



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
GROSSETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21 // 2018 R.E.I.**

Promossa da:  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
Contro:



Giudice delle Esecuzioni:  
**Ill.ma Dott.ssa CLAUDIA FROSINI**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Data udienza di rinvio: 25 Settembre 2019

Grosseto li 26 Febbraio 2019

**Il C.T.U.**  
**Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati**

---

**CONTENUTO DELLA RELAZIONE**

n°	Riferimento	Pag.
1	<b>PREMESSA - Quesiti:</b>	
2	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:</b>	03
	Sopralluoghi:	06
	Verifiche inerenti la procedura:	06
3	<b>IN MERITO AL PRIMO QUESITO:</b>	07
	Regolarità e completezza della documentazione agli atti:	07
	Iscrizioni e trascrizioni	08
	Provenienza:	08
4	<b>IN MERITO AL SECONDO QUESITO:</b>	09
	4.1 I beni in oggetto:	09
	4.2 Identificazione catastale:	10
	4.3 Descrizione specifica dei beni:	10
	Appartamento per civile abitazione	10
	Appartamento per civile abitazione	11
	Autorimessa/Cantina	12
	Confini	12
	Indici metrici	12
	Apprezamenti generali	13
	La località e la zona	13
5	<b>IN MERITO AL TERZO QUESITO:</b>	14
6	<b>IN MERITO AL QUARTO QUESITO:</b>	14
7	<b>IN MERITO AL QUINTO QUESITO:</b>	14
8	<b>IN MERITO AL SESTO QUESITO:</b>	17
9	<b>IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:</b>	18
10	<b>IN MERITO ALL' OTTAVO QUESITO:</b>	19
11	<b>IN MERITO AL NONO QUESITO:</b>	21
12	<b>IN MERITO AL DECIMO QUESITO:</b>	21
13	<b>IN MERITO ALL' UNDICESIMO QUESITO:</b>	21
14	<b>IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:</b>	22
	Scelta del criterio di stima e valutazione	22
15	<b>CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI</b>	40



## RELAZIONE DEL C.T.U.

### 1) PREMESSA - Quesiti:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° 21/2018 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI SPA** contro

[REDACTED]  
Ritualmente espletato il giuramento, avanti il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma Dott.ssa Claudia FROSINI, mi sono stati formulati seguenti quesiti:

\* \* \* \* \*

- 1°) - *Verifichi*, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2<sup>a</sup> 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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 della 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
- Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative*  
Tel. / fax 0564/411341 - E mail: daniele.avanzati@gmail.com -



- catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da 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 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;
- 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 dell'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 alla 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 Legge 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: alleghi, 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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegni, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo
- 
- Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative**  
Tel. / fax 0564/411341 – E mail: [daniele.avanzati@gmail.com](mailto:daniele.avanzati@gmail.com) –



*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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;*

*9°) – Accerti se l'immobile è libero od 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 Legge 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 e se sia 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).

\* \* \* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a trenta giorni prima della data di udienza fissata per l'emissione del provvedimento di vendita per il deposito della relazione e dietro autorizzazione dello Stesso provvedevo a ritirare la documentazione agli atti.

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Le operazioni di consulenza venivano comunque immediatamente iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura, nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

### **✓ Sopralluoghi:**

Le operazioni di consulenza consistevano in un sopralluogo e verifiche presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In sede di sopralluogo, accompagnato dal Custode, Avv. Marco Meconcelli, nonché Dall'Ing. Daniele Felici, venivano visionate nella loro integrità le unità, effettuati confronti comparativi con gli estratti planimetrici, nonché realizzata ampia documentazione fotografica.

### **✓ Verifiche svolte inerenti la procedura:**

Sono state effettuate ulteriormente una serie di verifiche presso uffici pubblici al fine di reperire documentazione necessaria allo svolgimento della presente consulenza.





Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Roccastrada - Ufficio Edilizia Privata, l'Agenzia del Territorio di Grosseto, nonché i Registri Immobiliari. Effettuata quindi ogni indagine di rito, verificata la documentazione agli atti e quella richiesta presso gli uffici preposti, può esporre quanto segue.

