



Massimo Costagliola
Ingegnere

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646
Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: mcostagliola@email.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 36/2022

CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. - C.F.: 01292880521
CONTRO
\ - C.F.:

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

CUSTODE Giudiziario: *Avv. Thomas PERUZZI*

CONSULENZA TECNICA *VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE*

C.T.U.: *Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA*

Indice

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA.....	3
1. Primo Quesito.....	5
1.1 Verifica della documentazione.....	5
1.2 Verifica Ipotecaria.....	5
1.3 Ventennio.....	6
1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
2. Secondo Quesito.....	8
2.1. Descrizione degli immobili.....	8
2.1.1. Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi.....	8
3. Terzo Quesito.....	12
4. Quarto Quesito.....	12
5. Quinto Quesito.....	12
6. Sesto Quesito.....	13
7. Settimo Quesito.....	13
8. Ottavo Quesito.....	13
9. Nono Quesito.....	13
10. Decimo Quesito.....	14
11. Undicesimo Quesito.....	14
12. Dodicesimo Quesito.....	15
12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo.....	15
12.2 Stima del compendio immobiliare.....	15
12.3 Formazione Lotti.....	17
12.4 Valore intero compendio immobiliare.....	19
Formazione dei lotti di vendita.....	20

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto **Ing. Massimo COSTAGLIOLA**, nato a **Orbetello (GR)** il giorno **07/09/1964**, **C.F.:** **CSTMSM64P07G088Q**, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, nella sezione degli Ingegneri al n. 37;

nominato in qualità di C.T.U. in data 18/10/2022 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO', con accettazione dell'incarico trasmesso in data 29/10/2022; si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** 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;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Le attività peritali sono iniziate successivamente all'incarico conferito e precisamente:

- 24/11/2022, con il reperimento degli atti di causa dal portale telematico;
- 17/02/2023, con il reperimento della documentazione catastale;
- 17/02/2023, con la richiesta di accesso agli atti del Comune di Montieri;
- 17/02/2023, con il reperimento del titolo di provenienza presso lo studio notarile Ghinassi di Firenze;
- 20/02/2023, con la richiesta dell'estratto dell'atto di nascita del sig. [redacted] inoltrata presso il Comune di Grosseto;
- 20/02/2023, con la ricezione dell'estratto dell'atto di nascita richiesto;
- 21/02/2023, con la richiesta di estratto dell'atto di matrimonio inoltrata al Comune di Firenze;
- 22/02/2023, con la ricezione dell'estratto dell'atto di matrimonio richiesto;
- 07/03/2023, con la ricezione della comunicazione dal Comune di Montieri inerente la mancata reperibilità di pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati;
- 14/03/2023, con il primo accesso agli immobili pignorati, accesso non andato a buon fine;
- 03/04/2023, con il secondo accesso agli immobili pignorati;
- 06/04/2023, con il terzo accesso agli immobili pignorati;
- 06/04/2023, con il deposito in cancelleria telematica della redazione descrittiva degli impianti e dell'A.P.E.

Che la perizia è stata depositata in data 11/04/2023, entro la tempistica prevista (17/04/2023, udienza fissata in data 17/05/2023).

1. Primo Quesito

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma 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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Verifica della Documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ad eccezione del titolo di provenienza successivamente reperito.

1.2 Verifica Ipotecatale.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE E LABORATORIO ARTIGIANALE

site in Comune di Montieri, frazione Gerfalco, Vicolo di Mezzo 6 e Via IV Novembre 5 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione, con accesso dal civico 6 di Vicolo di Mezzo (allo stato dei luoghi non è indicato il civico), composto di disimpegno, un vano e piccolo w.c. al piano terra; cucina al piano primo; disimpegno, due vani e piccolo w.c. al piano secondo; vani comunicanti tra loro a mezzo di scale interne.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montieri**;

- nel foglio 31, p.lla 296, sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita €. 176,11.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: P.lla 295, Vicolo di Mezzo, Via IV Novembre, salvo se altri.

NOTA

La predetta descrizione del bene corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. Invece, nella planimetria catastale risulta invertita la dislocazione dei vani rappresentati ai piani terra e primo.

- 2) - Laboratorio Artigianale posto al piano terra con accesso dal civico 5 di Via IV Novembre costituito da unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montieri**;

- nel foglio 31, p.lla 296, sub. 1, Cat. C/3, Classe 7, consistenza catastale 21 mq., superficie catastale 35 mq, rendita €. 80,26.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: P.lla 295, Via IV Novembre, terrapieno, salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali.

