

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 216/2018 R.G.E.I.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa NICOLO' Cristina

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 27 Giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Claudia CASALINI

PREMESSA

La sottoscritta arch. Claudia Casalini, nata a Grosseto il 16.07.1969 (C.F. CSL CLD 69L56 E202U), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 270, con studio in via Roma 8 di Porto S. Stefano (GR), veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire perizia immobiliare con quesito di stima dei beni di seguito meglio descritti.

La scrivente è stata nominata in data dall'Ill.mo sig. dott.sa Claudia FROSINI poi sostituita dall'Ill.mo sig. dott.sa Cristina NICOLO' e contestualmente veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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° QUESITO *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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;*

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;*

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

6° QUESITO *indichi* la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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;

7° QUESITO *dica* se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8° QUESITO *dica*, se l'immobile è 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° 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 del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11° QUESITO *indichi* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12° QUESITO *determini* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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).

Dispone inoltre che l'esperto:

*a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*

*c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

*d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

*e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

Il primo sopralluogo, con il quale si è potuto procedere con l'accesso, è stato eseguito in data 29.04.2021 alla presenza dell'ing. Claudio Pannozzo, CTU per gli impianti.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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

E' stato verificato che in data 13.02.2019 veniva depositata la documentazione storica ventennale ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c. relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio Dottor Notaio in Parete (CE), con studio in via Vittorio Emanuele n. 224.

Dalla documentazione depositata rilasciata in data 13.02.2019 e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici pubblici competenti, AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva consistono in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente da una corte esclusiva e distribuito su due livelli e relativa autorimessa e cantina al piano seminterrato. Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi al piano rialzato; due camere, un bagno, disimpegno, n.2 balconi al primo piano; cantina direttamente accessibile dall'appartamento e autorimessa situati al piano seminterrato, il tutto sito in località Galgani 91, nella frazione di Ribolla nel Comune di Roccastrada.

Precisamente:

NCEU del Comune di Roccastrada:

- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 178, part. 1207, sub.77**, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, consistente in **IMMOBILE RESIDENZIALE** al pianoterra, primo, sottostrada, sito in località Galgani n.91 – comune di Roccastrada;
- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 178, part. 1207, sub.83**, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63, consistente in **AUTORIMESSA** situata al piano sottostrada, sito in località Galgani n.91 – comune di Roccastrada;

di cui è proprietario il sig. :

per i diritti di 1/1.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Dalla suddetta certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale depositata dal notaio Dott. Notaio in Parete (CE), con studio in via Vittorio Emanuele n. 224, ed in considerazione delle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio pubblicità Immobiliare – e dell'Agenzia del

Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 20/06/2022, relativamente agli immobili oggetto di stima, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1.2.a) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per i beni immobili censiti al **CEU del Comune di Roccastrada - Unità immobiliare** distinta al **fg. 178, part. 1207, sub.77 e 83**:

TRASCRIZIONE del 15.05.2013 – Registro Particolare 3987 Registro Generale 5541 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Grosseto Repertorio 5498 del 09/05/2013 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

a favore

Contro

TRASCRIZIONE del 08.11.2017 – Registro Particolare 10356 Registro Generale 14124 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Grosseto Repertorio 546 del 23/05/2017 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA TRASLATIVA

a favore

Contro

TRASCRIZIONE del 18.01.2019 – Registro Particolare 605 Registro Generale 755 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Grosseto Repertorio 2704 del 22/11/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore

Contro

TRASCRIZIONE del 04.11.2019 – Registro Particolare 10993 Registro Generale 15232 – Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio 26000/16126 del 21/10/2019 – ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DI GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE.

a favore

Contro

1.2.b) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Per gli immobili di cui al **NCEU del Comune di Roccastrada - Unità immobiliare** distinte al **fg. 178, part. 1207, sub.77 e sub.83:**

TRASCRIZIONE del 17.01.2004 – Registro Particolare 680 Registro Generale 864
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 26393/6929 del
30.12.2003 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

favore

contro

TRASCRIZIONE del 13.08.2007 – Registro Particolare 8303 Registro Generale 14123
Pubblico ufficiale NOTAI Repertorio 60256/9402 del 08.08.2007 – ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA

Favore

contro

TRASCRIZIONE del 08.11.2017 – Registro Particolare 10356 Registro Generale 14124
SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GROSSETO N. 546 del 23.05.2017 – TRASFERIMENTO DI
PROPRIETA'

favore

contro

RISPOSTA AL 2° QUESITO

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

DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE IMMOBILE

La proprietà in oggetto è situata nel comune di Roccastrada in provincia di Grosseto, precisamente in località Galgani nella frazione di Ribolla, lungo una strada di lottizzazione ancora non completata, situata nella prossima periferia della frazione accessibile dalla via Toscana.

Secondo paese del territorio per abitanti (circa 2.200) ed estensione, Ribolla ha una storia relativamente recente rispetto agli altri paesi del Comune ed è stato un grande centro minerario italiano ed europeo del '900. Nata come centro funzionale alla miniera di carbone della Montecatini, si sviluppò soprattutto nell'immediato dopoguerra. La tragedia del 1954, quando - il 4 maggio - lo scoppio del grisou costò la vita a 43 lavoratori, segnando una delle più grandi tragedie minerarie della storia europea, pose emblematicamente la parola fine alla miniera. Così si concluse un'epoca e il paesaggio e il destino di questa parte di Maremma mutarono radicalmente.

Dagli anni '70 la città compie un nuovo balzo: l'incremento demografico fu notevole, come sensibile fu l'accrescimento degli insediamenti produttivi.

Dista 28 km da Grosseto e Follonica, 47 km da Volterra e 33 km dalle spiagge di Castiglion della Pescaia.

La proprietà distinta **NCEU del Comune di Roccastrada al fg. 178, part. 1207, sub.77**, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, consistente in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente da una corte esclusiva e distribuito su due livelli con relativa autorimessa e cantina al piano seminterrato. Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi al piano rialzato; due camere, un bagno, disimpegno, n.2 balconi al primo piano; cantina direttamente accessibile dall'appartamento e autorimessa situati al piano seminterrato quest'ultima censita al **fg. 178, part. 1207, sub.83**, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63.

All'appartamento è possibile accedere tramite un percorso autonomo dalla strada di lottizzazione ancora non completata, e poi attraverso il giardino privato percorrendo una breve rampa di scale; l'autorimessa è raggiungibile attraverso apposita rampa.

Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è tutto meglio specificato nella relazione degli impianti redatta dall'ing. Claudio Pannozzo, CTU per la parte impiantistica.

L'appartamento in oggetto posto al piano terra-rialzato e piano primo, ha annessa una cantina ed una autorimessa, situate al piano seminterrato; l'autorimessa è accessibile tramite la rampa carrabile, rispettivamente censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR)** distinte rispettivamente al **fg. 178, part. 1207, sub.77**, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, e al **fg. 178, part. 1207, sub.83**, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63.

Confini proprietà immobiliare:

PIANO TERRA:

PIANO RIALZATO:

PIANO PRIMO:

CONSISTENZA – DATI METRICI DELL'IMMOBILE

L'appartamento è composto da un soggiorno (15.28 mq) con zona pranzo e cottura (10.76 mq) con ampio balcone sul fronte principale (9.40 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un piccolo disimpegno (1.72 mq), un bagno (3.67 mq) al piano rialzato, una camera (13,66 mq), una cameretta (10.90 mq), balcone sul fronte principale (3.90 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un

bagno (4.70 mq), un disimpegno (2.41 mq) al primo piano dal quale attraverso una botola si accede al sottotetto; una cantina (13.32 mq) al piano seminterrato accessibile dal disimpegno del piano rialzato; una autorimessa (21.38 mq), il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 76.40 circa ed una autorimessa di 21,00 mq circa.

I pavimenti sono in monocottura di vario formato, gli infissi interni ed esterni in legno in discrete condizioni.