**3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:**

1<sup>a</sup>) - Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2<sup>a</sup> 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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 della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

➤ **Regolarità e completezza della documentazione agli atti:**

Verificata la documentazione agli atti della procedura, lo scrivente ritiene completa in ogni sua parte;

Nel merito, risultano acquisiti e presenti gli estratti catastali, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

➤ **Iscrizioni e Trascrizioni:**

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà della signora [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 di seguito descritti:

- Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada
- Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 37; censito al Foglio

n° 9 particella n° 128 sub. 4, categoria A/5, classe 2<sup>^</sup>, vani catastali 3,0, Rendita Catastale euro 82,12;

- Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via Damiano Chiesa civ. 24; censito al Foglio n° 9 particella n° 138 sub. 4, categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, vani catastali 2,0, Rendita Catastale euro 70,34;
- Autorimessa / Cantina al piano terreno in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 1; censita al Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 3, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 29,00, Rendita Catastale euro 52,42;

gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **ISCRIZIONI:**

**IPOTECA VOLONTARIA** - Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Grosseto il 03/06/2010 ai numeri 8512/1820 per euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 60.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA. Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore il signor [REDACTED]

- **TRASCRIZIONI:**

**ATTO GIUDIZIARIO** - Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Grosseto il 06/03/2018 ai numeri 3131/2292 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

- **PROVENIENZA:**

Gli immobili descritti sono pervenuti in proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] in forza dei seguenti atti di trasferimento:



**Relativamente agli immobili censiti al foglio n° 9 particelle n° 128**

**Subb. 3 e 4:**

Atto di compravendita del 22/12/1988 (insieme a Ciaramellaro Gaetano) ricevuto dal Dott. Abbate Vincenzo, Notaio in Grosseto, numero 64052 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 19/01/1989 ai numeri 941/697, da [REDACTED]

Atto di compravendita del 03/08/1999, ricevuto dalla Dott.ssa Sensi Costanza, Notaio in Roccastrada (GR), numero 3105 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 26/08/1999 ai numeri 2472/8615, da [REDACTED]

**Relativamente all'immobile censito al foglio n° 9 particella n° 138**

**Sub. 4:**

Atto di compravendita del 20/04/1999, ricevuto dalla Dott.ssa Sensi Costanza, Notaio in Roccastrada (GR), numero 2651 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 19/05/1999 ai numeri 6810/4570, da [REDACTED]

**4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:**

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 da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **4.1) i beni in oggetto:**

Formano oggetto della presente consulenza due appartamenti per civile abitazione oltre autorimessa/cantina in Frazione Torniella, Comune di Roccastrada.

➤ 4.2) Identificazione catastale:

Quanto a detti beni, gli stessi si trovano attualmente iscritti alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Fabbricati del Comune di Roccastrada, contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ROCCASTRADA

➤ Sezione Fabbricati:

- Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 4, categoria A/5, classe 2<sup>^</sup>, vani catastali 3,0, Rendita Catastale euro 82,12, (Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 37);
- Foglio n° 9 particella n° 138 sub. 4, categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, vani catastali 2,0, Rendita Catastale euro 70,34, (Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via Damiano Chiesa civ. 24);
- Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 3, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 29,00, Rendita Catastale euro 52,42, (Autorimessa/Cantina al piano terreno in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 1).

Intestazione proprietà:

 proprietaria per 1000/1000.

➤ 4.3) Descrizione specifica dei beni:

- Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - frazione Torniella - Via degli Ortacci Civ. 37 - Foglio n° 9 Part. N° 128 Sub. 4:

Trattasi di un appartamento posto nel centro storico della Frazione Torniella, comune di Roccastrada in Via degli Ortacci e posto al piano primo.





E' parte integrante di antiche costruzioni della frazione, edificate nei primi anni del 900, caratterizzate da strutture completamente realizzate in muratura di pietrame con fondazioni a sacco.

L'unità immobiliare ha accesso da una scala interna e l'appartamento si compone di un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno.

Angolo cottura e bagno sono dotati di rivestimenti ed pavimenti sono tutti mattonelle di gres porcellanato.

Le porte sono in legno tamburato gli infissi sono ugualmente in legno dotati di vetro camera.

L'appartamento è dotato di impianti essenziali, tra i quali impianto di riscaldamento centralizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta scadente e la superficie complessiva al lordo delle murature è pari a mq. 78,00.

**➤ Appartamento per civile abitazione al piano primo in  
Roccastrada - frazione Torniella - Via Damiano Chiesa Civ. 24  
- Foglio n° 9 Part. N° 138 Sub. 4:**

Anche questa unità è posta nel centro storico della Frazione Torniella, comune di Roccastrada in Via Damiano Chiesa a poche decine di metri dall'appartamento descritto precedentemente ed è ugualmente posta al piano primo.