1.3 Ventennio

I beni in oggetto, **a tutto il giorno 05/04/2023**, risultano di proprietà per i diritti di 1/1 al Sig. _____, nato a Grosseto il giorno _____, C.F.: _____ e precisamente:

- per acquisto fattone con atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Simone Ghinassi di Borgo San Lorenzo in data 11/12/2002, rep. 28290, raccolta 7397, registrato a Borgo San Lorenzo in data 28/12/2002 n. 353 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 03/01/2003 al n. 65 di R.P.F. dalla signora Vatti Anna Maria nata a Montieri (GR) il giorno 08/11/1947, C.F.: VTTNMR47S48F677E;

Al ventennio al Sig. _____ a.

1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. 1094 di R.P.F. in data 14/09/2012, a garanzia di mutuo fondiario concesso da CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Monteriggioni (SI) con atto pubblico Notaio Caterina Valia di Firenze in data 12/09/2012, rep/racc 169/112, contro il sig. .

. per l'importo di €. 160.000,00 di cui €. 80.000,00 in linea capitale, per la durata di anni 10 e gravante la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari site in Comune di Montieri, Via IV Novembre n. 7 e censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 31, particella 296 subalterno 1 e particella 296, subalterno 2.

TRASCRIZIONI

Verbale di Pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Siena al n. 2114 di R.P.F. in data 25/03/2022 a favore di CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Monteriggioni (SI), contro il sig. . a e gravante la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente alle unità immobiliari site in Comune di Montieri, località Gerfalco, Vicolo IV Novembre n. 7 e censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 31, particella 296 subalterno 1 e particella 296, subalterno 2.

2. Secondo 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 Descrizione dell'immobile

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è avvenuto nei giorni:

- 14/03/2023, sopralluogo nel quale non è stato possibile accedere per il rilievo dei beni causa assenza dell'esecutato;
- 03/04/2023, sopralluogo andato a buon fine con l'accesso ai beni per i necessari rilievi geometrici e fotografici grazie a copia delle chiavi pervenute, via posta, al Custode Giudiziario Avv. Peruzzi;
- 06/04/2023, sopralluogo volto alla verifica di funzionalità degli impianti.

2.1.1 Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi



43.145940 N ~ 10.978106 E

Appartamento

Appartamento di abitazione sito in Comune di Montieri, frazione Gerfalco, con accesso da Vicolo di Mezzo, in catasto n. 6 (sul posto numero civico assente), quale porzione di fabbricato del tipo in linea.

L'immobile è distribuito su tre piani.



In sede di sopralluogo sono state rilevate le misure geometriche dei vani interni, misure al netto delle tramezzature e del muro di spina interno (c.ca 66 cm. spessore).

Tali misure indicano le dimensioni massime dei locali rilevati, vista la forma non perfettamente regolare di alcuni di essi e precisamente:

PIANO TERRA

Pianerottolo ingresso, (1,63x1,58) mq., portone ingresso (0,94x1,86) mq. oltre porzione sovrastante con geometria ad arco;

Disimpegno, (4,59x2,06) mq.;

Vano (ad uso camera), (3,69x3,94) mq. altezza interna 2,68 m., con finestra (1,16x0,76) mq.;

W.C. con (1,48x1,34) mq. altezza interna (punto massimo) 2,49 m., con finestra (0,45x0,52) mq.;

PIANO PRIMO

Cucina, (4,03x5,85) mq., altezza interna netta all'intradosso 2,44 m, altezza interna netta sulla trave di orditura primaria 2,18m., finestra (1,10x0,73) mq.;

Vano scala, (1,40x3,39) mq., finestra (0,60x0,90) mq.;

Piccolo ripostiglio-armadio (lavatrice), (1,38x0,69) mq.;

PIANO SECONDO

Vano scala, (1,43x4,51) mq., finestra (0,57x0,90) mq.;

Disimpegno, (0,91x1,73) mq.;

Vano uso camera, (3,16x1,92) mq., H min. 2,20 m. con finestra (0,60x1) mq.;

Vano uso camera, (4,16x3,10) mq., h max. 2,70 m., H min. 1,89 m. con finestra (0,65x0,96) mq.;

W.C. (1,50x2,22) mq., h media 2,26 m., con finestra (0,50x0,63) mq

La struttura del fabbricato è in muratura portante, i solai hanno struttura in legno con orditura primaria a mezzo di travi e secondaria con travetti e mezzane, finestre in pvc con serramento in vetrocamera, persiane in legno, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La superficie commerciale lorda ammonta a c.ca 110 mq.

L'appartamento necessita di interventi di manutenzione poiché la consistente e diffusa macchia di condensa rilevata sulla parete esterna di uno dei due vani al piano secondo, pare sia stata causata da una infiltrazione d'acqua proveniente dalla sovrastante copertura. Successivamente all'infiltrazione, per quanto riferito dalla proprietà, pare che la copertura sia stata poi oggetto di intervento di riparazione.