Nella sua totalità sia il fabbricato sia le unità immobiliari presentano un più che buono stato di manutenzione.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

<u>Superfici desunte dallo stato attuale</u>	
Superficie Lorda SL commerciale - calcolata al lordo di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti confinanti o di altre proprietà adiacenti, balconi (25% fino a 25 mq e 10% per la parte eccedente), giardino (15% fino a 25 mq e 5% per la parte eccedente), cantina (35%), autorimessa (50%).	mq 113.53
Superficie utile calpestabile , al netto delle murature, esclusi i balconi.	mq 97.80
Superficie utile calpestabile autorimessa.	mq 21.38
Superficie utile balconi	mq 23.34
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – Appartamento	ml 2.72
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – cantina	ml 2,50
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – autorimessa	ml 2,50
Volumetria unità immobiliare residenziale (abitazione e cantina)	mc 315.86
Volumetria autorimessa	mc 63.89

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento tipo Bausta, paramenti esterni rivestiti con intonaco civile tinteggiato, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare, è strutturato su due piani, privo di ascensore, dotato al piano seminterrato di autorimesse e cantine.

La copertura è a doppia falda con manto di copertura in cotto, i discendenti in rame, i parapetti in ferro. I camminamenti del giardino sono in lastroni di cemento e ghiaia, stabilizzato per la corsia di scorrimento delle autorimesse.

Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

L'impianto di riscaldamento, è affidato ad una caldaia murale autonoma collocata in un piccolo vano tecnico collocato sul balcone/ballatoio il tutto meglio specificato nella relazione degli impianti redatta dall'ing. Claudio Pannozzo, CTU per la parte impiantistica.

Gli infissi interni ed esterni in legno sono in buono stato di manutenzione.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in più che buono stato di manutenzione e conservazione.

RISPOSTA AL 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;

ed uno sul retro (5.02 mq)

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 605 - Registro Generale 755 del 18.01.19 come riportato al § 1.2 della presente memoria, **individuano** l'immobile **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

RISPOSTA AL 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;

4.1 Situazione catastale

L'appartamento di civile abitazione censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada** distinta al **fg. 178, part. 1207, sub.77**, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, e l'autorimessa situata al piano seminterrato quest'ultima censita al **fg. 178, part. 1207, sub.83**, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63, sono rappresentati catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA**. Si ritiene non conveniente procedere

all'aggiornamento in quanto l'immobile necessita di un piccolo adeguamento urbanistico-edilizio necessario per alcune difformità meglio specificate più avanti, e poi catastale, pertanto questo aggiornamento può avvenire in forma globale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il Comune di Roccastrada è dotato di **Variante al Piano Strutturale**, approvata con **deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 19/09/2019** pubblicata sul BURT n.41 del 09/10/2019, e di **Piano Operativo** approvato con **deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 19/09/2019** pubblicata sul BURT n.41 del 09/10/2019.

Dalla consultazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale del Comune di Roccastrada, si evince che l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima rientra:

- **Ambito territoriale della Pianura coltivata C** (art.18) - perimetro del territorio urbanizzato (ai sensi dell'art.224 L.r65/2004) del Piano Strutturale
- art.22-**territorio urbanizzato** del Piano Operativo e art.28 - **tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente (Tr4),**

che prevedono:

per quanto riguarda il **Piano Strutturale**

“Art.18 C - Ambito territoriale della Pianura coltivata

L'ultimo gradino della progressiva discesa verso il mare del territorio di Roccastrada è costituito dalla grande fascia pianeggiante solcata dal corso del fiume Bruna e dei torrenti Follonica Asina, Bai e Rigo. E' un tratto di territorio connotato dal progressivo e dolce passaggio da una leggera ondulazione collinare, ai piedi dell'anfiteatro che sale ai castelli e alle rocche dell'entroterra, alla piatta superficie che si spinge fino al litorale.

Il disegno ordinato e razionale della campagna coltivata, della rete viaria e degli insediamenti nasconde in gran parte la natura paludosa di questa zona, parzialmente interessata, nei secoli passati, dall'antico lago Prile, poi prosciugato. E' stato per molto tempo un territorio agricolo destinato al pascolo e alla semina e interessato da grandi proprietà terriere (Lattaia e Monte Lattaia, Tenuta di Sticciano, Tenuta di Pian del Bichi, etc.). In buona parte questi terreni sono stati oggetto, negli anni cinquanta, della Riforma agraria attuata tramite l'Ente Tosco Laziale per la Colonizzazione fondiaria, meglio conosciuto come Ente Maremma e ciò ha determinato, in seguito alle assegnazioni, la nascita di un consistente numero di aziende a coltivazione diretta che segnano, con il loro reticolo poderale, soprattutto la parte più meridionale della piana.

