

Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 262/2011
Promossa da
FIVIZZANI ROBERTO
nato a Massa Marittima il 12/05/1947
C.F. FVZRRT47E12F032Q
contro

e

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 317/2012
Promossa da
CAROBBI ANDREA
nato a Pistoia il 10/06/1960
C.F. CRBNDR60H10G713U
contro

GIUDICE DELEGATO Dott. Vincenzo PEDONE

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Grosseto, lì 23 aprile 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci



INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	pag.	3
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	pag.	5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag.	5
1.3 PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE	pag.	6
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	pag.	7
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	pag.	9
4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE	pag.	9
5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	pag.	9
6.1 CONFORMITA URBANISTICA	pag.	10
7.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag.	10
8.1 VERICA QUOTE DI PIGNORAMENTO	pag.	11
9.1 VERICA TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE	pag.	11
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	pag.	11
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	pag.	12
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	pag.	12
12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag.	12
12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE	pag.	12

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dott. Vincenzo Pedone nel corso dell'udienza del 07/02/2012.

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Le operazioni peritali erano iniziate il giorno 20/02/2012, ed in data 21/03/2012 era stato effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv Marco Meconcelli che, contestualmente aveva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. erano state completate in date successive.

Nel corso dell'udienza del 10/04/2013 a seguito di istanza fatta dal [REDACTED] di riunione la procedura esecutiva immobiliare RE 317/12 con la RE 262/11 il G.d.E. Dott. Vincenzo Pedone incaricava il sottoscritto integrare quanto già depositato.

In data 23/04/2013 il sottoscritto procedeva a integrare la perizia già depositata il 20/06/2012 addivenendo a quanto di seguito riportato debitamente integrato e corretto.

QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alla unità immobiliare oggetto di esecuzione sita nel comune di Massa Marittima località Ghirlanda, Strada Provinciale n. 151 di Perolla, n.ri 1, 2,3 identificata al NCEU di detto comune al:

- fg. 145 p. 28 sub. 1, ctg. C/1, cl. 4, consistenza mq. 149, rendita catastale € 1.154,28; fg. 145 p. 29 sub. 15; fg. 145 p. 30 sub. 2;

Intestate a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

risulta quanto riportato al p.to 1.2.1 e 1.2.2.

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

Sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria atto Notaio Savona Francesco Luigi del 9/07/2003 rep. 17686/5821 n.g. 11458, n.p. 2210 del 18/07/2003 importo euro 300.000,00 per un finanziamento di euro 150.000,00 concesso a garanzia, ammortamento in 10 anni
contro [REDACTED]
a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
gravante sull'intero cespite descritto al p.to 1.2.
- Ipoteca volontaria atto Notaio Graziosi Sergio del 2/03/2005 rep. 26681/10961 n.g. 3909, n.p. 741 del 7/03/2005 importo euro 240.000,00 per un finanziamento di euro 120.000,00 concesso a garanzia di mutuo estinguibile in 10 anni,
contro [REDACTED] grava su **parte** del cespite così identificata: fabbricato fg. 145 p.la 28 sub. 1, p.la 29 sub. 15, p.la 30 sub. 3;
a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI SPA;
debitore non datore [REDACTED]
- Ipoteca volontaria atto Notaio Graziosi Sergio del 4/05/2009 rep. 34143/15523 n.g. 6967, n.p. 1275 del 12/05/2009 importo euro 239.800,00 per un finanziamento di euro 220.000,00 concesso a garanzia di numero 44 cambiali contro:

- [redacted] su nceu fg.143 p.lla 42 sub 11 A/4 e 1/2 piena proprietà su nceu fg.145 p.lla 28 sub.1 (C/1 mq.149), fg.145 p.lla 29 sub.15 e p.lla 30 sub.2 (corte)¹
- [redacted] su nceu fg.143 p.lla 42 sub 11 (A/4 v.5,5)
- [redacted] su nceu fg.143 p.lla 42 sub 11 (A/4 v.5,5)
- [redacted] per 1/2 piena proprietà su nceu fg.145 p.lla 28 sub.1 (C/1 mq.149), fg.145 p.lla 29 sub.15 e p.lla 30 sub.2 (corte)

a favore di CAROBBI ANDREA nato a Pistoia il 10.06.1960

debitore non datore E [redacted]

- Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa del 30/09/2010 rep. 1685, n.g. 14533, n.p. 3011, importo € 26.000,00 per decreto ingiuntivo di € 19.101,00; contro [redacted] grava per ½ della piena proprietà del fg. 145 p.lla 28 sub. 1, p.lla 29 sub. 15, p.lla 30 sub. 3; a favore di CASSA DI RISPARMIO SAN MINIATO SPA.

1.2.2 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile

Sul bene in perizia risultano esservi le seguenti trascrizioni:

- Pignoramento per atto esecutivo o cautelare – trascrizione n.p. 8809 del 29/09/2011 atto Giudiziario del 19/09/2011, n.g. 12545, rep. 2264. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [redacted] a favore di Avv. FIVIZZANI Roberto nato a Massa Marittima il 12/05/1947 gravante sul ½ [redacted] della piena proprietà del cespite descritto al p.to 1.2.;
- Pignoramento per atto esecutivo o cautelare – trascrizione n.p. 1173 del 11/02/2013 atto Giudiziario del 13/02/2013, n.g. 1901, rep. 2940. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [redacted] a favore di CAROBBI Andrea nato a Pistoia il 10/06/1960 gravante sul ½ [redacted] della piena proprietà del cespite descritto al p.to 1.2.;

La certificazione porta la data del 28/05/2012 e del 19/04/2013.

1.3 PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta attualmente intestato a :

- [redacted]
- [redacted]

A [redacted] ½ dell'intera piena proprietà è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del notaio Graziosi Sergio in data 01/04/2009 rep. 34024/15426, trascritto il 02/04/2009 n.p. 3212, r.g. 4800 dal sig. [redacted] nato a Massa Marittima il 21/01/1968.

Ai signori [redacted] attuale comproprietario per la quota di ½ unitamente alla signora [redacted] ed al signor [redacted] i diritti di comproprietà pari ad ½ ciascuno, sono così pervenuti:

- la **nuda proprietà** con atto di donazione del Notaio Sergio Graziosi del 12.09.2003 rep. 23561, trascritto in data 18.09.2003 n.p. 9877 n.g. 14616, dal signor [redacted]

¹ In neretto il bene oggetto delle procedure esecutive immobiliari RE 262/2011 e RE 317/201

- l'**usufrutto** con Riunione di usufrutto da [REDACTED]

In precedenza a [REDACTED] i diritti di piena proprietà erano così pervenuti:

- per successione di [REDACTED] che era nata a [REDACTED] con denuncia di successione registrata a Massa Marittima il giorno 11/01/2002 n. 16 vol. 239, trascritta in data 04.04.2003 n.p. 3873, quale erede unitamente ai signori [REDACTED]
- atto di divisione del Notaio Francesco Luigi Savona del 22.01.2002 rep. 15115, trascritto in data 11.02.2002 n.p. 1506;

A [REDACTED] l'immobile censito al NCEU di Massa Marittima, loc. Ghirlanda, Foglio 145 p.28 - 29/1 - 29/2 - 29/3 parte -29/5 parte - 30 risulta pervenuto con atto del Notaio Savona del 25/12/1961, rep. 25627, registrato a Massa Marittima il 15.01.1962 n. 413 vol. 66 trascritto in data 19.01.1962 n.p. 315 n.g. 412 contro: [REDACTED]

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 di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1.1 Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Massa Marittima in località Ghirlanda e precisamente sulla strada provinciale numero 151 di Perolla ai numeri 1, 2 e 3 ed è situata al piano terra.

2.1.2 Dati catastali e confini

L'unità immobiliare, consistente in un ristorante, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima come segue:

Dati identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
145	28 29 30	1 15 2	C/1	4	149 mq	€ 1.154,28	Variazione del 28/04/2004 n. 7988 . 1/2004 in atti dal 28/04/2004 (protocollo n. GR0045038) diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione
Indirizzo		STRADA PROVINCIALE DI PEROLLA n. 1 n. 2 n.3 piano: t					
annotazioni		Classamento proposto e valido (D.M.701/94)					

Il tutto intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini:

L'unità immobiliare confina con la strada provinciale n. 151 di Perolla, con la strada provinciale per Massa Marittima confina con vano scala comune, corte comune con altre unità immobiliari, altre proprietà da più lati.

2.1.3 Caratteristiche generali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce un ristorante posto al piano terra di una vecchia palazzina collocata sulla via di Perolla. Il ristorante, nel 2004, è stato interessato da notevoli lavori di ristrutturazione che hanno trasformato radicalmente la distribuzione interna.

Il risultato ottenuto è un unità immobiliare composta da ingresso, tre sale pranzo, un portico adiacente al cucina, una cucina comprensiva di piccola dispensa, un locale denominato "trattenimento occasionale del pubblico", due ripostigli, un disimpegno due locali w.c. con antistanti un antibagno per complessivi 183,25 mq di superficie netta calpestabile corrispondente a circa 237,50 mq complessivi di superficie lorda commerciale, è corredato da due corti esclusive una su via di Perolla e l'altra sul retro del fabbricato.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile al netto delle murature u.i.	184,55mq.
superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali;	241,00mq.
altezza interna all'intradosso del solaio P.T. (da pavimento a soffitto)	Variabile

Si veda allegato B

2.1.4 Finiture interne

L'immobile al suo interno si presenta in un stato di conservazione buono, durante gli anni successivi alla ristrutturazione è stata fatta la necessaria manutenzione per mantenere l'immobile in condizioni ottimali.

I pavimenti sono in monocottura per i locali "degli avventori" ed in gres porcellanato per i locali del personale, i rivestimenti sono in ceramica di qualità standard, i sanitari sono di qualità commerciale standard, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i solai sono in parte intonacati ed in parte in legno e mezzane a vista, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono parte in legno tamburato e parte il legno tamburato con vetro, il portone d'ingresso è in legno.

2.1.5 Impianti

Impianto di riscaldamento è costituito da un impianto canalizzato di trattamento area suddiviso fra area cucina ed area "avventori" è alimentato da una pompa di calore di calore più una caldaia a metano con cui è prodotta anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto è in parte a vista (buona parte delle canalizzazioni) ed in parte sottotraccia (tubazioni acqua calda sanitaria). Le macchine per la ventilazione, il raffrescamento, il raffreddamento, l'accumulo sono collocate sul retro del fabbricato su terreno di altra proprietà². E' presente conformità (depositata in comune)

Impianto elettrico sottotraccia è del tipo sfilabile, alimenta le macchine per il riscaldamento-raffrescamento e ventilazione dei locali, le macchine di cucina fra cui i piani cottura ad induzione ed ha una potenza di circa 70-80 Kw. E' presente conformità (depositata in comune)

Impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene tramite tubazione servita da autoclave con depuratore. La distribuzione del gas avviene da contatore con tubazione in rame sottotraccia. Per entrambe (gas e acqua) è presente conformità (depositata in comune)

Lo scarico dei reflui avviene tramite tubazioni che convogliano nella rete fognaria comunale.

Si veda anche specifica perizia.

² Censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al fg. 145 p.la 382

2.1.6 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è buono. Pavimenti e rivestimenti sono in perfetta efficienza, le pareti sono in ottimo stato fatta eccezione per due piccole macchie di umidità di risalita facilmente eliminabili, gli infissi appaiono recentemente riverniciati. Gli impianti, per quanto è stato potuto constatare sono in efficienza. L'esecutato non ha fornito la documentazione relativa alla avvenuta manutenzione e verifica degli impianti.

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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 04/06/2010 n.p. 5453 – n.g. 8583 e nell'atto di pignoramento del 11/02/2013 n.p. 1173 – n.g. 1901, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene.

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 certificazione catastale porta la data del 22/02/2012. Le planimetrie catastali riportano la data originale del 28/04/2004.

4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, dalla ricerca catastale e dalla loro comparazione si può affermare che i dati catastali consentono con sufficiente corrispondenza di individuare il bene nella sua consistenza e nella sua rendita catastale (la consistenza e il numero dei vani risulta conforme).

Va precisato, tuttavia, che la planimetria in atti presentata il 28/04/2004 in seguito ai lavori di ristrutturazione non riporta la corte posteriore rappresentata nelle precedenti planimetrie insieme al subalterno 1 della p.la 28 del fg. 145 come invece dovrebbe essere.

In conseguenza di quanto sopra si può comunque definire unità immobiliare come correttamente accatastata.

Si veda allegato B.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da indagini svolte, visto il vigente Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima, si rileva che l'edificio, di cui l'unità immobiliare fa parte, è inserito nell'**ambito territoriale di tipo "B" sottozona "B2" completamente** (lf da 2,00 a 3,00 mc./mq.)..

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria (L. 457/1978 e L.R. Toscana 1/2005);
- b) manutenzione straordinaria (L. 457/1978 e L.R. Toscana 1/2005);

- c) restauro e risanamento conservativo (L. 457/1978 e L.R. Toscana 1/2005);
- d) ristrutturazione edilizia (L. 457/1978 e L.R. Toscana 1/2005);
- e) ristrutturazione urbanistica (L. 457/1978 e L.R. Toscana 1/2005);

Il tutto come meglio disciplinato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico artt. 10, 10.1, 10.2, 10.3., 12, 12.1 e 12.2

L'edificio ricade in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 lettera c), comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (distanza da fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

L'edificio ricade in zona sismica 3.

Si veda allegato D.

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.1 CONFORMITA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è stata ristrutturata nel 2004. Per seguire i lavori di ristrutturazione del vecchio ristorante è stata presentata domanda all'ufficio SUAP in data 11/12/2003 prot. 7643 da parte del [REDACTED] rappresentante legale del [REDACTED]

Su tale istanza l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima ha rilasciato Concessione Edilizia n. 146 del 20/12/2003 protocollo 17311/2003;

i relativi lavori sono iniziati il giorno 15/1/2004; il 13 maggio 2004 è stata presentata consistenza finale, prot. 3465, per piccole modifiche alla concessione n. 146 del 20/12/2003 conformi a quanto previsto dalla legge regionale 52/1999 e successive modifiche; nella stessa data sono state presentate anche la fine lavori e la domanda di agibilità.

Per quanto sopra riassunto, esaminata tutta la documentazione reperibile negli archivi comunale si desume che lo stato attuale è conforme a quello autorizzato; si rileva solo una difformità consistente nella presenza di una struttura leggera in plastica a protezione delle macchine dell'impianto di condizionamento poste sul retro; considerando che tale struttura leggera insiste sulla particella 382 del foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima non intestata all'esecutato e che può essere rimossa facilmente si ritiene che tale difformità possa essere eliminata con la semplice rimozione della stessa.

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;

7.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura del bene, si ritiene opportuno formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

Fondo commerciale posto nel comune di Massa Marittima località Ghirlanda, Strada Provinciale n. 151 di Perolla, n.ri 1, 2,3 identificata al NCEU di detto comune al fg. 145 p. 28 sub. 1, ctg. C/1, cl. 4, consistenza mq. 149, rendita catastale € 1.154,28; fg. 145 p. 29 sub. 15; fg. 145 p. 30 sub. 2;

Intestato attualmente a:

- [REDACTED]

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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 VERICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta essere pignorato per **L'INTERA PIENA PROPRIETA'**³, per la natura stessa del bene questo risulta essere indivisibile.

Si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita come sopra descritto.

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

9.1 VERICA TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta data in comodato d'uso gratuito dalla proprietà [REDACTED] [REDACTED] come risulta da contratto di comodato del 2004. Tale contratto risulta non opponibile alla procedura in oggetto pertanto, da un punto di vista estimativo, l'immobile è da ritenersi **LIBERO**. Non risultano contratti di locazione.

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;

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene de quo **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

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;

³ Pignoramento per atto esecutivo o cautelare – trascrizione n.p. 8809 del 29/09/2011 atto Giudiziario del 19/09/2011, n.g. 12545, rep. 2264. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] a favore di Avv. FIVIZZANI Roberto nato a Massa Marittima il 12/05/1947 gravante sul ½ (quota Bracali Francesco) della piena proprietà del cespite descritto al p.to 1.2.;

Pignoramento per atto esecutivo o cautelare – trascrizione n.p. 1173 del 11/02/2013 atto Giudiziario del 13/02/2013, n.g. 1901, rep. 2940. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] a favore di CAROBBI Andrea nato a Pistoia il 10/06/1960 gravante sul ½ (quota Benedetti Federica) della piena proprietà del cespite descritto al p.to 1.2.;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni pignorati

- **Non sono presenti** Vincoli artistici e storici, idrogeologici.
- **Non sono presenti** Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.
- **E' presente vincolo** ai sensi dell'art. 142 lettera c), comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (distanza da fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

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);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo". Operando così come di seguito indicato:

- Individuazione, tramite indagini di mercato suffragate altresì da presa visione delle quotazioni fornite al riguardo dalla Agenzia del Territorio (Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari), del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili di nuova costruzione e/o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, posti nella medesima zona, dotati di ottimale situazione sia impiantistica che di finiture, liberi per quanto attiene lo stato di possesso;
- Correzione del valore di riferimento, come sopra indicato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito, quali epoca di costruzione, condizioni strutturali, condizioni parti comuni, materiali costruttivi, stato di conservazione, situazione impiantistica, stato d'uso;
- Determinazione valore compendio immobiliare in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valori / mq (determinati come sopra esplicitato) e dimensione superficiale rilevata, il tutto decurtato di eventuali oneri emersi da sostenere.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 (unico lotto)

12.2.1 Valori base:

sup. lorda locali commerciali = 1.200,00 €/mq

12.2.2 Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata

€ 1.100,00/mq x 1,05 (per riscaldamento autonomo ed impiantistica) = 1155,00 €/mq

12.2.3 Valore di libero mercato bene in perizia:

1155,00 €/mq x 237,50mq = € 274.312,5 per superficie lorda commerciale pari a **€ 274.000,00** in cifra tonda

12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO N. 1 (lotto unico)

Diritto per l'intera piena proprietà di fondo commerciale sito nel comune di Massa Marittima località Ghirlanda, Strada Provinciale n. 151 di Perolla, n.ri 1, 2, 3 composto da ingresso, tre sale pranzo, un portico adiacente al cucina, una cucina comprensiva di piccola dispensa, un locale denominato "trattenimento occasionale del pubblico", due ripostigli, un

disimpegno due locali w.c. con antistanti un antibagno per complessivi 183,25 mq di superficie netta calpestabile corrispondente a circa 237,50 mq complessivi di superficie lorda commerciale, è corredato da due corti esclusive una su via di Perolla e l'altra sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare, al suo interno, si presenta in un stato di conservazione buono. I pavimenti sono in monocottura per i locali "degli avventori" ed in gres porcellanato per i locali del personale, i rivestimenti sono in ceramica di qualità standard, i sanitari sono di qualità commerciale standard, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i solai sono in parte intonacati ed in parte in legno e mezzane a vista, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono parte in legno tamburato e parte il legno tamburato con vetro, il portone d'ingresso è in legno.

Impianto di riscaldamento è costituito da un impianto canalizzato di trattamento area suddiviso fra area cucina ed area "avventori" è alimentato da una pompa di calore più una caldaia a metano con cui è prodotta anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto è in parte a vista (buona parte delle canalizzazioni) ed in parte sottotraccia (tubazioni acqua calda sanitaria). Le macchine per la ventilazione, il raffrescamento, il raffreddamento, l'accumulo sono collocate sul retro del fabbricato su terreno di altra proprietà⁴. E' presente conformità (depositata in comune)

Impianto elettrico sottotraccia è del tipo sfilabile, alimenta le macchine per il riscaldamento-raffrescamento e ventilazione dei locali, le macchine di cucina fra cui i piani cottura ad induzione ed ha una potenza di circa 70-80 Kw. E' presente conformità (depositata in comune)

Impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene tramite tubazione servita da autoclave con depuratore. La distribuzione del gas avviene da contatore con tubazione in rame sottotraccia. Per entrambe (gas e acqua) è presente conformità (depositata in comune)

Lo scarico dei reflui avviene tramite tubazioni che convogliano nella rete fognaria comunale.

Il tutto è censito al Catasto fabbricati del Comune di Massa Marittima al:

- fg. 145 p. 28 sub. 1, ctg. C/1, cl. 4, consistenza mq. 149, rendita catastale 1.154,28; fg. 145 p. 29 sub. 15; fg. 145 p. 30 sub. 2;

Intestate a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Sono compresi anche i diritti sulle quote condominiali

L'unità immobiliare è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **LIBERA**.

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€ 274.000,00 (Euro duecentosettantaquattro/00)

Con quanto sopra, si ritiene aver dato esauriente risposta al quesito posto in sede di udienza affidatomi incarico in data 07/02/2012 e in data 10/04/2013.

Grosseto, 23 aprile 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Luca Barbacci

⁴ Censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al fg. 145 p.lla 382

N.B.:

Per quanti concerne gli allegati della presente perizia consistenti in:

Allegato A - Documentazione Fotografica

Allegato B - Documentazione Catastale

Allegato C - Elaborati Grafici

Allegato D - Documentazione Urbanistica

Allegato E – Documentazione Edilizia

Si rimanda alla documentazione allegata alla perizia depositata in data 20/06/2012 riguardante la Procedura Esecutiva Immobiliare RE 262/2011.