

---

***Ing. Stefano Tompetrini***  
***Studio Tecnico***

---

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto (GR)  
cell. 3356312745 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

---

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 6/2023

Promossa da

████████████████████

contro

██

---

***PERIZIA DI STIMA***

---

---

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

---

---

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Stefano Tompetrini



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Grosseto via Don Giovanni Minzoni 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto il seguente incarico:

### CONTROLLI

la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – **estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura:**

**Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;**

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente, i soggetti nominati:

### ACCEDANO

fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, **solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto l'ordine di liberazione del bene, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.**

### RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 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, 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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).

In data 04/09/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle esecuzioni.

In data 15/11/2023 è stato effettuato sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Francesca Colasanti, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa (**allegato 1**).





**QUESITO N. 1**

**verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc risulta completa.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dalle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Roccastrada (GR), sono intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come proprietà superficaria e al Comune di Roccastrada come proprietà per l'area, e identificati catastalmente nel modo seguente:

abitazione censita al Catasto Fabbricati Foglio 147, particella 588, sub. 9 –graffata con la p.lla 590 sub. 10 (scala esclusiva)- categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale 128 mq, totale escluse aree scoperte mq 120, rendita euro 542,28 (allegato 2)

autorimessa censita al Catasto Fabbricati Foglio 147, particella 590, sub. 25 categoria C/6, classe 5, consistenza mq 21, superficie totale 23 mq, rendita euro 71,58 (allegato 2)

risultano a tutto il 20.12.2023 gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare 1447 Registro Generale 9588  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ROCCASTRADA (GR)

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

TRASCRIZIONE del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio [REDACTED] del 0 [REDACTED] 3  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ROCCASTRADA (GR)  
(allegato 3)

**PROVENIENZA ALL'ATTUALITA'**

Circa la provenienza ultraventennale, si rimanda all'atto pubblico notarile del Notaio Detti Bruno "Convenzione per concessione in diritto di superficie" del [REDACTED] repertorio n. 1 [REDACTED] 1 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] (allegato 4)



**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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Roccastrada in via Mercurio n. 7/c, sono i seguenti:

abitazione censita al Catasto Fabbricati Foglio 147, particella 588, sub. 9 –graffata con la p.lla 590 sub. 10 (scala esclusiva)- categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale 128 mq, totale escluse aree scoperte mq 120, rendita euro 542,28 (allegato 2)

autorimessa censita al Catasto Fabbricati Foglio 147, particella 590, sub. 25 categoria C/6, classe 5, consistenza mq 21, superficie totale 23 mq, rendita euro 71,58 (allegato 2)

L'abitazione, articolata su tre livelli, ha superficie calpestabile di mq 98. Ha accesso dall'esterno attraverso una scala esclusiva e dal piano seminterrato, in cui si trova un disimpegno, tramite una scala interna. Al piano terra sono situati il soggiorno/pranzo, la cucina, un servizio igienico e due terrazze. Si accede, tramite una scala interna, al piano primo in cui si trovano tre camere, di cui due singole ed una matrimoniale, un bagno e due terrazze.

L'autorimessa ha superficie calpestabile di mq 18 ed è situata al piano seminterrato.

Il grado di finitura dell'immobile è buono e lo stesso vale per lo stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (allegato 5).

I confini sono i seguenti:

B.C.N.C. (bene comune non censibile) f. 147 p.lla 590 sub. 1; [REDACTED]  
[REDACTED] Comune di Roccastrada f.147 p.lla 588 sub. 8; [REDACTED], Comune di Roccastrada f.147 p.lla 588 sub. 810; salvo se altri.

Esiste condominio costituito, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dall'esecutato e come risulta dalla nota dell'Amministratore del Condominio [REDACTED] (allegato 6).

**IMPIANTI e A.P.E.**

Si rinvia alla relazione "Valutazione impianti" e all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatti dal sottoscritto.

**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 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;*

La descrizione attuale dell'immobile risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.



**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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

La rappresentazione catastale è conforme ai titoli abilitativi rilasciati, ma non allo stato dei luoghi in quanto i vuoti tecnici presenti al piano seminterrato sono stati annessi, attraverso l'abbattimento di tramezzature, all'autorimessa e all'appartamento.

Non si ritiene di procedere all'aggiornamento catastale in quanto gli immobili dovranno essere riportati allo stato legittimo, che corrisponde all'attuale rappresentazione catastale.

**QUESITO 5**

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

Secondo il Piano Operativo vigente gli immobili ricadono in zona TR4 "Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo", descritta e disciplinata all'art. 28 "Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente" delle norme tecniche di attuazione e rappresentata nella tavola riguardante la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni INS 02 – ROCCA STRADA". (allegato 7).

