

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 41/2023 R.G.E.I.**

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**C.T.U.**

**Arch. Amedeo Ceciari**

Viale Ombrone n.44

58100 GROSSETO

Grosseto, 29 agosto 2024

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



# INDICE

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>1. <u>PREMESSA</u></b>            | <b>3</b> |
| <b>2. <u>RISPOSTA AI QUESITI</u></b> | <b>3</b> |
| 2.1 QUESITO 1                        | 4        |
| 2.2 QUESITO 2                        | 4        |
| 2.3 QUESITO 3                        | 4        |
| 2.4 QUESITO 4                        | 5        |
| 2.4.1. TRASCRIZIONE [REDACTED]       | 6        |
| 2.4.2. TRASCRIZIONE [REDACTED]       | 6        |
| 2.4.3. ISCRIZIONE [REDACTED]         | 7        |
| 2.4.4. ISCRIZIONE [REDACTED]         | 7        |
| 2.4.5. TRASCRIZIONE [REDACTED]       | 7        |
| 2.4.6. ISCRIZIONE [REDACTED]         | 8        |
| 2.4.7. TRASCRIZIONE [REDACTED]       | 8        |
| 2.5 QUESITO 5                        | 8        |
| 2.6 QUESITO 6                        | 10       |
| 2.7 QUESITO 7                        | 10       |
| 2.8 QUESITO 8                        | 12       |
| 2.9 QUESITO 9                        | 12       |
| 2.10 QUESITO 10                      | 12       |
| 2.11 QUESITO 11                      | 13       |

|   |   |
|---|---|
| ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. 41/2023 | 2 |
|---|---|



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 41/2023 R.G.E.I.**

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] V)  
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott.ssa Cristina NICOLÒ**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Amedeo Ceciari, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 582, con studio in Grosseto viale Ombrone n. 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 19.12.2023 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 21.12.2023, prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*".

L'accesso del sottoscritto all'immobile oggetto di stima è stato fatto in data 13.08.2024 alla presenza del custode, l'Avv. Forgone e del sig. Bigoni Sergio, fabbro che ha sostituito la serratura di accesso, così come da accordi tra gli esecutati e il custode (nel verbale depositato dal custode è allegata l'autorizzazione firmata che ha consentito l'accesso). La presa visione della documentazione edilizia presso l'Archivio del Comune di Roccastrada è stato fatto il giorno 12.02.2024.

**2. RISPOSTA AI QUESITI**

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.



## 2.1 QUESITO 1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);*

*Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

*Accertare 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;*

Lo scrivente ha potuto verificare la completezza del fascicolo della procedura dove sono presenti certificato notarile redatto e sottoscritto dal dottore Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), atto di pignoramento notificato, atto di precetto e contratto di mutuo.

Lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC planimetria catastale e visura aggiornata in data 29.12.2023 al custode, avv. Forgione Yuri all'indirizzo [yuriforgione@legalmail.it](mailto:yuriforgione@legalmail.it), come da ricevuta di consegna in data 29.12.2023 (allegato A.01).

I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 21.03.2023, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 7352/R.P. 5584 presentazione n. 1 del 08.05.2023, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

## 2.2 QUESITO 2

*Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

La documentazione presentata non è carente e l'atto di provenienza ultraventennale è correttamente individuato nella certificazione notarile ed è l'atto di compravendita del 15.12.2000 ai rogiti del Notaio Sensi di Roccastrada rep. 5128 di cui alla Formalità R.G. 16761/R.P. 11652 presentazione n. 4 del 16.12.2000.

## 2.3 QUESITO 3

*Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

*Se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

*segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*



*procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Nel fascicolo non sono presenti visure catastali, elaborati planimetrici con elenchi subalterni, estratti di mappa e visure ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) che il sottoscritto ha ottenuto in via telematica presso l'Agenzia del Territorio.

I dati catastali aggiornati e corretti di cui alla visura del 29.12.2023 sono i seguenti:

- Fg. 128, P.lla 94, Subalterno 9, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 109 mq, Rendita Euro 387,34.

Tali dati corrispondono con quanto contenuto nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 21.03.2023, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 7352/R.P. 5584 presentazione n.1 del 08.05.2023 e permettono di poter **individuare i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

L'immobile risulta accatastato e vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio e non sono presenti porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Gli immobili contigui non risultano "fusi" sul piano fisico con l'immobile pignorato. Si sono rilevate solo piccole incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei documenti catastali come il diverso posizionamento di alcune porte interne e di alcuni infissi esterni e piccole differenze dimensionali (qualche centimetro) di alcuni tramezzi, senza però rilevare una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Pertanto a parere dello scrivente tali lievi incongruenze non modificano la rendita catastale e quindi non sono ascrivibili a difformità necessitanti di variazione catastale poiché l'immobile è facilmente identificabile e adeguatamente classato.