Ad oggi non è dato sapere se il predetto intervento di ripristino abbia avuto successo poiché la condensa è ancora presente. Potrebbe essere che l'infiltrazione originaria sia stata di fatto eliminata e che resterebbe soltanto di rimuovere la condensa e tinteggiare la parete dopo attenta valutazione sullo stato del sottostante intonaco.

Inoltre alcune persiane necessitano di essere sostituite.

Non è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale (caldaia e radiatori tipo A.T.), ma solamente delle stufe elettriche ed un camino a legna in cucina. Per approfondimenti si rimanda alla relazione descrittiva degli impianti redatta dallo scrivente.

Laboratorio artigianale

Si ha accesso all'immobile, dal civico 5, salendo una scalinata esterna di collegamento tra via IV Novembre con Vicolo di Mezzo.



Il bene è costituito da un unico vano avente dimensioni pari a c.ca (5,50x4,35)mq. oltre la porzione in ingresso (0,77x1,52) mq.con altezza interna pari a c.ca 3,50 m.

Tali dimensioni sono state rilevate con difficoltà in quanto il vano era totalmente occupato da vari oggetti, la superficie commerciale lorda si stima in c.ca 30 mq. Dalle foto che si uniscono alla presente relazione si rilevano delle “*puntellature*” tra il piano di calpestio e l'intradosso del sovrastante

soffitto; come detto stante l'ingombro degli oggetti presenti, non è stato possibile valutare eventuali criticità di tipo statico.

3. Terzo Quesito

accerti 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 nel 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;

Dal punto di vista del censimento dell'immobile risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento.

4. Quarto 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non sussistono sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale ad eccezione di quanto già menzionato nella nota a pag. 5, con la precisazione che la difformità riscontrata sulla planimetria catastale non comporta variazione nella rendita catastale e quindi non necessita di deposito.

Si precisa altresì che l'accesso all'unità abitativa è possibile da Via di Mezzo 6 (non è presente il civico sulla porta di ingresso), mentre per quanto riguarda il laboratorio artigianale è possibile accedere, dal civico 5, dalla rampa di scala esterna di collegamento tra Via IV Novembre e Vicolo di Mezzo.

5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato in oggetto ricade nel centro storico di Gerfalco **zona SUB-UTOE1, zona territoriale omogenea A**. Tale fabbricato, facente pertanto parte del patrimonio edilizio del centro storico, è schedato con il n. 20 nella classificazione comunale e gli interventi previsti sono quelli elencati nell'allegato alla presente relazione di stima.

LEGENDA:

a) Manutenzione ordinaria

Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

b) Manutenzione straordinaria

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso e non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

c) Restauro e risanamento conservativo

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Ristrutturazione edilizia

Interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici complessive, con limitate modifiche agli elementi strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

6. Sesto Quesito

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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;

A seguito di richiesta di accesso agli atti, inoltrata al Comune di Montieri, è emerso che per il fabbricato in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie come da relativa dichiarazione dell'ufficio edilizia privata che si unisce alla presente relazione tecnica.

7. Settimo 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;

E' possibile la vendita in due lotti distinti.

8. Ottavo Quesito

dica, se l'immobile è pignorato 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in oggetto sono stati entrambi pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1 e singolarmente non sono comodamente divisibili in natura.

9. Nono 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 transizione 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;

Immobili allo stato dei luoghi disabitati.

10. Decimo Quesito

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

Nulla

11. Undicesimo Quesito

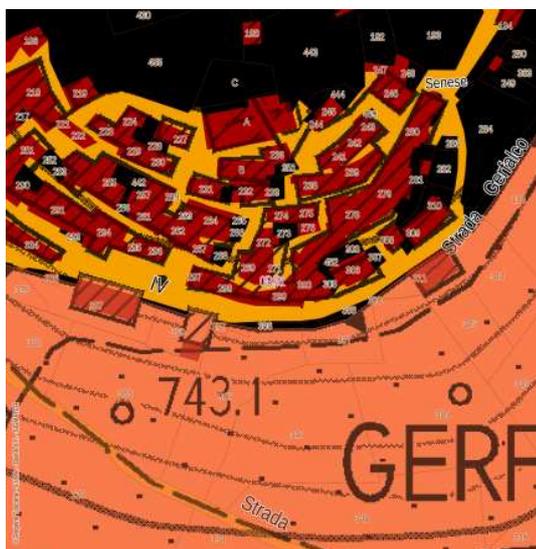
indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno 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;

In riferimento al bene in oggetto, si precisa che lo stesso:

- RICADE nel vincolo di cui all'art. 142 lettera h) D.Lgs. 42/2004: "Usi civici".



- NON RICADE nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico.