L'unità immobiliare ha accesso da una scala interna e l'appartamento si compone di un unico locale, destinato a soggiorno angolo cottura e zona letto, privo di servizi igienici.

I pavimenti sono in monocottura, le porte in legno tamburato gli infissi sono ugualmente in legno dotati di vetro camera.

L'appartamento è dotato di impianti essenziali, tra i quali impianto di riscaldamento centralizzato.

Da evidenziare che originariamente, l'unità si componeva di due locali e attraverso l'abbattimento di un tramezzo è stato creato un unico ambiente.

Per altro, dalle misurazioni effettuate, la consistenza della superficie non tornerebbe, in quanto, attraverso l'abbattimento di un ulteriore tramezzo, l'unità si sarebbe ampliata verso un'altra unità immobiliare.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta scadente e la superficie reale e corretta complessiva al lordo delle murature è pari a mq. 18,00.

➤ *Autorimessa/Cantina al piano terreno in Roccastrada - frazione  
Torniella - Via degli Ortacci Civ. 37 - Foglio n° 9 Part. N° 128  
Sub. 3:*

Trattasi di autorimessa/cantina posta al piano terreno, in posizione sottostante all'appartamento di via degli Ortacci identificato al foglio 9 con la particella n° 128 sub. 4 sopra descritto.

È dotata di porta ad ante metallica e pavimentazione in piastrelle di gres, interni con intonaco fatiscente.

La superficie complessiva risulta pari a Mq. 29,00 e lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

➤ **Confini:**

Via degli Ortacci, Via D. Chiesa, stessa proprietà, s.s.a.

**INDICI METRICI:**

Il calcolo della superficie commerciale, viene eseguito secondo i criteri della norma UNI10750, tenendo presenti i seguenti parametri:





La sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensivi delle quote delle superfici occupate totale dei muri interni e perimetrali, e per il 50% della superficie dei muri di confine.

**Appartamento Foglio 9 Part. 128 sub. 4**

Superficie Utile calpestabile Mq.	70,02
Superficie commerciale Mq.	78,00

**Appartamento Foglio 9 Part. 138 sub. 4**

Superficie Utile calpestabile Mq.	16,20
Superficie commerciale Mq.	18,00

**Autorimessa Foglio 9 Part. 128 sub. 3**

Superficie Utile calpestabile Mq.	26,00
Superficie commerciale Mq.	29,00

**APPREZZAMENTI GENERALI:**

Si può riferire che le condizioni interne delle unità immobiliari, sono da considerarsi scadenti e addirittura una manca totalmente di servizi igienici, lo stato di manutenzione e conservazione risulta precario.

Ne merito quindi, si rilevano caratteristiche tali che possono influire in maniera importante e negativa, sull'appetibilità del bene.

**LA LOCALITÀ E LA ZONA**

L'unità immobiliare trova ubicazione nel centro storico della Frazione Toniella, Comune di Roccastrada.

La località, benchè conosciuta come frazione climatica, è frequentata maggiormente nei periodi estivi, la richiesta di immobili risulta relativa anche per mancanza di unità decorose.

**5) IN MERITO AL TERZO QUESITO:**

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 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;

Verificati i documenti esistenti relativi agli atti e confrontati con i dati contenuti nel pignoramento, non sono state riscontrate incongruenze rilevanti e/o pregiudizievoli.

**6) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:**

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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le unità immobiliari pignorate ed oggetto di procedura esecutiva risultano regolarmente censite.

**7) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:**

5°) - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Le unità immobiliari in oggetto risultano inserite all'interno del vigente Piano Strutturale del Comune di Roccastrada regolamentato dai seguenti articoli:

*Art. 16 A 2 - Subsistema ambientale Torniella - Piloni*

*2 - Subsistema ambientale A2 - Torniella / Piloni*

*Unità di paesaggio R4 (R4.1)*

*Costituisce un' "isola" al centro dell'ampio sistema boscato, di grande pregio ambientale, della Val di Farma.*



*Si tratta di un territorio minutamente parcellizzato nei tipici appezzamenti delle proprietà periurbane (piccoli campi coltivati, orti, etc.): la maggior parte degli appezzamenti è inferiore ai cinque ettari con un consistente nucleo di proprietà inferiori ad un ettaro.*