#### **2.4 QUESITO 4**

***Predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):*

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l'Agenzia del Territorio, si elencano le seguenti formalità:



|   |                          | <a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>   |
|---|--------------------------|--|
| 1 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 3963 Registro Generale 5426<br>Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 98/624 del 10/07/1997<br>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE<br>Nota disponibile in formato elettronico   |
| 2 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 11652 Registro Generale 16761<br>Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio 5128 del 15/12/2000<br>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br>Nota disponibile in formato elettronico   |
| 3 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 2750 Registro Generale 16762<br>Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio 5130 del 15/12/2000<br>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO<br>Nota disponibile in formato elettronico<br>Documenti successivi correlati:<br>1 - Iscrizione n. 1906 del 26/11/2020          |
| 4 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE del 16/03/2004 - Registro Particolare 774 Registro Generale 4450<br>Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 182 del 12/03/2004<br>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO<br>Nota disponibile in formato elettronico  |
| 5 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 22/03/2004 - Registro Particolare 3276 Registro Generale 4860<br>Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 242 del 11/02/2004<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Nota disponibile in formato elettronico  |
| 6 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE del 26/11/2020 - Registro Particolare 1906 Registro Generale 14350<br>Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio 5130 del 15/12/2000<br>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO<br>Nota disponibile in formato elettronico<br>Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2750 del 2000 |
| 7 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 5584 Registro Generale 7352<br>Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 493 del 21/03/2023<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Nota disponibile in formato elettronico  |

*Figura 1: screenshot dell'ispezione ipotecaria con le note individuate*

#### 2.4.1. Trascrizione Contro [REDACTED]

Formalità R.G. 5426/R.P. 3963 presentazione n. 63 del 13.05.1998 per denuncia di successione a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà 1/1 sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 3, deposito;
- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;
- Terreni in Civitella Paganico, Fg. 67, P.lla 178;

#### 2.4.2. Trascrizione [REDACTED]

Formalità R.G. 16761/R.P. 11652 presentazione n. 4 del 16.12.2000 per compravendita da atto notarile pubblico del 15.12.2000 ai rogiti del Notaio Sensi Costanza n. rep. 5128 a favore [REDACTED]



[REDACTED]  
piena proprietà 1/2 ciascuno sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;

**2.4.3.** [REDACTED]

[REDACTED]  
Formalità R.G. 16762/R.P. 2750 presentazione n. 5 del 16.12.2000 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 100.000.000,00 (centomiliardi/00) con tasso di interesse annuo del 7.4% per un totale di Lire 200.000.000,00 (duecentomiliardi/00) stipulata in data 15.12.200 ai rogiti del Notaio Sensi Costanza n. rep. 5130 [REDACTED]

[REDACTED] per la **piena proprietà 1/2 ciascuno** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;

Di seguito sono riportate annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:

- Formalità R.G. 14350/R.P. 1906 presentazione n. 3 del 26.11.2020 per ipoteca in rinnovazione;

**2.4.4.** [REDACTED]

[REDACTED]  
Formalità R.G. 4450/R.P. 774 presentazione n. 47 del 16.03.2004 per **ipoteca giudiziale** di € 7.000,00 (settemila/00) di cui capitale € 4.322,46 (quattromilatrecentoventidue/46), interessi € 923,92 (novecentoventitre/92) e spese € 1.753,62 (millesettecentocinquantaquattro/62) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI GROSSETO rep. 182 del 12.03.2004 [REDACTED]

[REDACTED] per la **piena proprietà 1/2 ciascuno** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;

**2.4.5. Trascrizione** [REDACTED]

[REDACTED]  
Formalità R.G. 4860/R.P. 3276 presentazione n. 40 del 22.03.2004 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, n. rep. 242 a favore [REDACTED]  
(SI) [REDACTED]



[REDACTED] i  
seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;

#### **2.4.6. Iscrizione** [REDACTED]

[REDACTED]  
Formalità R.G. 14350/R.P. 1906 presentazione n. 3 del 26.11.2020 per iscrizione di **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 51.645,69 (cinquantumilaseicentoquarantacinque/69) per un totale di Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno/38) stipulata in data 15.12.200 ai rogiti del Notaio Sensi Costanza n. rep. 5130 [REDACTED]