12. Dodicesimo 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 anteriore 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto con il criterio del libero mercato, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore del bene, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al periodo storico attuale.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, lo stato della struttura, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio immobiliare sulla base del libero mercato

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario fare riferimento a quanto menzionato nei precedenti paragrafi e tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) dei relativi vari fattori che possono incidere economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- i beni in oggetto sono siti nel Comune di Montieri, nella frazione di Gerfalco;
- in merito alla conformità urbanistica non sono state reperite pratiche edilizie a seguito di richiesta di accesso agli atti depositata presso il Comune di Montieri;
- i beni necessitano di interventi di manutenzione ed inoltre resta da verificare l'efficienza, in termini di tenuta impermeabilizzante, del tetto visti i segni delle infiltrazioni rilevati in un vano al piano secondo ed anche della tenuta del solaio sovrastante il laboratorio artigianale;
- l'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento di tipo tradizionale;

- indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate, hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima;
- normalmente tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente il trasferimento del bene, si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale e che la sua determinazione tiene conto dello stato dei beni rilevati allo stato dei luoghi;
- che, sentite le agenzie immobiliari del posto che hanno proposto una valutazione a corpo dei beni, il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona, anche sulla base di quanto appena menzionato, ammonta a :
- per l'appartamento, c.ca 350,00 €/mq. commerciale lordo;
- per il laboratorio artigianale c.ca 150 €/mq. commerciale lordo;

FORMAZIONE LOTTI

12.3

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

sito in Comune di Montieri, frazione Gerfalco, Vicolo di Mezzo 6 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione composto di disimpegno, un vano e piccolo w.c. al piano terra; cucina al piano primo; disimpegno, due vani e piccolo w.c. al piano secondo; vani comunicanti tra loro a mezzo di scale interne.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montieri;

- nel foglio 31, p.lla 296, sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita €. 176,11.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: P.lla 295, Vicolo di Mezzo, Via IV Novembre, salvo se altri.

NOTA

La predetta descrizione del bene corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. Invece, nella planimetria catastale risulta invertita la dislocazione dei vani rappresentati ai piani terra e primo.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 350,00
(diconsi Euro Trecentocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi 110 * € 350,00 = € 38.500,00
(diconsi Euro Trentottomilacinquecento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 176,11 × *Coeff.*115,5) = €. 20.340,71

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 176,11 × *Coeff.*126) = €. 22.189,86

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE

sito in Comune di Montieri, frazione Gerfalco, Via IV Novembre 5 e precisamente:

- 2) - Laboratorio Artigianale posto al piano terra costituito da unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montieri**;

- nel foglio 31, p.lla 296, sub. 1, Cat. C/3, Classe 7, consistenza catastale 21 mq., superficie catastale 35 mq, rendita €. 80,26.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: P.lla 295, Via IV Novembre, terrapieno, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = € 150,00
(diconsi Euro Centocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi 30 * € 150,00 = € 4.500,00
(diconsi Euro Quattromilacinquecento/00)

12.4 Valore intero compendio immobiliare

VALORE DEL LOTTO 1 E LOTTO 2 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 43.000,00
(diconsi Euro Quarantatremila/00)

Allegati:

- Visure catastali, mappa, planimetrie catastali
- Titolo di provenienza reperito dallo studio notarile Ghinassi di Firenze
- Estratti atti di nascita e matrimonio sig
- Dichiarazione del Comune di Montieri in merito alla irreperibilità di pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto
- Scheda 20 del Comune di Montieri e allegati urbanistici
- Visure ipotecarie
- Rappresentazione fotografica

Grosseto 11/04/2023

Con Osservanza
Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE

sito in Comune di Montieri, frazione Gerfalco, Vicolo di Mezzo 6 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione composto di disimpegno, un vano e piccolo w.c. al piano terra; cucina al piano primo; disimpegno, due vani e piccolo w.c. al piano secondo; vani comunicanti tra loro a mezzo di scale interne.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montieri**;

- nel foglio 31, p.lla 296, sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita €. 176,11.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: P.lla 295, Vicolo di Mezzo, Via IV Novembre, salvo se altri.

NOTA

La predetta descrizione del bene corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. Invece, nella planimetria catastale risulta invertita la dislocazione dei vani rappresentati ai piani terra e primo.

VALORE DEL LOTTO 1 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 38.500,00

(diconsi Euro Trentottomilacinquecento/00)

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE

sito in Comune di Montieri, frazione Gerfalco, Via IV Novembre 5 e precisamente:

- 2) - Laboratorio Artigianale posto al piano terra costituito da unico vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montieri;

- nel foglio 31, p.lla 296, sub. 1, Cat. C/3, Classe 7, consistenza catastale 21 mq., superficie catastale 35 mq, rendita €. 80,26.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: P.lla 295, Via IV Novembre, terrapieno, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 4.500,00
(diconsi Euro Quattromilacinquecento/00)

Grosseto 11/04/2023

Con Osservanza
Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA