

*** **

TRIBUNALE DI GROSSETO
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
per
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 116/2012

*** **

INDICE

PREMESSA	Pag.	2
OGGETTO DELL'INCARICO	"	2
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	"	5
1 VERIFICHE DOCUMENTALI	"	6
1.1 <i>Il Fascicolo</i>	"	6
1.2 <i>Iscrizioni pregiudizievoli .</i>	"	6
1.3 <i>Titoli di provenienza .</i>	"	6
2 DESCRIZIONE degli IMMOBILI .	"	7
2.1 <i>Ubicazione e Territorio</i>	"	7
2.2 <i>Dati Catastali e Confini</i>	"	7
2.3 <i>Descrizione e caratteristiche degli immobili .</i>	"	8
3 ACCERTAMENTI IMMOBILIARI IMMOBILIARI.	"	9
4 ACCERTAMENTI CATASTALI	"	9
5 ACCERTAMENTI URBANISTICI	"	9
6 CONFORMITA' URBANISTICHE	"	9
7 INDIVIDUAZIONE LOTTI di VENDITA	"	12
8 DIVISIBILITA'	"	12
9 STATO LOCATIVO degli IMMOBILI	"	12
10 EVENTUALE OCCUPAZIONE	"	12
11 VINCOLI e GRAVAMI	"	12
12 CRITERIO di STIMA e DETERMINAZIONE del VALORE	"	12
ELENCO ALLEGATI	"	15

*** **

TRIBUNALE DI GROSSETO

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
per
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 116/2012

*** *** *** *** *** *** *** *** *** *** *** ***

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Laura Castellani, libero professionista iscritta al n° 715 nella Sezione A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, nata a Grosseto il 10.05.1974 (C.F. CST LRA 74E50 E202C) con studio professionale in Grosseto, Via Tripoli 109/A, nell'udienza del 11.12.2012 veniva nominata dal G.E. Dr. Vincenzo Pedone quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare promossa dalla ***** in qualità di creditore precedente - nei confronti del Sig. *** e della Sig.ra *** coniugi entrambi residenti nel Comune di Gavorrano (GR) in qualità di debitori esecutati.

In tale procedura, legata all'inadempienza della parte esecutata nel soddisfare il credito vantato dalla parte attrice, veniva nominato, in qualità di Custode dell'Esecuzione Immobiliare

OGGETTO dell'INCARICO

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, così come individuato nell'atto di pignoramento immobiliare del 05.05.2012 ufficialmente agli atti, è costituito dall'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno di **** e ****, coniugi in comunione legale dei beni, dei seguenti immobili siti nel Comune di Gavorrano (GR), Località Bivio di Ravi, Via Mascagni n.9: un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 117, Particella 169, Subalterno 7 e Particella 173 graffate, ed un locale a uso rimessa posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 117 Particella 169 Subalterno 1.

Nel corso dell'udienza del 11.12.2012, dopo aver accettato di svolgere la consulenza richiesta ed aver prestato il giuramento di rito, all'esperto è stato affidato l'incarico di fornire risposte ai sotto riportati quesiti, come da modello standard predisposto:

1. **“verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.p.c. (estratti del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quella mancante o inidonea; **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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, 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

(calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.);

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 nel 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 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; 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 od occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o 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 o alberghieri, di inalienabilità od indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli od 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) od 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 ed 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 ed 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 dei 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 G.E. ha disposto inoltre, che il C.T.U. :

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione, e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, e al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (10.04.2013) ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta C.T.U. ha esaminato la documentazione ipo-catastale riguardante gli immobili pignorati ufficialmente agli atti, e ha provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri su di essa.

Successivamente, dopo accordi telefonici con il Custode dell'Esecuzione Immobiliare ha fissato per il giorno 25 Gennaio 2013 il sopralluogo sugli immobili pignorati. Su richiesta del legale dei Sig.ri *** e ***, Avv. ****, tale sopralluogo è stato differito al giorno 21 Febbraio 2013. In tale data il C.T.U. ha potuto accedere agli immobili (dalle ore 16.00 alle ore 17.00), e nell'occasione annotarne le caratteristiche, svolgere i rilievi del caso e reperire elementi utili e necessari alla stesura della presente relazione, alla presenza dell'Avv.***, della Sig.ra ***, della madre della Sig.ra *** e del Custode dell'Esecuzione Immobiliare.