[REDACTED] per la **piena proprietà ½ ciascuno** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;

#### **2.4.7. Trascrizione Contro** [REDACTED]

[REDACTED]  
Formalità R.G. 7352/R.P. 5584 presentazione n. 1 del 08.05.2023 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto in data 21.03.2023 n. rep. 493 [REDACTED]

[REDACTED] per la **proprietà 1/1 in regime di comunione legale ciascuno** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Roccastrada, Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9, abitazione di tipo civile;

### **2.5 QUESITO 5**

*Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

*Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

*Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.:*

Il Piano Operativo vigente è aggiornato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28.12.2022 e prevede come ubicazione degli immobili i Tessuti di interesse storico-ambientale (art. 26):





## **Art. 26. Tessuti di interesse storico – ambientale - "A2"**

1. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale nonché le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici e/o complessi edilizi di origine rurale che hanno perso la loro funzione agricola. Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti di interesse storico – ambientale "A2" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".

2. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono individuati con la sigla "A2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di interesse storico-ambientale sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%.

4. Nei Tessuti di interesse storico-ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti Norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di pertinenze di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati a cavallo tra il 1967 e il 1968 e fanno parte di un complesso costituito da un edificio multipiano con duplice accesso distinto e con struttura portante in pilastri e travi di c.a. In base all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Roccastrada sono state trovate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- a) **Nulla osta per esecuzione di lavori del 26.06.1968 P.E. 33**, che prevedeva *"progetto per ampliamento di un fabbricato di civile abitazione comprendente n.6 alloggi di tipo economico"*;
- b) **SCIA P.E. 94/2015 prot. 4791 del 10.04.2015**, che prevedeva la manutenzione straordinaria dei cornicioni;
- c) **SCIA P.E. 379/2018 prot. 2018/19836 del 14.12.2018**, che prevedeva l'installazione delle linee vita in copertura;



La pratica originaria che ha autorizzato la costruzione del fabbricato dove è presente l'unità immobiliare pignorata non è stata trovata presso l'archivio pratiche del Comune di Roccastrada mentre è stata individuata solamente la variante che autorizzava la costruzione di ulteriori 6 appartamenti. Pertanto a parere del CTU, se il fabbricato non fosse stato regolare, la variante non sarebbe mai stata rilasciata e quindi l'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio urbanisticamente "regolare e conforme". Nell'archivio pratiche non è stata trovata alcuna pratica di agibilità o abitabilità. In seguito al sopralluogo effettuato, all'accesso atti presso l'Archivio Comunale, al raffronto con la planimetria catastale e a fronte di quanto contenuto nella nuova normativa introdotta dalla L. 105/2024 di promulgazione del D.L. Salva Casa 29 maggio 2024 n. 69, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare **sia conforme alla normativa urbanistica vigente.**

## **2.6 QUESITO 6**

***Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

Per la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è stato utilizzato il software TerMus+i V. 42.00j della Acca Software, conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2014. Lo stesso APE è stato depositato sul portale regionale SIERT con protocollo 000195944 del 19.08.2024.

## **2.7 QUESITO 7**

***Descrivere, 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 indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, **censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al Fg. 128, P.lla 94, Sub. 9,** sono ubicati in Roccastrada in Via della Fonte n.46. L'appartamento si trova all'interno di un fabbricato realizzato tra il 1967 e il 1968 e costituito da sei piani fuori terra. Al piano terreno sono presenti quattro depositi, due garage, il vano scala condominiale con accesso sia dal retro che dal fronte del fabbricato e un locale caldaia condominiale. Dal primo al quinto piano ci sono invece due appartamenti a piano separati dal vano scala. La struttura portante (travi e pilastri) è in c.a. e le tamponature sono in laterizio con finitura a facciavista esterna e intonacatura con tinteggiatura bianca interna. Il tetto presenta una conformazione mista a doppia falda e a padiglione con manto esterno in tegole di laterizio. La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è la seguente: ingresso/disimpegno, cucina, zona giorno, ripostiglio, due camere e bagno. Dai vani cucina e soggiorno che si affacciano su Via della Fonte si accede anche ad un terrazzo.

Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:



- Ingresso/disimpegno: 11,30 mq;
- Cucina: 13,70 mq
- Zona giorno: 20,20 mq
- Terrazzo: 7,00 mq;
- Ripostiglio: 4,50 mq;
- Camera grande: 19,70 mq;
- Bagno: 6,70 mq;
- Camera piccola: 17,20 mq.