L'agricoltura qui presente ha principalmente un ordinamento cerealicolo - zootecnico, ma vi si praticano anche colture intensive di frutteti e protette in serra, oltre all'allevamento delle vacche da latte, degli ovini e del cavallo maremmano.

In generale una agricoltura redditizia e di buona produttività, potendo supplire all'eccessiva aridità estiva con una relativamente facile captazione di acqua dal sottosuolo.

Questo ambito territoriale è la parte di Roccastrada a più diretto contatto con la fascia forte del territorio grossetano: la più dotata di infrastrutture (Aurelia e ferrovia) e la più vicina al capoluogo e alla realtà economicamente ricca della costa.

Questa favorevole collocazione territoriale è ulteriormente confermata dalla estrema vicinanza con il polo di Braccagni, un futuro centro intermodale di respiro strategico, e con l'area del Madonnino, dove si svolge l'annuale fiera dell'agricoltura ed è situato un impianto sociale di molitura ed imbottigliamento dell'olio.

La pianura ha una forte caratterizzazione paesaggistica che si apprezza scendendo dalle molte vie che la collegano all'anfiteatro collinare soprastante (verso Montemassi, verso Roccatederighi e Sassofortino, verso Roccastrada, verso Sticciano), e poi, naturalmente, affacciandosi dai tanti "balconi" offerti da quei rilievi. Il tessuto rurale, i filari di alberi, le vegetazioni riparie di fossi e torrenti, la rete degli insediamenti, il segno deciso e diritto delle strade, le macchie boscate, sono gli elementi che si apprezzano da tali punti di vista e che costituiscono la struttura di questo paesaggio.

In mezzo alla piana i due antichissimi e importanti insediamenti di Lattaia e Monte Lattaia sono al centro di un territorio ancora oggi curato ed efficiente, ricco di valori ambientali e naturali di enorme rilevanza nel paesaggio (per esempio i filari e i boschi residui delle querce da sughero).

Nella parte Nord-Est dell' "Ambito territoriale della Pianura coltivata" si trova un'appendice territoriale di pianura coltivata a seguito delle bonifiche dell'Ente Maremma La Piana dell'Aratrice e Quadrone, che occupa il versante destro della pianura alluvionale del torrente Gretano e dei suoi affluenti relativi (Rigo, Avolino, Orsa, Mandrione). La struttura rurale del territorio è segnata dalla parcellizzazione delle assegnazioni dell'Ente Maremma, trasformatesi in piccole proprietà di coltivatori diretti; tale struttura è rilevabile anche in altre parti del territorio comunale, come la zona di Falsacqua, ed extracomunale sull'altro versante del Gretano, in comune di Civitella - Paganico.

Si tratta di una agricoltura con buone potenzialità per la fertilità dei terreni e notevole ricchezza d'acqua, basata sulla produzione cerealicola e zootecnica. La presenza di poderi di limitata superficie condiziona notevolmente l'agricoltura verso forme di produzione più intensiva che estensiva.

La piana è attraversata in senso longitudinale dalla strada vicinale del Quadrone, lungo la quale si addensa la maggior parte degli insediamenti rurali, e in senso trasversale, dalla provinciale n° 21 che collega Roccastrada a Civitella.

Proprio la viabilità costituisce uno dei problemi maggiori della zona, per la sua inadeguatezza infrastrutturale e per quanto connesso alle esondazioni del torrente Gretano.

Il P. S. prescrive il controllo degli assetti idrogeologici della piana attraverso interventi di ingegneria ambientale che garantiscono sicurezza ai territori ed insediamenti rurali, senza alterare o distruggere gli equilibri del sistema idrografico e del paesaggio agrario.

Il miglioramento dell'impianto infrastrutturale dell'area attraverso l'adeguamento della strada del Quadrone e in particolare con la soluzione dell'attraversamento del torrente Gretano.