*La struttura rurale consolidatasi in questa zona, e in particolare attorno ai nuclei di Torniella e Piloni, con le sistemazioni e regimazioni dei terreni, le piccole infrastrutture di servizio, gli edifici modesti ma significativi dei seccatoi, il sistema dei percorsi, hanno costruito un paesaggio che dovrà essere tutelato e conservato, favorendone accuratamente la continuità produttiva.*

*Si prescrive la conservazione di tutti gli edifici ed elementi infrastrutturali caratteristici dell'ordine agricolo preesistente e costituenti la struttura del paesaggio.*

*Le richieste di trasformazione nel territorio agricolo dovranno contenere un'ampia documentazione sullo stato dei luoghi e informare dettagliatamente della presenza di tutti i manufatti legati alla struttura dell'assetto agricolo ; la progettazione relativa sia a nuovi edifici che alla trasformazione degli esistenti, dovrà tenere dovuto conto di tali presenze, conservandole e, se necessario, recuperandole.*

*E' ammessa la costruzione di piscine private solo se configurabili, nelle forme e nei materiali, a strutture agricole tradizionali come fontoni, pescaie e simili.*

*Dovranno essere utilizzati esclusivamente materiali costruttivi già presenti in loco, escludendo l'uso delle guaine impermeabilizzanti in vista e di qualsiasi altro materiale di finitura di produzione standardizzata.*

#### ***TITOLO V - Disciplina dei Subsistemi insediativi e infrastrutturali***

##### ***Art. 22 - Disposizioni relative alle Unità Territoriali***

###### ***TORN.1 Centro Storico***

*Il nucleo più antico di Torniella è dominato dall'emergenza del Castello.*

*Anche se di modeste dimensioni il borgo è ricco di spazi urbani ben disegnati e presenta qualche edificio antico di notevole qualità.*

*La fascia di territorio attorno al nucleo antico risulta molto importante dal punto di vista ambientale e paesaggistico in quanto garantisce l'isolamento e il rispetto*

*dell'antico borgo favorendone la piena integrazione nel più vasto contesto ambientale della valle del Farma.*

*Case Sodarini costituisce un nucleo omogeneo di edifici di buona fattura tipologicamente legate al Centro storico.*

*Il Piano Strutturale pone l'obiettivo della piena conservazione del nucleo storico di Torniella, della riorganizzazione del sistema dei movimenti e delle soste, di una complessiva riqualificazione delle aree interne al nucleo edificato e della fascia di rispetto esterna.*

*Oltre a ciò l'individuazione di nuove connessioni con il contesto urbanistico circostante, e il recupero dell'edificio ex scolastico a funzioni sociali e culturali, legate alle numerose attività riferibili al sistema delle riserve naturali e in particolare alla realtà naturalistica della Valle del Farma.*

*Il centro storico di Torniella è stato oggetto della schedatura di cui all'art. 12 delle presenti Norme.*

*All'interno di questo ambito si prescrive la piena conservazione materica e morfologica degli edifici, dei loro caratteri architettonici e di tutti gli elementi significativi presenti nelle strutture. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nè di demolizione a meno che non siano puntualmente individuati e normati nel Regolamento urbanistico.*

*Quanto alla fascia di rispetto intorno al centro storico, è prescritta la conservazione di tutti i caratteri naturali e paesaggistici, dei manufatti presenti (come muri a retta, percorsi, fienili, seccatoi, fonti, ecc.) di valore storico e ambientale che contribuiscono alla definizione dei luoghi.*

*Il regolamento urbanistico dovrà individuare:*

- Le categorie e modalità di intervento relative ai singoli edifici;*
- Gli ambiti da sottoporre a Piano di Recupero, sia per cause di degrado che di insufficienza di ordine strutturale e funzionale;*
- Individuazione e regole di base per l'accesso, la percorribilità e la sosta dei veicoli;*

*Gli interventi edilizi saranno articolati in:*

- Conservazione;*
- Recupero edilizio.*





**8) IN MERITO AL SESTO QUESITO:**

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 alla 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 Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Roccastrada è emerso quanto segue:

Tutte le unità immobiliari, sono parte integrante del centro storico della frazione di Torniella, realizzate a cavallo degli anni 1800/1900.

