

*Studio Tecnico Agro-Edile Rossi*

Geom. Per. Agr. Rossano Rossi

Via IV Novembre n. 12 Scansano (GR)

e-mail [matezie@hotmail.it](mailto:matezie@hotmail.it) PEC [rossano.rossi@geopec.it](mailto:rossano.rossi@geopec.it)

TRIBUNALE DI GROSSETO

R.G.E.M. 109/2023

**Esecuzione promossa da**

xx.

**Contro**

xx

Perizia di stima

## Sommario

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Incarico .....                      | 3  |
| Risposta ai quesiti.....            | 6  |
| Quesito n. 1 .....                  | 6  |
| Quesito n. 2 .....                  | 7  |
| Quesito n. 3 .....                  | 7  |
| Quesito n. 3.1 .....                | 7  |
| Quesito n. 3.2.....                 | 7  |
| Quesito n. 3.3.....                 | 8  |
| Quesito n. 3.4.....                 | 8  |
| Quesito n. 4 .....                  | 9  |
| Quesito n. 5 .....                  | 10 |
| Quesito n. 5.1 .....                | 10 |
| Quesito n. 5.2.....                 | 10 |
| Quesito n. 5.3.....                 | 12 |
| Quesito n. 6 .....                  | 16 |
| Quesito n. 7 .....                  | 16 |
| Quesito n. 8 .....                  | 18 |
| Quesito n. 9 .....                  | 19 |
| Quesito n. 10.....                  | 19 |
| Quesito n. 11 .....                 | 19 |
| Conclusioni.....                    | 20 |
| Riepilogo descrizione per asta..... | 21 |

## Incarico

Con atto del 4 marzo 2024 il sottoscritto Geom. Per. Agr. Rossano Rossi veniva nominato esperto ex. art. 568 c.p.c. e in medesima data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'atto di nomina conteneva i seguenti quesiti:

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
2. **Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
3. **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

3

*Studio Tecnico Agro-Edile Rossi*

Geom. Per. Agr. Rossano Rossi  
Via IV Novembre n. 12 Scansano (GR)  
e-mail [matezie@hotmail.it](mailto:matezie@hotmail.it) PEC [rossano.rossi@geopec.it](mailto:rossano.rossi@geopec.it)

*segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

4. **Predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
6. **Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
7. **Descrivere**, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
10. **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
11. **Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

## **Risposta ai quesiti**

Si procede con la risposta ai quesiti posti dal G.E.

### *Quesito n. 1*

**“Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”

Dall'esame degli atti depositati, il creditore precedente ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni:

| Ubicazione   | Foglio | Part. | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita         |
|--|--------|-------|-----|-------------|--------|-------------|-----------------|
| Grosseto, Loc. Barbaruta<br>Strada Provinciale n. 109<br>civico 41/F | 45     | 254   | 31  | Cat. A/2    | 2      | 5 vani      | Euro:<br>387,34 |

Il bene è di proprietà per l'intero \_\_\_\_\_, debitrice esecutata.

Dall'esame del fascicolo, risulta presente il titolo esecutivo, precisamente il contratto di mutuo fondiario, in cui il bene viene così descritto: *“porzione di un fabbricato sito in comune di Grosseto, in Località Barbaruta, Strada Provinciale 109 civico n. 41/F, e precisamente: un appartamento di abitazione, con ingresso dalla corte esclusiva di cui appresso, composto di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucinotto, un vano, un bagno e due portici, al piano terreno; e*

*di ampia cantina con ripostiglio, un bagno ed uno scannafosso, al piano seminterrato; ampia terrazza coperta, al piano primo; piani comunicanti tra di loro a mezzo di scala interna; all'appartamento sono annesse e pertengono due corti esclusive, una antistante ed una retrostante il fabbricato; confini: altra proprietà delle venditrici, parti condominiali, Scarcella, salvo altri; l'immobile sopradescritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 45, con la particella 254 sub. 31, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani catastali 5 e rendita catastale di Euro 387,34".*

Il creditore precedente ha poi depositato la certificazione notarile e la mappa catastale.

Dal primo esame del fascicolo la documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. è completa e il bene è correttamente identificato da un punto di vista catastale.

#### *Quesito n. 2*

**“Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti)”

Considerando quanto verificato in risposta al quesito n. 1, non è necessario effettuare segnalazioni.