Gli interventi che concorrono a trasformare in modo rilevante gli assetti territoriali, anche finalizzati al miglioramento delle infrastrutture e alla difesa del suolo, dovranno essere verificati sul piano della compatibilità con l'ambiente in generale e con gli equilibri naturali sui quali si

andrà ad incidere e relativamente alle salvaguardie relative alla pericolosità idraulica I.4 e I.3 di cui al Reg. Reg. n. 53/R ed ai precetti della L.R. n. 21/2012.

Tali verifiche dovranno essere svolte contemporaneamente alle specifiche progettazioni e contenere analisi e dimostrazioni concernenti il mantenimento e miglioramento degli assetti idrogeologici e la compatibilità dell'inserimento paesaggistico di ogni nuovo manufatto e di ogni trasformazione della realtà ambientale.

L'area costituisce il punto di passaggio tra il territorio collinare e la pianura. E' dominata dal centro urbano di Ribolla, dopo Roccastrada il più consistente insediamento del Comune, e dalle numerose tracce lasciate dalla intensa attività estrattiva della lignite, qui presente fino a pochi decenni fa. E' anche il punto di confluenza dei corsi d'acqua che attraversano il quadrante est del territorio comunale, e che successivamente si gettano nel fiume Bruna.

La morfologia del territorio è caratterizzata da una lieve ondulazione collinare che si spegne nella pianura.

Prevale l'insediamento di coltivatori diretti, una volta assegnatari dell'Ente Maremma.

Nelle coltivazioni prevale l'indirizzo cerealicolo-zootecnico con buona presenza di colture a vigneto e oliveto."

per quanto riguarda il **Piano Operativo**:

"alla PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - TITOLO I ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI - CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 22. Territorio urbanizzato

1. Ai fini e per gli effetti dell'art. 224 della L.R. 65/2014 il P.O. recepisce il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dalla contestuale Variante al Piano Strutturale.

2. In coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, le schede degli edifici esistenti contenute nel Piano Strutturale possono essere aggiornate in fase di approvazione dei progetti edilizi che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano Strutturale o al Piano Operativo.

Art. 28. Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".

4. Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo - "TR4"

4.1 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono tessuti caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. Tali tessuti presentano una netta strutturazione viaria elementare molte volte disgiunta e giustapposta a quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio è quello degli edifici a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico è progettato con

regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante. Tali tessuti sono posizionati prevalentemente in aree periurbane o rappresentano dei quartieri satellite ma sono totalmente assenti le relazioni con il territorio aperto. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Il rapporto con quest'ultima è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali.

4.2 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono individuati con la sigla "TR4" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

4.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1', definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.

4.4 Nei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- . commerciale di grande distribuzione;
- . industriali.

4.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;

b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;

c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

4.6 Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili."

In sunto:

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono ammessi gli interventi di **Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1**, definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.

4.4 Nei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo **non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:**

- . **commerciale di grande distribuzione;**
- . **industriali.**

....sono altresì consentiti i seguenti interventi:

a. **realizzazione di interventi pertinenziali** di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;

b. **realizzazione di addizioni volumetriche**, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;

c. **sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.**

Altri piani e vincoli:

- **Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico** approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 27/03/2015, n.37 secondo cui l'area **non ricade tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 D.lgs 42/2004 e tra le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 D.lgs 42/2004;**
- **Non ricade nel Vincolo Idrogeologico Forestale** imposto ai sensi dell'art. 1 del Regio Decreto 30.12.1923 N.3267;

RISPOSTA AL 6° QUESITO

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47.