Per quanto concerne l'appartamento di Via degli Ortacci e la sottostante autorimessa/cantina, non sono state rilevate particolari incongruenze, rispetto allo stato di fatto.

Discorso diverso appare per l'unità abitativa posta in via Damiano Chiesa da cui è stato rilevato che originariamente, la stessa si componeva di due locali e attraverso l'abbattimento di un tramezzo è stato creato un unico ambiente.

Per altro, dalle misurazioni effettuate, la consistenza della superficie non tornerebbe, in quanto, attraverso l'abbattimento di un ulteriore tramezzo, l'appartamento si sarebbe ampliata verso un'altra unità immobiliare.

Nel merito ed al riguardo dell'immobile in oggetto è stata rilevata la presenza di una sola pratica edilizia di cui alla DIA n° 196/1997 protocollo 014043 per sostituzione solaio di copertura.

Dal punto di vista urbanistico, quindi, l'unità in oggetto risulta non conforme ed al fine della regolarizzazione, che nel caso di specie è attuabile, al fine di ricreare lo stato precedente, risulta necessario la



rimessa in pristino del tramezzo di separazione fra i due locali, nonché quello di confine con l'altra proprietà che è stata interessata.

I costi per rendere regolare l'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico non possono essere inferiori a euro 5.000,00.

**9) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:**

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;

Lo scrivente ritiene coerente procedere alla vendita per lotti singoli e nel merito provvede alla loro formazione:

**LOTTO N° 1**

**DIRITTI PARI A 1000/1000**

*Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 37; censito al Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 4, categoria A/5, classe 2<sup>^</sup>, vani catastali 3,0, Rendita Catastale euro 82,12, costituito da ingresso con scala interna al piano terreno, soggiorno-angolo cottura, n° una camera da letto e bagno al piano primo.*

*Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà, s.s.a*

**VALORE EURO 70.000,00 (Settantamila//00)**

**LOTTO N° 2**

**DIRITTI PARI A 1000/1000**

*Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via Damiano Chiesa civ. 24; censito al Foglio n° 9 particella n° 138 sub. 4, categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, vani catastali 2,0, Rendita Catastale euro 70,34, costituito da ingresso con scala interna al piano terreno, unico vano destinato a soggiorno-angolo cottura e zona letto, privo di servizi igienici.*

*Confini: Via Damiano Chiesa, stessa proprietà, s.s.a*

**VALORE EURO 13.000,00 (Tredicimila//00)**



**LOTTO N° 3**

**DIRITTI PARI A 1000/1000**

*Autorimessa/Cantina al piano terreno in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 1; censita al Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 3, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 29,00, Rendita Catastale euro 52,42, costituita da unico vano con accesso indipendente al piano terreno.*

*Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà, s.s.a*

**VALORE EURO 9.000,00 (Novemila//00)**

**10) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:**

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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

Gli immobili in oggetto, risultano pignorati per la quota pari all'intero e il sottoscritto ritiene doversi procedere alla vendita per lotti singoli, descritti al paragrafo precedente e che si ribadisce nella parte seguente:



**LOTTO N° 1**

**DIRITTI PARI A 1000/1000**

*Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada -  
Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 37; censito al Foglio n° 9  
particella n° 128 sub. 4, categoria A/5, classe 2<sup>^</sup>, vani catastali 3,0,  
Rendita Catastale euro 82,12, costituito da ingresso con scala interna al  
piano terreno, soggiorno-angolo cottura, n° una camera da letto e  
bagno al piano primo.*

*Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà, s.s.a*

**VALORE EURO 70.000,00 (Settantamila//00)**

**LOTTO N° 2**

**DIRITTI PARI A 1000/1000**

*Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada -  
Frazione Torniella Via Damiano Chiesa civ. 24; censito al Foglio n° 9  
particella n° 138 sub. 4, categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, vani catastali 2,0,  
Rendita Catastale euro 70,34, costituito da ingresso con scala interna al  
piano terreno, unico vano destinato a soggiorno-angolo cottura e zona  
letto, privo di servizi igienici.*

*Confini: Via Damiano Chiesa, stessa proprietà, s.s.a*

**VALORE EURO 13.000,00 (Tredicimila//00)**

**LOTTO N° 3**

**DIRITTI PARI A 1000/1000**

*Autorimessa/Cantina al piano terreno in Roccastrada - Frazione  
Torniella Via degli Ortacci civ. 1; censita al Foglio n° 9 particella n°  
128 sub. 3, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 29,00,  
Rendita Catastale euro 52,42, costituita da unico vano con accesso  
indipendente al piano terreno.*

*Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà, s.s.a*

**VALORE EURO 9.000,00 (Novemila//00)**



11) MERITO AL NONO QUESITO:

9°) - Accerti se l'immobile è libero od 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 Legge 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 e se sia pendente il relativo giudizio;

Le unità immobiliari sono occupate dalla [REDACTED]  
[REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti, non sono risultati contratti di affitto concessi a terzi.

12) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

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

Le unità immobiliari sono occupate [REDACTED]  
[REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Non si rilevano occupazioni da coniuge separato con provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

13) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

11°) - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità 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 oneri civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili in oggetto sono stati schedati ai sensi dell'Art. 12 del vigente regolamento edilizio del Comune di Roccastrada, quali Categoria B - Edifici minori di valore ambientale, storico, architettonico o





tipologico e contraddistinti con gli identificativi n° 21 e n° 23 (Tavola 12/b).

**14) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:**

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).

**SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI:**

E' necessario innanzitutto stabilire come si intende procedere a questa valutazione, considerato il fine cui la stima si prefigge.

Stimare un bene economico significa attribuire un valore espresso in unità di moneta, rispondente appunto al fine della stima.

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

- a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.
- b)- Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

La valutazione in base al prezzo di compra-vendita o di mercato, è senza dubbio il più frequente.

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;





aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;

terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.

Il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono state individuate quattro fasi ripetitive:

espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione, recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali. Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:

- autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);
- istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);
- aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);
- fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);
- privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente all'Agenzia del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di



ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea». Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare. Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), gli Ordini territoriali degli ingegneri, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare. Nel 2005 l'allora Agenzia del territorio e Tecnoborsa, attraverso i rispettivi Osservatori sul mercato immobiliare, istituirono il Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, prefiggendosi, nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità, l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini e i loro significati, per l'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Alla prima versione del luglio 2005 è seguita la seconda versione del luglio 2008.

Tale Glossario è articolato nelle seguenti tre sezioni:

1. Sezione I: Fabbricati e aree fabbricabili;
2. Sezione II: Terreni agricoli;
3. Sezione III: Colture agricole.

Tra le definizioni più importanti, contenute nel Glossario, si riportano, per esempio, le seguenti:





- fabbricato: «costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni civili, rurali, industriali»;
- unità immobiliare: «fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale»;
- composizione distributiva dell'unità immobiliare:  
«organizzazione degli ambienti in "vani principali, (camere, cucine ecc.)", "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali e indispensabili (bagni, ripostigli e simili) e "pertinenze esclusive" (cantine e similari)».

**Le basi del valore immobiliare:**

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima.

Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.





Qualora invece la base di valore sia formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il:

- valore di costo.

Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui. Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via.

Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per





un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito. In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, come su indicati. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare. Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire.

Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".

Tra questi i principali sono:

- International Valuation Standards (IVS);
- European Valuation Standards (EVS);
- Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:

- definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;



- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.

**Gli International Valuation Standards (IVS)**, consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013.

Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, e eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.

In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere seguenti capitoli:

- identificazione e stato del valutatore;





- identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;
- finalità della valutazione;
- identificazione dell'attività o passività in valutazione;
- base di valore;
- data della valutazione;
- ricerca di mercato;
- natura e fonte delle informazioni riportate;
- ipotesi e assunzioni speciali;
- restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;
- conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;
- approccio di valutazione e di ragionamento;
- importo della valutazione o delle valutazioni;
- data del rapporto di valutazione.

**Gli European Valuation Standards (EVS)** consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori. Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza



costruzioni». Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.

I **RICS Valuation** consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra.

I **RICS Standard** danno del valore di mercato (market value) la medesima definizione degli IVS.

Gli **USPAP**, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington.

Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il valore di mercato è così definito: «A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., A right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal», vale a dire: «Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione».

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

- metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);
- metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).

Per quanto riguarda il market approach, la definizione dell'IVS Glossary





2014 è la seguente: «A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available».

Pertanto esso rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

Inoltre l'income approach è definito, secondo l'IVS Glossary 2014, come: «A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value».

Pertanto questo metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

Infine il cost approach, secondo la definizione dell'IVS Glossary 2014 è: «A valuation approach based on the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction».

Quindi tale metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

In ultimo occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformatisi successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), che, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative, mentre i principi contabili nazionali sono pubblicati dall'OIC, Organismo Italiano di Contabilità.





### **La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia**

La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.

Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato.

In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente:

«Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo» e definisce altresì il valore di mercato come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

### **Gli Standard nazionali**

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa,



finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Norma UNI 10839-2:1999**: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;

- **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI)**, 2011, allegate al Codice delle valutazioni immobiliari;

- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).

La norma **UNI 10839-1:1999** definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.





**La norma UNI 10839-2:1999** definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.

**Il Codice delle valutazioni immobiliari** di Tecnoborsa si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

**Le Linee guida ABI** hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti



attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Il perito deve quindi dare un giudizio circa il prezzo che in un determinato tempo e mercato può presumibilmente realizzarsi.

Il prezzo di mercato, specie nell'attuale momento è influenzato dalla domanda e dalla offerta, e a ns giudizio costituisce l'elemento più attendibile data la situazione contingente monetaria.

Infatti, il procedimento basato sulla determinazione del beneficio fondiario, ossia del reddito netto realizzabile, a volte e se non sapientemente svolto è tale da fornire elementi sconcertanti e tali da falsare la reale situazione offerta, nell'attuale momento, dal mercato immobiliare.

Nel caso di specie occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quei beni sul mercato.

Nello specifico, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe realmente concretizzate.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi (anche presso l'Ufficio del Registro)**, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Si ritiene, pertanto che un elemento di fondamentale importanza per avere un riferimento concreto in merito al valore da assegnare all'immobile oggetto di stima è l'**OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, gestito dall'Agenzia del Territorio.

Questo strumento ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.



Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona. Per quanto concerne i fabbricati, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili (appartamenti) è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle murature perimetrali e la metà dei muri di confini.

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è al momento il mercato immobiliare.

Per meglio comprendere, nella tabella che segue, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili abitativi posti nel Comune di Roccastrada, i quali tengono conto di servizi, ubicazione, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

### VALORI MEDI DI MERCATO RISCONTRATI

Descrizione tipologia	Valore a mq minimo	Valore a mq massimo
Comune di Roccastrada - Fabbricati per civile abitazione - Fascia/Zona Rurale e piccoli centri abitati - Codice zona R/I - Microzona n° 1	870,00	1.300,00
Comune di Roccastrada - Autorimesse - Fascia/Zona Rurale e piccoli centri abitati - Codice zona R/I - Microzona n° 1	370,00	510,00

Definito quindi il procedimento guida il sottoscritto nella tabella che segue espone il valore che ritiene più congruo e, da attribuire ai beni sottoposti ad esecuzione forzata.

## VALUTAZIONE DEI BENI

Descrizione/tipologia	Sup. mq.	Valore a mq.	Valore complessivo
Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 37; censito al Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 4, categoria A/5, classe 2 <sup>^</sup> , vani catastali 3,0, Rendita Catastale euro 82,12, costituito da ingresso con scala interna al piano terreno, soggiorno-angolo cottura, n° una camera da letto e bagno al piano primo. Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà s.s.a	78,00	900,00	70.000,00
Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via Damiano Chiesa civ. 24; censito al Foglio n° 9 particella n° 133 sub. 4, categoria A/4, classe 1 <sup>^</sup> , vani catastali 2,0, Rendita Catastale euro 70,34, costituito da ingresso con scala interna al piano terreno, unico vano destinato a soggiorno-angolo cottura e zona letto, privo di servizi igienici. Confini: Via Damiano Chiesa, stessa proprietà, s.s.a	18,00	700,00	13.000,00
Autorimesse/Cantina al piano terreno in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 1; censita al Foglio n° 9 particella n° 128 sub. 3, categoria C/6, classe 1 <sup>^</sup> , superficie catastale mq. 29,00, Rendita Catastale euro 52,42, costituita da unico vano con accesso indipendente al piano terreno. Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà s.s.a	29,00	300,00	9.000,00
<b>TOTALE Arr.to</b>			<b>92.000,00</b>

### VALORE CATASTALE

Descrizione/tipologia	Rendita Catastale	Valore catastale
Categoria A/5	82,12	10.347,12
Categoria A/4	70,34	8.862,84
Categoria C/6	52,42	6.604,92
<b>TOTALE VALORE CATASTALE</b>		<b>25.814,96</b>

Lo scrivente ha determinato il valore complessivo degli immobili sottoposti ad esecuzione, composti da:

- **Appartamento per civile abitazione al piano primo in Roccastrada - Frazione Torniella Via degli Ortacci civ. 37; censito al Foglio n° 9**

*Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative*  
 Tel. / fax 0564/411341 - E mail: [daniele.avanzati@gmail.com](mailto:daniele.avanzati@gmail.com) -



particella n° 128 sub. 4, categoria A/5, classe 2<sup>^</sup>, vani catastali 3,0,  
Rendita Catastale euro 82,12, costituito da ingresso con scala interna al  
piano terreno, soggiorno-angolo cottura, n° una camera da letto e bagno  
al piano primo.

Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà, s.s.a.

**Valore euro 70.000,00.**

**Appartamento** per civile abitazione al piano primo in Roccastrada -

Frazione Torniella Via Damiano Chiesa civ. 24; censito al Foglio n° 9

particella n° 138 sub. 4, categoria A/4, classe 1<sup>^</sup>, vani catastali 2,0,

Rendita Catastale euro 70,34, costituito da ingresso con scala interna al

piano terreno, unico vano destinato a soggiorno-angolo cottura e zona  
letto, privo di servizi igienici.

Confini: Via Damiano Chiesa, stessa proprietà, s.s.a.

**Valore euro 13.000,00.**

**Autorimessa/Cantina** al piano terreno in Roccastrada - Frazione

Torniella Via degli Ortacci civ. 1; censita al Foglio n° 9 particella n° 128

sub. 3, categoria C/6, classe 1<sup>^</sup>, superficie catastale mq. 29,00, Rendita

Catastale euro 52,42, costituita da unico vano con accesso indipendente

al piano terreno.

Confini: Via degli Ortacci, stessa proprietà, s.s.a.

**Valore euro 9.000,00**

**Il tutto per complessivi Euro 92.000,00 (Novantaduemila//00).**

**15) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:**

Alla luce di quanto ampiamente esposto, verificato ogni atto e documentazione, espletato ogni accertamento ritenuto opportuno ed in definitiva risposta ai quesiti postimi concludo come segue:

- *Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c.;*
- *Ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Ha descritto gli immobili pignorati dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che le unità immobiliari non presentano difformità rispetto allo stato autorizzato e che sotto il profilo urbanistico risultano regolari, fatto salvo l'appartamento posto in via Damiano Chiesa, di cui al foglio n° 9 Part. N° 138 Sub. 4, il quale presenta evidenti difformità potenzialmente sanabili con un costo non inferiore ad euro 5.000,00;*
- *Ha proceduto alle formazioni di n° tre lotti separati;*
- *Ha accertato che gli immobili sono pignorati per l'intero;*
- *Ha accertato che gli immobili sono occupati dalla signora Masini Luana e dal proprio nucleo familiare;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico -- monumentale ecc. fatto salvo che gli stessi sono stati schedati ai sensi dell'Art. 12 del vigente regolamento edilizio del Comune di Roccastrada, quali Categoria B - Edifici minori di*



**- Studio di Consulenze Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati -  
Via Tripoli 30 - 58100 Grosseto -**

valore ambientale, storico, architettonico o tipologico e contraddistinti con gli identificativi n° 21 e n° 23 (Tavola 12/b).

➤ Ha determinato i valori degli immobili in complessivi euro 92.000,00 (Novantaduemila/00), così suddivisi Lotto n° 1 euro 70.000,00, Lotto n° 2 euro 13.000,00, Lotto n° 3 euro 9.000,00;

La presente relazione inviata a mezzo PCT ed in copia di cortesia viene depositata in data odierna presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto li 26 Febbraio 2019

Il C.T.U.

**Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI**

**Elenco degli Allegati alla relazione**

N°	Riferimento
1	Visura Catastale
2	Localizzazione degli immobili mappa Regione Toscana
3	Estratto aereo fotogrammetrico
4	Planimetrie catastali degli immobili
5	Planimetrie quotate degli immobili
6	Estratti piano strutturale
7	Documentazione fotografica

**Consulenze Giudiziarie Tecniche Penali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative**  
Tel. / fax 0564/411341 - E mail: [daniele.avanzati@gmail.com](mailto:daniele.avanzati@gmail.com) -