#### *Quesito n. 3*

##### *Quesito n. 3.1*

**“Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.”

Preliminarmente al sopralluogo è stata acquisita la visura e la visura storica (all. [1-2](#)), l'elaborato planimetrico (all. [3](#)) e la planimetria dell'abitazione (all. [4](#)) per verificare la correttezza dell'identificazione catastale e l'ubicazione delle particelle, verificandola altresì nell'aerofotogrammetria (all. [5](#)).

Non è stato necessario procedere all'aggiornamento del Catasto in quanto il bene è correttamente individuato in mappa.

##### *Quesito n. 3.2*

**“Verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale

*dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.”*

Come già verificato ai punti precedenti, sussiste corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo esecutivo (contratto di mutuo) e nell'atto di pignoramento immobiliare con la planimetria presente in catasto e allegata sub. 4, medesima considerazione non si può fare però tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi, in quanto al piano seminterrato è presente un soggiorno e una cucina in luogo del ripostiglio e della cantina e di un ripostiglio nello scannafosso; al piano terra un ripostiglio al posto dell'angolo cottura e al piano primo due camere, un ripostiglio e un bagno in luogo della terrazza coperta.

L'immobile è altresì dotato di due corti esclusive ad uso giardino nella parte antistante e retrostante il fabbricato.

#### Quesito n. 3.3

*“**Segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.”*

L'immobile non contiene porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate né sussistono immobili autonomi fusi con il compendio pignorato.

#### Quesito n. 3.4

*“**Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.”*

Stante le difformità sopra elencate, si è provveduto ad aggiornare il censimento catastale con una pratica di variazione Docfa ([all. 6](#)), con la quale è stata aggiornata la planimetria e costituito un nuovo subalterno.



L'attuale identificazione del bene è la seguente ([all. 7](#)):

| Ubicazione  | Foglio | Part. | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita        |
|---|--------|-------|-----|-------------|--------|-------------|----------------|
| Grosseto, Strada Provinciale 109<br>Barbaruta SNC | 45     | 254   | 39  | Cat. A/2    | 2      | 10,5 vani   | Euro<br>813,42 |

*Quesito n. 4*

**“Predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).”

È stata poi esaminata la relazione notarile in atti e verificate le iscrizioni pregiudizievoli, che si riportano:

1. **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Abbate Antonio del 22 febbraio 2011 repertorio n. 40233/24934 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 23 febbraio 2011 al numero generale 2455 e al numero particolare 484 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni, 3, per capitale di € 208.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 416.000,00, durata 30 anni, a carico di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 45 Particella 254 Subalterno 31;
2. **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 18 giugno 2018 repertorio n. 944/5118 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 18 giugno 2018 al numero generale 8323 e al numero particolare 1189 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gorizia 31 Grosseto, per capitale di € 157.095,72 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 314.191,44, a carico di \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 45 Particella 254 Subalterno 31;
3. **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 28 febbraio 2022 repertorio n. 285 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Grosseto in data 11 marzo 2022 al numero generale 3737 e al numero particolare 2847 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 45 Particella 254 Subalterno 31;

4. **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Unep di Grosseto del 14 settembre 2023 repertorio n. 301 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 28 settembre 2023 al numero generale 15044 e al numero particolare 11566 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ C.F. LMPSRA77S45F656I per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 45 Particella 254 Subalterno 31.

Tali trascrizioni e iscrizioni sono state verificate anche tramite accesso all’Agenzia delle Entrate, dove è stato estratto l’elenco delle formalità per nominativo ([all. 8](#)) e per immobile ([all. 9](#)).

La documentazione è pertanto completa e il bene è correttamente identificato.

*Quesito n. 5*

Quesito n. 5.1

*“Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”*

Il compendio pignorato non ha ad oggetto terreni, per cui non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica; le mappe censuarie depositate sono sufficienti per la corretta individuazione del bene.

Quesito n. 5.2

*“indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”*

Dall’analisi degli strumenti urbanistici pubblicati per il Comune di Grosseto, risulta che l’immobile si trovi in un’area ad esclusiva funzione agricola, sotto la disciplina del cd. “territorio aperto”; l’immobile è classificato come “Classe 6”.

