografica*

*Allegato D Rilievo dell'immobile*

*Allegato E Pratica edilizia precedente*

La presente relazione si compone di 18 pagine dattiloscritte.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in esecuzione del ricevuto incarico e si firma

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Michele Basta

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