Da indagini e ispezioni accurate compiute presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Roccastrada, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie con titoli abilitanti/autorizzativi regolarmente rilasciati (vedi All. A06):

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N.99 del 30/11/2007** rilasciato alla per la costruzione di un fabbricato per alloggi e garage;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.46 del 13/10/2016** ai sensi dell'art. 290 della LR 65/2014 per l'avvenuta realizzazione di varianti essenziali rispetto al permesso a costruire originario relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Ribolla loc. Galgani nel Comune di Roccastrada (Gr) di cui alla P .E. n.99/2007, realizzato dalla , in un lotto edificabile per edilizia residenziale per la costruzione di n° 6 alloggi.
La sanatoria si è resa necessaria considerato che, a P.C. scaduto, sono state realizzate variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, consistenti nella avvenuta costruzione di balconi al piano terreno e primo sulla facciata posta sul retro del fabbricato, al servizio degli appartamenti e nell'ampliamento dei balconi al piano terreno su entrambe le facciate laterali;
- **ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'** non presente in forma completa all'interno del fascicolo; è agli atti solo il frontespizio riconducibile alla pratica n. 481/06 (P.di C. n. 99 del 30/11/2007), con il protocollo di arrivo del Comune di Roccastrada;
- **COLLAUDO STATICO** a firma dell'ing. depositato all'Ufficio del Genio Civile di Grosseto in data 07.06.2016, prot. 230706.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie rinvenute negli archivi del Comune di Roccastrada, si è potuto riscontrare alcune lievi **difformità**:

- 1) Incremento nell'ordine di 10 cm dell'altezza del piano seminterrato dove sono collocati autorimesse e cantine;
- 2) diversa dimensione delle aperture "bocche di lupo" poste nell'autorimessa e nella cantina, oltre alla diversa collocazione dell'apertura all'autorimessa, molto probabilmente oggetto di imprecisione nella stesura degli elaborati della sanatoria edilizia;
- 3) porta di collegamento tra cantina ed autorimessa tamponata.

Alcune difformità sono plausibilmente da attribuire alle imprecisioni grafiche della sanatoria.

Si ritiene che le difformità potranno essere sanate con apposita pratica di accertamento conformità urbanistica ed i relativi costi di sanatoria sono analizzati e quantificati in risposta del *Quesito 12*.

RISPOSTA AL 7° QUESITO

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

Viste le caratteristiche del bene in esecuzione si ritiene di individuare un lotto unico così individuato:

LOTTO UNICO

Intera proprietà situata in località Galgani n.91 della frazione di Ribolla nel Comune di Roccastrada consistente in un appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente da una corte esclusiva e distribuito su due livelli e relativa autorimessa e cantina al piano seminterrato. Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi al piano rialzato; due camere, un bagno, disimpegno, n.2 balconi al primo piano; cantina direttamente accessibile dall'appartamento e autorimessa situati al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un soggiorno (15.28 mq) con zona pranzo e cottura (10.76 mq) con ampio balcone sul fronte principale (9.40 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un piccolo disimpegno (1.72 mq), un bagno (3.67 mq) al piano rialzato, una camera (13,66 mq), una cameretta (10.90 mq), balcone sul fronte principale (3.90 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un bagno (4.70 mq), un disimpegno (2.41 mq) al primo piano dal quale attraverso una botola si accede al sottotetto; una cantina (13.32 mq) al piano seminterrato accessibile dal disimpegno del piano rialzato; una autorimessa (21.38 mq), il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 76.40 circa ed una autorimessa di 21,00 mq circa ed una superficie commerciale di 113.53 mq.

Identificativi catastali:

L'appartamento in oggetto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada** distinto al **fg. 178, part. 1207, sub.77**, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, e l'autorimessa situata al piano seminterrato quest'ultima censita al **fg. 178, part. 1207, sub.83**, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63, posto al piano rialzato, primo e seminterrato, sito in località Galgani n.91 nella frazione di Ribolla – comune di Roccastrada, di cui è proprietario i sig.:

Relativamente ai beni condominiali aventi tale natura per legge e consuetudine, l'area su cui sorge il fabbricato è oggetto di diritto di passo come da atto atto del Notaio [] di Grosseto in data 24 aprile 2001 , rep . n 23985 , trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto in data 18.05.2001 ai nn. 6526/4636 , contenente servitù di passaggio a favore di [] ." ed a carico della società []

Stato d'uso: l'immobile risulta **LIBERO** in quanto il contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto a favore del sig. Pimpinelli Mario, non risulta opponibile alla procedura, in quanto stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL 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;

Le unità immobiliari oggetto di perizia è pignorata per l'intera quota di PROPRIETA' pari a 1000/1000 e **non si ritiene divisibile in natura.**

RISPOSTA AL 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 risulta essere oggetto di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 D.L. 12.09.2014 n.133 convertito dalla Legge 11.11.2014 n.164 con validità fino ad anni 5 dalla data di stipula del contratto 21.10.2019, ma che non risulta opponibile alla procedura, in quanto stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto pertanto lo stesso è da ritenersi **LIBERO** da un punto di vista estimativo.