10

*Studio Tecnico Agro-Edile Rossi*

Geom. Per. Agr. Rossano Rossi  
Via IV Novembre n. 12 Scansano (GR)  
e-mail [matezie@hotmail.it](mailto:matezie@hotmail.it) PEC [rossano.rossi@geopec.it](mailto:rossano.rossi@geopec.it)

Secondo la normativa di piano ([all. 10](#)), in tale area sono ammissibili le seguenti utilizzazioni:

- agricoltura, a carattere produttivo;
- agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- attività zootecniche;
- cinotecnica secondo quanto meglio precisato nell'art. 146;
- acquacoltura ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dagli artt. 117 e 118;
- produzione di energia da impianti fotovoltaici nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 117 e 118 delle presenti norme;
- abitazione (agricola e non);
- agriturismo;
- motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le rta esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU),
- attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati;
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative, purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato.

L'utilizzazione è pertanto conforme allo strumento urbanistico comunale.

### Quesito n. 5.3

*“**indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.”*

Il compendio pignorato fa parte di un più ampio complesso immobiliare edificato con pratica edilizia n. 1942/2000 ([all. 11](#)) e successiva variante in corso d'opera n. 1534/2002 ([all. 12](#)); la nuova edificazione ha ottenuto l'abitabilità con richiesta prot. 72777 del 29 giugno 2004 ([all. 13](#)).

L'immobile in oggetto ha subito delle modifiche interne da parte della precedente proprietaria con pratiche edilizie n. 2009/2010 ([all. 14](#)) e 2010/2010 ([all. 15](#)); la debitrice esecutata ha poi presentato, nel 2012, una comunicazione attività edilizia libera per l'installazione di 8 moduli fotovoltaici a tetto ([all. 16](#)).

In difformità ai titoli esecutivi summenzionati, sono stati effettuati i seguenti interventi:

1. Al piano seminterrato è presente un soggiorno e una cucina al posto di una cantina e di un ripostiglio, nonché un locale ripostiglio all'interno dello scannafosso;
2. Al piano terra è presente un ripostiglio al posto dell'angolo cottura;
3. Al piano primo la terrazza coperta è stata chiusa con infissi e suddivisa in un disimpegno, due camere, un ripostiglio e un bagno.

Quanto alla sanabilità, è da rilevare che in riferimento al soggiorno e alla cucina presente nel piano seminterrato, nonché il locale ripostiglio nello scannafosso, non si tratta di una vera e propria difformità edilizia in quanto non sono state effettuate opere, per cui il ripristino dello stato concessionato può essere effettuato tramite la rimozione del mobilio e delle suppellettili; si precisa comunque che, secondo il d.l. 69/2024, convertito in l. 105/2024, gli ambienti possono essere considerati abitabili data l'altezza di 2,50 ml (l'altezza minima per l'attestazione dei requisiti igienico-sanitari è stata abbassata da 2,70 ml a 2,40 ml); le medesime considerazioni vanno applicate anche alle modifiche al piano terra.

Quanto al piano primo, è doveroso premettere che l'immobile è classificato di "Classe 6", per cui sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4, che, in particolare, consentono tutta una serie di interventi edilizi senza aumento di superficie utile e di volume ([all. 17](#)).

C'è inoltre da precisare che l'immobile ricade nella disciplina del "piano del territorio aperto", per cui, però, sono ammessi interventi di ampliamento *una tantum* fino a 150 mc per l'intero edificio ([all. 18](#)).

La chiusura della terrazza e la creazione dei vani pertanto sarebbe sanabile, a condizione che le altre abitazioni facenti parte del complesso immobiliare non abbiano già richiesto gli ampliamenti, o comunque fino alla quota di 13,63 mc.

Considerando che non è dato sapere se la sanatoria è fattibile, in via precauzionale si valuta il costo per il ripristino, da effettuare tramite demolizione dei tramezzi divisorii e asportazione degli infissi esterni.