La sottoscritta C.T.U. ha poi effettuato ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano, ed ha infine condotto opportune indagini sul mercato immobiliare della zona, attraverso la consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il contatto con le principali agenzie immobiliari locali.

Di seguito verranno esposte tutte le risultanze dei vari accertamenti, le caratteristiche dei beni ed i dati necessari alla determinazione del più probabile valore degli immobili, onde fornire esaustive risposte ai quesiti formulati dall'ill.mo Giudice Esecutore, anche integrando e aggiornando le risultanze della precedente perizia tecnico-estimativa già in atti e riferita ad una quota degli stessi immobili, redatta dal medesimo C.T.U. nel Gennaio 2010 nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Grosseto n.13/2009.

1. VERIFICHE DOCUMENTALI

1.1. Il Fascicolo

L'esame del fascicolo depositato in Cancelleria ha evidenziato che **la documentazione agli atti** (*certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **risulta completa e coerente.**

1.2. Iscrizioni Pregiudizievoli

Relativamente all'*elenco delle trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli* gravanti sui beni oggetto dell'esecuzione, **dagli accertamenti condotti fino a tutto il 21/03/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, non sono risultate nuove formalità oltre quelle già evidenziate dalla documentazione agli atti.** (si veda l'**Allegato 1**). Pertanto, nel complesso si riportano le seguenti:

a) Iscrizioni ipotecarie:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 26.02.2008 al n.517 del registro particolare per Euro 240.0000,00 a garanzia di un finanziamento di Euro 120.000,00 estinguibile in anni 10, concesso dalla *** a *** e *** (terzi datori di ipoteca, con debitore non datore di ipoteca ***) con atto ai rogiti del Notaio *** e in data 25.02.2008 repertorio 34206/20100.

b) Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27.01.2009 al n.779 del registro particolare contro *** per ½ della piena proprietà, a favore della *** con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 02.01.2009 rep.2696;
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 01.08.2012 al n.6698 del registro particolare contro *** e *** per ½ ciascuno della piena proprietà, a favore della**** con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 17.05.2012 rep.1096.

1.3. Titoli di Provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà per ½ ciascuno degli esecutati Sig. *** e Sig.ra****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, e sono a loro pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio *** del 25.09.2012 rep.159558 trascritto in data 24.12.2002 al n.13862 del R.P.F. e n.19679 del R.G.O. dall'Amministrazione Finanziaria dello Stato, con sede in Roma.

Al ventennio, la proprietà era dell'Amministrazione Finanziaria dello Stato, con sede in Roma.

2. DESCRIZIONE degli IMMOBILI

2.1. Ubicazione e Territorio

Il fabbricato ove sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento è posto in Via Mascagni n.9 in Località Bivio di Ravi nel Comune di Gavorrano (GR), a sud-est del capoluogo comunale, dal quale la località dista circa 4 km. Le funzioni degli insediamenti della zona sono rivolte essenzialmente alle destinazioni residenziale e agricola. La zona è servita da servizi pubblici, dotata di infrastrutture e di opere di urbanizzazione primaria.

Per una visione di insieme del territorio relativo alla zona in esame si rimanda alla *Corografia* di cui all'**Allegato 2**.

Le unità immobiliari pignorate si trovano in un fabbricato in condominio, che si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra ed è complessivamente costituito da locali ad uso rimessa posti al piano terra, ed abitazioni ubicate ai piani primo e secondo.

2.2. Dati Catastali e Confini

L'abitazione pignorata si trova al piano secondo e risulta censita **al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Gavorrano con la Particella 169 Subalterno 9 e Particella 173 graffate del Foglio di mappa 117**, come evidenziato nella sottostante tabella:

(Comune di Gavorrano)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	169	9	A/2	1	5,5 vani	Euro 426,08
	173					

intestata per ½ a *** e per ½ a ***, tra loro coniugi in regime di comunione dei beni.