**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 della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

A seguito dell'istanza di accesso agli atti, il sottoscritto ha verificato presso la sede comunale, in data 29.02.2024, che è presente attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità del 09.12.2004 a firma di tecnico abilitato (allegato 8), il quale elenca i seguenti titoli abilitativi rilasciati per gli immobili in oggetto:

- concessione edilizia n. 173 del 07.12.1999;
- concessione edilizia (1° variante) n. 36 del 07.03.2000;
- concessione edilizia (2° variante) n. 49 del 06.06.2002;
- concessione edilizia (1° proroga dei termini) n. 102 del 09.12.2002;
- concessione edilizia (3° variante) n. 139 del 25.11.2003;
- concessione edilizia (2° proroga dei termini) n. 146 del 09.12.2003.

Si allegano le planimetrie relative all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (allegato 8).

Si tratta di un intervento di edilizia agevolata il cui contratto di assegnazione in proprietà superficaria è stato stipulato il 03.05.2006 dal Notaio Sensi Costanza (allegato 9).

Gli immobili non risultano conformi ai titoli abilitativi sopra richiamati in quanto, al piano seminterrato, sono stati annessi all'autorimessa e all'appartamento due vuoti tecnici.



Si rileva, inoltre, che alcune tramezzature interne dell'appartamento sono lievemente traslate rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi, ma comunque rientrano nella tolleranza di legge.

L'annessione dei vuoti tecnici al garage e all'appartamento non è sanabile, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi rilasciati.

#### 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;*

Vista la natura e la consistenza del bene pignorato, è possibile formare un **unico lotto**.

#### 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 all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano pignorati per 1/2 della piena proprietà superficaria a [REDACTED] e per 1/2 della piena proprietà superficaria a [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale.

Il Comune di Roccastrada è proprietario per l'area.

Trattandosi di una unità abitativa e dell'autorimessa pertinenziale, il compendio costituisce un unico lotto.

#### QUESITO 9

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

- Gli immobili sono liberi,
- A seguito dell'istanza rivolta dal sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 28 febbraio 2024, attesta: "a nome di [REDACTED], come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto gli immobili della procedura." (allegato 10).
- A seguito della richiesta rivolta alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 17/02/2024 come segue: "in merito alla sua richiesta circa la presenza di comunicazioni di cessioni di fabbricato, per gli immobili di proprietà a [REDACTED] situati in Roccastrada, Via Mercurio, si comunica che dalle ricerche effettuate presso gli archivi del nostro Comando dal 2017 ad oggi, non risulta effettuata nessuna comunicazione, ai sensi dell'art.12 del D.L. 59/78 convertito in L. 191/78." (allegato 11).



**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;*

I beni di cui non rientrano tra i casi previsti dal presente quesito.

**QUESITO 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;*

L'area su cui si trova il bene pignorato risulta soggetta al vincolo idrogeologico (allegato 12).

Gli immobili oggetto della presente perizia insistono in area PEEP per la quale vengono fissati il prezzo massimo di cessione dell'alloggio e il prezzo di locazione massimo applicabile.

Ad oggi il prezzo massimo di cessione è stato quantificato in euro 220.084,13 mentre il prezzo di locazione massimo annuale in euro 7.702,94.

**Alla data odierna il Comune non ha ancora un Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, quindi alla valutazione dovrà essere detratto il valore suddetto quando il Comune l'avrà determinato.**

Esiste condominio costituito, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dall'esecutato dall'esecutato e come risulta dalla nota dell'Amministratore del Condominio sig.ra Sara Pericci (allegato 6).

**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 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).*

**CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene oggetto di perizia tramite "procedimento sintetico" tenendo conto dei seguenti valori:

- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente all'unità immobiliare (allegato 13);

**STIMA DELL'IMMOBILE**

A) IMMOBILE INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 147 P.LLA 588 SUB. 9

Valori base:

Valore sup. lorda abitazione civile in stato conservativo normale = 730/1.100 €/mq



Valore attribuito all'abitazione = 950 €/mq

**Superficie abitazione:**

superficie commerciale = 117,90 mq + 1/3 \* 24,30 mq (terrazze) = 126,00 mq

Valore dell'abitazione:

126,00 mq x 950,00 €/mq = € 119.700,00

B) IMMOBILE INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 147 P.LLA 590 SUB. 25

**Valori base:**

Valore sup. lorda autorimessa in stato conservativo normale = 390/580 €/mq

Valore attribuito all'autorimessa = 500 €/mq

**Superficie autorimessa:**

superficie commerciale = 21,00 mq

Valore dell'autorimessa:

21,00 mq x 500,00 €/mq = € 10.500,00

**VALORE LOTTO – PREZZO BASE**

Il valore dell'intera proprietà è dato dalla somma dei valori sopra determinati:

€ 119.700,00 + € 10.500,00 = € 130.200,00 che si può arrotondare a **€ 130.000,00**

**PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)**  
**€ 130.000,00 (Euro centotrentamila/00) intera piena proprietà**

Grosseto, marzo 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**Ing. Stefano Tompetrini**