Il costo per il ripristino può essere fatto secondo il prezzario regionale, aggiornato all'anno 2024, secondo il seguente computo metrico:

| <b>capitolo</b> | <b>voce</b>          | <b>u.m.</b> | <b>prezzo<br/>con spese<br/>generali e<br/>oneri<br/>sicurezza</b> | <b>dimensione</b> | <b>prezzo</b> |
|-----------------|----------------------|-------------|--|-------------------|---------------|
| TOS24_02.A03    | TOS24_02.A03.003.001 | mq          | 14,75  | 26                | 383,5         |

|   |  |    |      |   |       |
|---|--|----|------|---|-------|
| DEMOLIZIONI, SMONTAGGI, RIMOZIONI E PUNTELLAMENTI, Per interventi di ristrutturazione edilizia compreso (ove non diversamente indicato) il calo, sollevamento e movimentazione dei materiali di risulta con qualsiasi mezzo (tranne a spalla) fino al piano di carico e/o fino al mezzo di trasporto, nell'ambito del cantiere; sono compresi i ponti di servizio con altezza massima 2,00 m e/o trabattelli a norma, anche esterni, mobili o fissi ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi il carico, trasporto e scarico, i costi di accesso per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero o del loro smaltimento e gli eventuali tributi. | Demolizione di pareti verticali in cartongesso eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici. in pannelli singoli o accoppiati, posati a secco con struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio di qualsiasi tipo e spessore. |    |      |   |       |
| TOS24_02.A03.033.001  |  |    |      |   |       |
| Smontaggio di serramenti interni o esterni, a qualsiasi piano, compreso il disancoraggio di staffe, arpioni e quanto altro bloccato nelle strutture murarie, il calo e tiro in alto ed accatastamento entro un raggio di m 50; escluso le riprese di murature o di intonaci. Si misura la superficie libera del vano risultante, compreso eventuale fasciambotte su muri di spessore fino a cm 26, per infissi in legno   |  | mq | 22,2 | 7 | 155,4 |
| TOS24_02.A03.035.001  | 1  |    |      |   |       |

|  |  |     |       |   |               |
|--|--|-----|-------|---|---------------|
| Rimozione di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari | lavabo   | cad | 24,41 | 1 | 24,41         |
| TOS24_02.A03.035.001   | 4  |     |       |   |               |
| Rimozione di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari | vaso con cassetta scaricatrice esterna, bidet                        | cad | 25,88 | 2 | 51,76         |
| TOS24_02.A03.010.001   |  |     |       |   |               |
| Demolizione o rimozione di rivestimenti o parati escluso sottostante intonaco  | in piastrelle posate con malta o collante fino all'altezza di m 1,50 | mq  | 8,03  | 9 | 72,27         |
| TOS24_PPREC.P17  | TOS24_PPREC.P17.001.001  |     |       |   |               |
| conferimento rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione   | cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche                             | t   | 22,07 | 1 | 22,07         |
| <b>Totale</b>  |  |     |       |   | <b>709,41</b> |

A tale importo va aggiunta la pratica edilizia in sanatoria, l'organizzazione del cantiere e le spese per la sanzione amministrativa (€ 1000,00), per ulteriori € 3.000,00.

#### *Quesito n. 6*

**“Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all’art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall’art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l’autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l’immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata”

È stata predisposta e depositata sulla piattaforma SIERT la certificazione energetica dell’immobile, in quanto quella allegata al contratto di compravendita è ormai scaduta.

Si rinvia alla visione dell’allegato ([all. 19](#)).

#### *Quesito n. 7*

**“Descrivere**, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell’impianto elettrico e termico.”

Il compendio pignorato è composto da un’abitazione, sita nel Comune di Grosseto in Loc. Barbaruta, all’uscita dal centro abitato di Grosseto.

L’abitazione fa parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da 11 villette a schiera, ognuna con la propria corte esclusiva oltre ad una corte e ad una piscina comune. La superficie è di 114 mq utili, comprensiva del piano seminterrato e della terrazza coperta.

L’immobile pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 45, part. 254 sub. 39, è libero su due lati e confina con la corte comune (sub. 28 della medesima particella), con Basili Tiziano e Conti Eleonora (sub. 9) e con Domenico Farina e Marika Tiberi (sub. 38), salvo se altri.

Si accede al complesso immobiliare da cancello automatico su strada pubblica; la corte comune è composta da verde, parcheggi e viabilità in ghiaia. Nella corte comune è altresì presente una colonnina per la ricarica elettrica dei veicoli e una piscina condominiale; la piscina condominiale ha un piccolo cancello pedonale di accesso, è circondata da siepi e appare dotata di tutti gli arredi necessari per il suo corretto funzionamento.