I **confini** dell'abitazione sono rappresentati a **Nord-Ovest**, a **Nord-Est** e a **Sud-Ovest** da una corte comune, e a **Sud-Est** dall'unità immobiliare censita al Foglio 117 Particella 169 Subalterno 8 e dal vano scala condominiale.

Il locale ad uso rimessa pignorato si trova al piano terra e risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune censuario di Gavorrano** con la **Particella 169 Subalterno 1 del Foglio di mappa 117**, come evidenziato nella sottostante tabella:

(Comune di Gavorrano)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
117	169	1	C/6	5	37 mq	Euro 126,12

intestato per $\frac{1}{2}$ a **** e per $\frac{1}{2}$ a ****, tra loro coniugi in regime di comunione dei beni.

I **confini** del locale ad uso rimessa sono rappresentati a **Nord-Ovest**, a **Nord-Est** e a **Sud-Ovest** da una corte comune, e a **Sud-Est** dall'unità immobiliare censita al Foglio 117 Particella 169 Subalterno 2.

2.3. Descrizione e caratteristiche degli immobili

Abitazione

L'abitazione oggetto di pignoramento è posta al piano secondo di un fabbricato costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) nell'anno 1975 e composto da tre piani fuori terra, avente copertura a tetto a capanna in laterocemento, struttura mista in muratura portante e cemento armato, e finitura esterna con intonaco di tipo "Capri" tintecciato in colore giallo chiaro. L'accesso avviene dal portone condominiale posto al piano terra tramite scala comune sprovvista di ascensore, e portone privato.

L'abitazione ha un'altezza di ml 2,90 ed è composta da: un soggiorno con una cucina a vista di complessivi mq 32,30, una terrazza chiusa di mq 5,50, un ripostiglio di mq 3,70, un disimpegno di mq 2,14, una camera da letto di mq 14,66, una camera da letto di mq 15,54, un bagno di mq 4,77 dotato di lavabo, doccia, w.c. e bidet. L'abitazione dispone di affacci sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato. La superficie utile è di mq 78,61; la superficie lorda è di mq 95,90 (si veda l'**Allegato 4** per la *Planimetria di Rilievo*).

Le pareti interne, ad eccezione di porzioni di quelle del bagno e della cucina (rivestite con piastrelle in ceramica) sono rifinite con intonaco di tipo civile e dipinte in colore bianco. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro. Gli infissi sono costituiti da finestre in legno in colore bianco dotate di vetri singoli e avvolgibili di colore verde; le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico, quello idro-termo-sanitario, quello televisivo con antenna centralizzata via etere, e quello telefonico. Nel medesimo procedimento di esecuzione immobiliare la sottoscritta C.T.U. veniva nominata anche per la redazione della perizia sulla conformità degli impianti, alla quale si rimanda integralmente per ulteriori dettagli.

L'abitazione presenta complessivamente rifiniture e stato di conservazione normali; il bagno e la cucina in particolare sono stati ristrutturati di recente.

Al piano terra all'interno della corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione, di consistenza di circa mq 50, si trova inoltre un locale accessorio in lamiera e muratura, adibito a magazzino, costruito in parte con regolare autorizzazione (rilasciata dal Comune di Gavorrano con concessione edilizia n.1016 del 1981) ed in parte in assenza di titolo abilitativo (si veda a questo proposito il paragrafo 6 della presente relazione). Come si evince dall'**Allegato 4, Planimetria di Rilievo**, il manufatto ha superficie utile di mq 13,27 e superficie lorda di mq 15,76.

Locale rimessa

L'unità immobiliare ad uso rimessa oggetto di pignoramento è posto al piano terra del medesimo fabbricato, con accesso da un portone in metallo e vetro. Essa ha un'altezza di ml 2,05 e si sviluppa in num.3 locali: un locale principale a uso rimessa, un secondo locale di deposito ed un servizio igienico. La superficie utile complessiva è di mq 38,50 mentre la superficie lorda complessiva è di mq 46,50. Gli impianti presenti sono quello elettrico e quello idro-sanitario. Nel medesimo procedimento di esecuzione immobiliare la sottoscritta C.T.U. veniva nominata anche per la redazione della perizia sulla conformità degli impianti, alla quale si rimanda integralmente per ulteriori dettagli.