Le proprietà sono così pervenute:

- 1) Atto di compravendita del NOTAIO Repertorio 26393/6929 del 30.12.2003 trascritto il 17.01.2004 – Registro Particolare **680** Registro Generale **864**

favore

per i diritti di 1/1;

contro

- 2) Atto di compravendita del NOTAIO Repertorio 60256/9402 del 08.08.2007 trascritto il 13.08.2007– Registro Particolare 8303 Registro Generale 14123

Favore

contro

- 3) Trasferimento di proprietà con Sentenza del Tribunale di Grosseto in data 23.05.2017 cro n. 546, trascritto a Grosseto il giorno 08.11.2017 ai nn. 14124/10356,

Favore

TRASCRIZIONE del 08.11.2017 – Registro Particolare 10356 Registro Generale 14124
SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GROSSETO N. 546 del 23.05.2017 – TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

favore

RISPOSTA AL 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;*

La proprietà oggetto di stima, non risulta occupata da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato in possesso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA AL 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;

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli od oneri di natura "condominiale"* **diritto di passo** a favore di "[redacted]" con atto del Notaio "[redacted]" di Grosseto in data 24.04.2001, rep.23985, trascritto a Grosseto il 18.05.2001 al nn. 6526/4363.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche).
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *usi civici*.

RISPOSTA AL 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).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso in cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento al periodo della presente memoria, si potrebbe verificare.

Per fare ciò si è provveduto a:

- a) Individuare, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparati per tipologia a quelli in oggetto, risultanti in normale stato manutentivo e situati nella stessa zona;
- b) Correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) Correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) Determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

a) Individuazione del valore medio attuale dell'immobile

Dopo avere individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima – sintetico e analitico – quello sintetico, detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione di beni simili oggetto di recente compravendite avvenute nella zona.

Individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in modo da individuare una ipotetica scala, nella quale verrà inserito il bene da stimare, in corrispondenza del valore dell'immobile che presenta maggiori analogie con il bene in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi del bene medesimo.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso la *Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* in mancanza di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

MOTIVAZIONI E VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (come già chiarito al Quesito 9, l'immobile risulta libero), la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Procedimento sintetico

LOTTO UNICO

a) Indagine diretta – immobili residenziali.

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° Quesito, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Appartamenti da **€ 1.350,00 a € 1.500,00 circa al mq lordo** con un valore medio di **€ 1.425,00 al mq.**

b) La Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2021 in zona "Suburbana/ RIBOLLA E ZONE CIRCOSTANTI" codice di zona E5 - Micro-zona 1 – Comune di Roccastrada, offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili Residenziali	NORMALE	1050	1350

Per le condizioni dell'immobile e della sua collocazione si ritiene congruo di assumere un valore di **1200,00 €/mq per l'abitazione completa di autorimessa.**

Sulla scorta di quanto esposto, la media tra i valori medi prima determinati offre un valore di **1.300,00 €/mq** (in cifra tonda), che corrisponde al valore unitario usato per la stima di questi beni:

1.300,00 €/mq di superficie commerciale lorda locali ad uso residenziale comprensivi di autorimessa

b) Correzione del valore di riferimento in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito

1.300,00 €/mq x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) = 1.235,00 €/mq di superficie commerciale lorda locali ad uso residenziale

c) Correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito

Lotto unico

PIANO				SUL	COEFF.	SUP. COMMERCIALE		
RIALZATO	A	5.20	2.93	42.62	1,00		15.23	MQ
RIALZATO	A	4,49	6,10	27,39	1,00		27.39	MQ
RIALZATO	BALCONI	14.42		14.42	0.25		3.60	MQ
1	A	5.20	2.93	42.62	1,00		15,23	MQ
1	A	4.49	6.10	27.39	1,00		27,39	MQ
1	BALCONI	8.92		8.92	0.25		2.23	MQ
SEMINT.	CANTINA	5.20	3.23	16.79	0,35		5,88	MQ
SEMINT.	AUTORIMESSA	4.19	6.10	25.56	0.50		12.78	MQ
T	GIARDINO	25.00		25.00	0.15		3.75	MQ
		0.80		0.80	0.05		0.04	MQ
TOTALE							113,53	MQ

d) Determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

1.235,00 €/mq x 113,53 mq = € **140.209,55** (Totale Valore di Mercato per superficie commerciale)

Il valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare è pari a € **140.209,00 in cifra tonda.**

ONERI PER L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA.

In merito alla sanabilità delle modeste opere in difformità si precisa la possibilità di legittimare la situazione presentando **una SCIA in sanatoria** rispetto alle difformità riscontrate al collegamento tra autorimessa e cantina, alla diversa partitura delle aperture, alla maggiore altezza del seminterrato dell'immobile, con un costo di **3.500,00 €** per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale.

Il valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, è pari a € **140.209,00** dal quale vanno detratti gli oneri per la sanatoria e aggiornamento catastale pari a € **3.500,00** per un valore del bene pari a **136.700,00 € in cifra tonda.**

Tipo immobile	Valore Commerciale
IMMOBILE RESIDENZIALE	€ 136.700,00

VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO U

Trattasi della vendita dell'intera proprietà (1000/1000) dell'appartamento sito in località Galgani n.91, nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada, ad uso residenziale, facente parte di un edificio plurifamiliare a schiera che si compone di due piani fuori terra ed un seminterrato, accessibile attraverso un giardino esclusivo dalla strada di lottizzazione.

Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi al piano rialzato; due camere, un bagno, disimpegno, n.2 balconi al primo piano; cantina direttamente accessibile dall'appartamento e autorimessa situati al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un soggiorno (15.28 mq) con zona pranzo e cottura (10.76 mq) con ampio balcone sul fronte principale (9.40 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un piccolo disimpegno (1.72 mq), un bagno (3.67 mq) al piano rialzato, una camera (13,66 mq), una cameretta (10.90 mq), balcone sul fronte principale (3.90 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un bagno (4.70 mq), un disimpegno (2.41 mq) al primo piano dal quale attraverso una botola si accede al sottotetto; una cantina (13.32 mq) al piano seminterrato accessibile dal disimpegno del piano rialzato; una autorimessa (21.38 mq), il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 76.40 circa ed una autorimessa di 21,00 mq circa ed una superficie commerciale di 113.53 mq.

L'appartamento in oggetto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada** distinto al **fg. 178, part. 1207, sub.77**, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, e l'autorimessa situata al piano seminterrato quest'ultima censita al **fg. 178, part. 1207, sub.83**, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63, posto al piano rialzato, primo e seminterrato, sito in località Galgani n.91 nella frazione di Ribolla – comune di Roccastrada, di cui è proprietario il sig.:

Relativamente ai beni condominiali aventi tale natura per legge e consuetudine, l'area su cui sorge il fabbricato è oggetto di diritto di passo come da atto atto del Notaio [] di Grosseto in data 24 aprile 2001 , rep . n 23985 , trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto in data 18.05.2001 ai nn. 6526/4636 , contenente servitù di passaggio a favore di [] ed a carico della società []

Confini:

Stato d'uso: l'immobile risulta libero.

PREZZO BASE:

€ 136.700,00 (euro centotrentaseimilasettecento/00)

Alla presente relazione si allegano:

- All. A01 Documentazione catastale;
- All. A02 Elaborato Tecnico e Dati Metrici;
- All. A03 Documentazione Fotografica;
- All. A04 Atto di provenienza;
- All. A05 Ispezione Ipotecaria;
- All. A06 Titolo legittimativo;
- All. A07 Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto.

La presente relazione si compone di n. 25 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati.

Grosseto, 27 Giugno 2022

**Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Claudia CASALINI**