In generale, le parti comuni sono in buono stato di manutenzione.



Dalla corte comune si accede alla corte esclusiva antistante l'immobile pignorato, nonché all'ingresso principale dell'abitazione; l'accesso è sia carrabile che pedonale in quanto non c'è nessun cancello di ingresso. Le corti esclusive, sia quella antistante che retrostante l'immobile, si presentano invece in scarso stato di manutenzione, il prato e le siepi di confine non sono curati, le piante non sono potate ed è lasciato in stato di iniziale abbandono.

Gli esterni, ad eccezione delle scale di accesso ai piani e al portico di ingresso (con rivestimento in cotto), sono rivestiti con mattonelle di cemento, e si presentano, al pari delle corti, in stato di iniziale abbandono seppur mantenuti.

Dal lato principale si accede ad un piccolo porticato di accesso al piano terra (foto n. 11 allegato fotografico), al piano terra si trova il soggiorno, da cui si accede alle scale per i piani seminterrato e primo, nonché ad un disimpegno di accesso alla camera matrimoniale, al w.c. e al ripostiglio.

Lo stato di manutenzione è buono con riguardo a tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, solo nel w.c. sono presenti delle ampie macchie di muffa dovute alla condensa della doccia.

I sanitari sono dell'epoca di costruzione dell'abitazione (primi anni 2000) e non presentano difetti.

Al piano seminterrato si accede sia dal soggiorno a piano terra che dall'esterno, tramite una scala sulla corte retrostante, ed è adibita a soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, in generale buono stato di manutenzione. È presente anche un bagno, di recente costruzione, con sanitari relativamente nuovi e cabina doccia con idromassaggio.

Al piano primo si accede tramite una scala in cotto, modificata a seguito della divisione della terrazza coperta, con uno scalino di difficoltoso e pericoloso accesso (si veda foto n. 35 allegato fotografico).

Nel piano destinato alla terrazza sono state ricavate due camere singole, un ripostiglio ed un bagno; il bagno, seppur di recente realizzazione, presenta sanitari in scarso stato manutentivo.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, quelli interni in buono stato di manutenzione, quelli esterni in gran parte sono in normale stato, altri sarebbero da mantenere.

Si rimanda alla visione del rilievo fotografico ([all. 20](#)) per una migliore comprensione.

Quanto agli impianti presenti, l'immobile è stato costruito nei primi anni 2000, con impianti a norma di legge e certificati all'epoca della concessione del certificato di agibilità, allegato alla presente perizia di stima.

Al piano terra è presente un radiatore nella camera matrimoniale e un termo arredo nel bagno, che però non paiono collegati ad alcun impianto termico, essendo presente uno split-pompa di calore elettrica.

Per la climatizzazione invernale ed estiva sono presenti tre pompe di calore elettriche, una situata al piano terra e due situate nella terrazza coperta; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico posto nel porticato a piano terra.

Nel seminterrato è presente inoltre un camino a legna; sul tetto sono posizionati 8 moduli fotovoltaici, autorizzati, di cui non è stato possibile verificare il collegamento, la potenza e l'efficienza.

È presente un impianto video citofonico.

Dal confronto tra stato concessionato e stato dei luoghi non sono emerse criticità nell'impianto elettrico ed idrico da segnalare, ad eccezione degli impianti presenti nella terrazza coperta, installati senza autorizzazione (in quanto la divisione è stata effettuata senza titolo) e pertanto non verificati.

Si rimanda all'allegato fotografico ([all. 21](#)) per una maggiore comprensione.

L'immobile pignorato, facendo parte di un complesso immobiliare più ampio, fa parte anche di un condominio costituito, di cui si allegano le tabelle millesimali ([all. 22](#)).

#### *Quesito n. 8*

*“Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: **procedere**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo*

*compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”*

Il bene pignorato è vendibile in lotto unico, ed è pignorato per la totalità.

#### *Quesito n. 9*

*“**Accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.”*

Il bene è occupato direttamente dall'esecutata e dalla sua famiglia.

#### *Quesito n. 10*

*“**Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.”*

L'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo.

#### *Quesito n. 11*

*“**Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).”*

Per la stima del valore del compendio pignorato è necessario ricorrere al criterio del “*più probabile valore di mercato*”, che nel caso dei fabbricati coincide con il valore delle compravendite in zona derivante dall’osservatorio per il mercato immobiliare, e dall’analisi dei prezzi di immobili simili nella medesima località estrapolati dalle agenzie immobiliari *on-line*.

Con riguardo agli immobili siti nella zona extraurbana di Barbaruta, le agenzie immobiliari *on-line* (Immobiliare.it, Idealista.it) propongono un prezzo medio al mq di € 2.424,00, mentre l’Osservatorio per il Mercato Immobiliare, nel Comune di Grosseto, per la zona Extraurbana/Zona rurale costiera e piccoli centri abitati, considera un valore di mercato della zona residenziale per ville e villini che oscilla dai 2.000,00 ai 3.000,00 €/mq.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, partendo dai valori sopra indicati, sono da considerare come elementi che spostano l’indicazione del valore verso il massimo la presenza di parti condominiali ben curate e ben tenute, la presenza della piscina e di ampi parcheggi privati. È da tenere presente anche che l’accesso all’immobile è limitato e assicurato dalla presenza di un cancello automatico sulla strada principale.

Si ritiene pertanto di poter considerare un valore al mq di € 2.500,00, da valutare come segue:

Parte abitativa conforme (piano terra) €/mq 2.500,00 per 53 mq = € 132.500,00

Piano seminterrato-cantina €/mq 1.500,00 (60% valore parte abitativa) per 55 mq = € 82.500,00

Terrazza coperta €/mq 1.250,00 (50% valore parte abitativa) per 28 mq = € 35.000,00

totale € 250.000,00, da cui vanno detratti i costi per la sanatoria di circa € 4.000,00, per un valore di mercato probabile di € 246.000,00.

### **Conclusioni**

In conclusione, il probabile valore di mercato è:

**Lotto unico: € 246.000,00**

Poggioferro, 22 settembre 2024

Geom. Per. Agr. Rossano Rossi

## Riepilogo descrizione per asta

Villino sito in Grosseto, loc. strada Barbaruta n. 109, facente parte di complesso immobiliare dotato di accesso con cancello automatico dalla strada principale, corte comune destinata a parcheggi e a verde e piscina condominiale.

Abitazione su tre piani composta da soggiorno, angolo cottura e ripostiglio al piano seminterrato, soggiorno, bagno, camera e ripostiglio al piano terra, due camere, ripostiglio e bagno al piano primo, con due corti esclusive, una antistante e una retrostante al fabbricato.

La superficie è di 114 mq utili, comprensiva del piano seminterrato e della terrazza coperta.

L'immobile pignorato è libero su due lati e confina con la corte comune (sub. 28 della medesima particella), con il sub. 9 e il sub. 38), salvo se altri.

In generale, le parti comuni sono in buono stato di manutenzione.

Gli esterni, ad eccezione delle scale di accesso ai piani e al portico di ingresso (con rivestimento in cotto), sono rivestiti con mattonelle di cemento, e si presentano, al pari delle corti, in stato di iniziale abbandono seppur mantenuti.

Lo stato di manutenzione è buono con riguardo a tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, solo nel w.c. a piano terra sono presenti delle ampie macchie di muffa dovute alla condensa della doccia.

I sanitari sono dell'epoca di costruzione dell'abitazione (primi anni 2000) e non presentano difetti.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, quelli interni in buono stato di manutenzione, quelli esterni in gran parte sono in normale stato, altri sarebbero da mantenere.

Quanto agli impianti presenti, l'immobile è stato costruito nei primi anni 2000, con impianti a norma di legge e certificati all'epoca della concessione del certificato di agibilità, allegato alla presente perizia di stima.

Al piano terra è presente un radiatore nella camera matrimoniale e un termo arredo nel bagno, che però non paiono collegati ad alcun impianto termico, essendo presente uno split-pompa di calore elettrica. Per la climatizzazione invernale ed estiva sono presenti tre pompe di calore elettriche, una situata al piano terra e due situate nella terrazza coperta; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico posto nel porticato a piano terra. Nel seminterrato è presente inoltre un camino a legna; sul tetto sono posizionati 8 moduli fotovoltaici, autorizzati, di cui non è stato possibile verificare il collegamento, la potenza e l'efficienza.

È presente un impianto video citofonico.

**Valore di stima € 246.000,00.**