3. ACCERTAMENTI IMMOBILIARI

L'abitazione visionata dalla scrivente C.T.U. e individuata al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Gavorrano con la Particella 169 Subalterno 9 e Particella 173 graffate del Foglio di mappa 117, corrisponde a quella citata nel verbale di pignoramento ad eccezione di alcuni riferimenti catastali (subalterno, categoria, classe, consistenza, rendita): i dati indicati nell'atto di pignoramento sono infatti precedenti a quelli aggiornati a cura della scrivente C.T.U. con la procedura di variazione catastale del Gennaio 2010 nell'ambito della già citata Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Grosseto n.13/2009, **ma consentono comunque l'individuazione del bene.**

Il locale ad uso rimessa visionato dalla scrivente C.T.U. e individuato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Gavorrano con la Particella 169 Subalterno 1 del Foglio di mappa 117 corrisponde a quello citato nel verbale di pignoramento.

4. ACCERTAMENTI CATASTALI

All'esito del sopralluogo, **la consistenza e la distribuzione interna delle unità immobiliari pignorate risultavano essere riportate correttamente sull'estratto di mappa, sulle visure e sulle planimetrie catastali**, il cui aggiornamento risale al Gennaio 2010 a cura della scrivente C.T.U. nell'ambito della già citata Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Grosseto n.13/2009.

Si rimanda all'**Allegato 5** per la *Documentazione Catastale (Visure, Planimetre ed Estratto di Mappa)*.

5. ACCERTAMENTI URBANISTICI

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è individuato dallo strumento urbanistico del Comune di Gavorrano come segue: **Regolamento Urbanistico** in variante

al piano strutturale, approvato con D.C.C. n. 10 del 22/04/2009, **Unità Territoriale Omogenea Elementare Bivio di Ravi Nord, Sistema Insediativo tessuto consolidato prevalentemente residenziale B2.**

6. CONFORMITA' URBANISTICHE

Lo stato attuale delle unità immobiliari in esame, accertato in sede di sopralluogo, non è conforme allo stato di progetto allegato alla pratiche edilizie di costruzione dell'edificio di cui fanno parte (n.146 del 1972 e n.10 del 1975), per il quale sono stati rilasciati regolari permessi di costruzione e di abitabilità. Per gli estratti di tali documentazioni si veda l'Allegato 6.

Più precisamente, lo stato attuale dell'abitazione non è conforme a quello concessionato per le seguenti opere:

1. diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche ai preesistenti locali cucina, soggiorno, bagno e camera e realizzazione di un locale ripostiglio;
2. apertura di una nuova finestra a servizio del locale ripostiglio indicato al punto 1), sulla facciata Nord-Ovest del fabbricato, ove è stata anche realizzata una piccola canna fumaria per lo scarico dei fumi della caldaia dell'abitazione;
3. ampliamento di volume con demolizione del muro perimetrale che divideva originariamente la cucina dalla terrazza, nuova realizzazione di tramezzo in cartongesso, avanzato rispetto alla posizione originaria di circa 0,50 ml, trasformazione della porta esistente in finestra e nuova apertura di una porta nel muro perimetrale tra il soggiorno e la terrazza;
4. chiusura della terrazza con profilati di alluminio e vetro.

Tutte le opere sopra menzionate sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi.

Gli abusi descritti ai punti 1) e 2) potranno essere sanati secondo le disposizioni dell'Art. 135 comma 1 della Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005 (Norme per il governo del territorio) tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Gavorrano a firma di tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria a partire da un minimo di € 516,00, fermo restando l'ottenimento di nulla osta da parte del condominio in riferimento alle opere di cui al punto 2).

Per quanto riguarda gli abusi indicati ai punti 3) e 4), entrambi riguardanti aumenti di volume abitabile complessivamente inferiore al 10 % del volume totale, si riporta **l'art. 51 comma 1 e 3 delle Norme del Regolamento Urbanistico in Variante al Piano Strutturale** del Comune di Gavorrano:

1. *Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2), così come rappresentato nelle tavole P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:*
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo A, B;
 - demolizione;
 - sostituzione edilizia;

- ampliamento una tantum delle singole unità immobiliari, nei limiti del 10 per cento della volumetria preesistente;

- consolidamento.

3. *Gli interventi suscettibili di incidere sull'esteriore aspetto degli edifici devono essere previsti e inquadrati in un progetto unitario riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali. Accertata e, per quanto necessario, prescritta, tale conservazione, possono essere abilitati con specifici provvedimenti anche singoli interventi riguardanti parti morfologicamente o proprietariamente distinte dell'organismo edilizio, restando inteso e stabilito che eventuali successivi singoli interventi riguardanti altre parti del medesimo organismo edilizio devono essere conformi all'accettato progetto unitario, oppure inquadarsi in un nuovo progetto unitario che assicuri le stesse predette finalità.*

Accertata la fattibilità degli interventi nell'ambito del Comma 3 art. 51 di cui sopra, gli abusi relativi ai punti 3) e 4) potranno essere sanati secondo le disposizioni dell'Art. 140 comma 1 della Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005 (Norme per il governo del territorio) tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Gavorrano a firma di tecnico abilitato ed il pagamento di oneri concessori. Inoltre per quanto riguarda le opere realizzate in epoca recente, riguardanti modifiche alle murature perimetrali, il C.T.U. segnala che la effettiva fattibilità degli interventi che sono stati eseguiti sarebbe stata da valutare preventivamente dal punto di vista strutturale nell'ambito delle vigenti normative antisismiche, e di conseguenza ritiene opportuna una verifica statica dell'unità immobiliare.

Infine, per quanto riguarda il manufatto presente nella corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione, si ritiene di dover segnalare quanto segue: la costruzione di una porzione di tale manufatto è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Gavorrano con la concessione edilizia n.1016 del 1981 a seguito di presentazione della pratica edilizia n. 42/81 da parte del richiedente Sig. *** tale manufatto risulta però essere stato modificato e ampliato con opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, che sono state parzialmente demolite nel mese di Dicembre 2009. Si fa presente che il C.T.U. non ha potuto visionare la pratica edilizia n. 42/81 poiché essa non è stata trovata all'interno degli archivi del Comune, ma soltanto estrarne una planimetria allegata all'istanza di demolizione notificata dalla Polizia Municipale al Sig. ***. Come già detto precedentemente, **l'intervento di demolizione menzionato non ha comportato a oggi la totale eliminazione dell'abuso edilizio**; per ulteriori dettagli in merito, si faccia riferimento alla *Planimetria di Rilievo (Allegato 4)*.

Lo stato attuale del locale ad uso rimessa non è conforme a quello concessionato per la realizzazione di un servizio igienico al suo interno: tale modifica è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e potrà essere sanata secondo le disposizioni dell'Art. 135 comma 1 della Legge Regionale n. 1 del 3 Gennaio 2005 (Norme per il governo del territorio) tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Gavorrano a firma di tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria a partire da un minimo di € 516,00.

Tutti gli abusi descritti in questo paragrafo erano già in essere nel Gennaio 2010 al momento della stesura della precedente perizia tecnico-estimativa di cui al procedimento di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Grosseto n.13/2009, e la scrivente C.T.U. ha verificato che da tale data a quella odierna (Marzo 2013) non sono state presentate al Comune di Gavorrano pratiche edilizie riguardanti i relativi immobili.

7. INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

Vista la natura dei beni in esecuzione, la scrivente C.T.U. ritiene opportuno formare un **unico lotto di vendita**, così costituito: **intera proprietà di un appartamento per civile abitazione censito a Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 117 particella 169 Subalterno 9, Categoria A/2 Classe 1, Consistenza 5,5 vani, rendita Euro 426,08 e di un locale ad uso rimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 117 particella 169 Subalterno 1, Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 37 mq, rendita Euro 126,12.**

8. DIVISIBILITA'

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati per l'intero.

9. STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto, al momento del sopralluogo, erano utilizzati dai proprietari ed eseguiti Sig. *** e Sig.ra ***, e dichiarati liberi da locazioni. Per quanto sopra esposto, **i beni oggetto di pignoramento sono quindi da considerarsi nella disponibilità degli eseguiti.**

10. EVENTUALE OCCUPAZIONE

Non si è reso necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in quanto gli eseguiti Sig. *** e Sig.ra *** risultano tra di loro coniugati.

11. VINCOLI e GRAVAMI

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità od indivisibilità. I beni pignorati sono ubicati in un fabbricato condominiale privo di amministratore. Sui beni pignorati non gravano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) od usi civici.

12. CRITERIO di STIMA e DETERMINAZIONE del VALORE

Per la stima dei beni in esame, l'aspetto economico che si è scelto di determinare risulta essere quello del "più probabile valore di mercato", cioè quello individuato dal rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili ed il denaro che potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente relazione.

Il metodo consiste nel reperire un certo numero di "dati storici" (cioè prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in libere contrattazioni o in compravendite di beni simili) in modo da formare un'ipotetica scala, nella quale verranno poi inseriti i beni da stimare, in corrispondenza del valore degli

immobili che presentano maggiori analogie con i beni in esame, *salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi dei beni medesimi.*

Si è proceduto in tal modo a consultare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a svolgere indagini presso agenzie immobiliari della zona ed a contattare professionisti del settore, per reperire informazioni sulle quali mediare la propria esperienza e tutte le considerazioni esposte nei capitoli precedenti. Dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato che nel mercato immobiliare del territorio di Gavorrano i valori per unità immobiliari simili per ubicazione e caratteristiche oscillano *tra Euro 990,00 al mq ed Euro 1450,00 al mq per le abitazioni e tra Euro 550,00 al mq ed Euro 800,00 al mq per le rimesse e autorimesse*, a seconda dello stato di conservazione degli immobili, del tipo di rifiniture, dell'epoca di realizzazione, di eventuali ristrutturazioni interne ed esterne, esposizione, etc.

In considerazione di ciò, fatte le dovute riflessioni su:

- *l'ubicazione nel territorio e le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame (ad es. panorama, viabilità di accesso, finiture esterne etc.),*
- *l'ubicazione specifica nel centro abitato,*
- *le caratteristiche intrinseche (finiture interne, luminosità, affacci, etc.),*
- *l'esposizione degli immobili in oggetto,*
- *lo stato di conservazione*

e tenuto inoltre conto che:

- *tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%,*
- *che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale*

nel complesso si è ritenuto razionale assegnare, ai beni in esame, i valori di seguito riportati:

Tipologia immobile	Consistenza lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	mq 95,90	€ 1.125,00	€ 107.887,50
Locale accessorio di pertinenza dell'abitazione	mq 15,76	€ 225,00	€ 3.546,00
Locale rimessa	mq 46,50	€ 550,00	€ 25.575,00
Valore dell'intera proprietà dei beni			€ 137.008,50

Pertanto, in risposta al punto 12) dei quesiti, dopo aver proceduto agli arrotondamenti si ritiene che il più probabile valore dell'intera proprietà dei beni in esame sia pari ad Euro 137.009,00 (dicesi Euro centotrentasettemilanove//00) complessivamente imputabile all'unico lotto di vendita, così individuato: intera proprietà di un appartamento per civile abitazione posto in Loc. Bivio di Ravi nel Comune di Gavorrano in Via Mascagni n.9 al piano secondo censito a Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 117 particella 169 Subalterno

Esecuzione Immobiliare N°116/2012 R.E.I.

9, Categoria A/2 Classe 1, Consistenza 5,5 vani, rendita Euro 426,08 e di un locale rimessa posto in Loc. Bivio di Ravi nel Comune di Gavorrano in Via Mascagni n.9 al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 117 particella 169 Subalterno 1, Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 37 mq, rendita Euro 126,12.

Con quanto sopra riportato, si ritiene di aver svolto correttamente l'incarico ricevuto.

Marzo 2013

**Il C.T.U.
Ing. Laura Castellani**

*** **

TRIBUNALE DI GROSSETO
PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
per
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 116/2012

*** **

ELENCO ALLEGATI

1. Visure Conservatoria RR.II.
2. Corografia Territorio
3. Documentazione Fotografica
4. Planimetria Stato di Rilievo
5. Documentazione Catastale
6. Documentazione Urbanistica

Marzo 2013

Il C.T.U.
Ing. Laura Castellani