Le partizioni interne sono state realizzate con murature in forati di laterizio intonacate e tinteggiate con varie tonalità, così come intonacati e tinteggiati di bianco sono gli intradossi dei solai. I pavimenti originari in mattonelle di graniglia sono presenti in quasi tutti gli ambienti mentre in cucina e in bagno sono stati posate mattonelle di gres/porcellana di diversa tipologia. In cucina e nel bagno sono stati realizzati rivestimenti parietali in mattonelle di gres/ceramica. Sono presenti infine porte interne in legno e gli infissi esterni presentano telaio in legno ed hanno un vetro singolo. L'impianto elettrico e di adduzione dell'acqua sono autonomi e hanno un loro contatore indipendente (nel caso specifico i contatori sono stati rimossi dagli Enti gestori dei servizi in oggetto) mentre l'impianto di riscaldamento è condominiale con caldaia comune che si trova al piano terreno.

Per quanto riguarda le utilità comuni, eventuali pertinenze ecc., sono emersi, come Beni Comuni Non Censibili Condominiali, il vano scale del fabbricato, il locale caldaia e la corte sul retro del fabbricato e come da richiesta trasmessa all'amministratore di condominio non sono emerse altre particolari vincoli o servitù comuni. I millesimi di proprietà dell'appartamento sono 91,54 e corrispondono ad una quota condominiale di € 326,25.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- Vano scala condominiale;
- Via della Fonte;
- Fg. 128, P.lla 94, Subalterno 8: appartamento categoria A/2;
- Salvo se altri;

I dati catastali completi sono invece i seguenti:

- Fg. 128, P.lla 94, Subalterno 9, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 109 mq, Rendita Euro 387,34 intestato [REDACTED] per [REDACTED] piena proprietà ½ ciascuno.



## 2.8 QUESITO 8

*Dire* se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

*Dire*, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;

Lo scrivente ritiene sia auspicabile realizzare un singolo lotto di vendita essendo il compendio pignorato nella sua interezza per le singole quote di comproprietà di 1/2 ciascuno degli intestatari.

## 2.9 QUESITO 9

*Accertare* se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Al momento del sopralluogo in data 13.08.2024 gli immobili **risultavano nella disponibilità degli esecutati**. In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 19.01.2024 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato in data 24.01.2024 che non esistono o sono esistiti contratti di locazione e/o comodato. Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

## 2.10 QUESITO 10

*Indicare* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Allo stato attuale **non esistono** vincoli storici, alberghieri di inalienabilità, di natura condominiale, diritti demaniali, servitù, usi civici o vincoli di natura ambientale-paesaggistica o idrogeologici sugli immobili oggetto della procedura. L'unico vincolo rilevato è quello disciplinato dall'art. 61 del D.P.R. 380/2001 che prevede per i lavori oltre la manutenzione ordinaria e di rifinitura la preventiva autorizzazione del competente ufficio regionale (Settore Sismica):

- comma 1:” In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di



rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione”;

- comma 2:”Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall’inizio dei lavori”.

## **2.11 QUESITO 11**

**Determinare** il valore di mercato dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall’art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all’eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d’uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico, (viene assunto il mq di superficie commerciale lorda) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’agenzia delle Entrate) e in base all’esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. La consistenza del parametro tecnico (Superficie Commerciale) viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d’uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale e il 30% della superficie lorda del terrazzo al piano terzo. La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

|                                       |                         |                      |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Superficie lorda residenziale al P.3. | Superficie<br>105,90 mq | Coefficiente<br>100% | Sup. Commerciale<br><b>105,90mq</b> |
| Superficie lorda del terrazzo al P.3. | Superficie<br>7,00 mq   | Coefficiente<br>30%  | Sup. Commerciale<br><b>2,10 mq</b>  |
|                                       |                         | <b><u>TOTALE</u></b> | <b><u>S.C. 108,00 mq</u></b>        |



Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro, questo viene dedotto prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari in esame, le finiture e l'apparato tecnologico a servizio dell'appartamento (valutati di basso livello qualitativo considerando anche l'assenza degli allacci alle utenze di luce e acqua), lo stato di conservazione e manutenzione (con uno stato di degrado necessitante di interventi di recupero evincibile dalle foto), l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, e tenendo in considerazione i valori tabellari OMI per la tipologia abitazioni civili in normale stato conservativo riferiti al secondo semestre del 2023 (minimo 760,00 €/mq – massimo 1.150,00 €/mq) e gli annunci immobiliari per immobili simili.

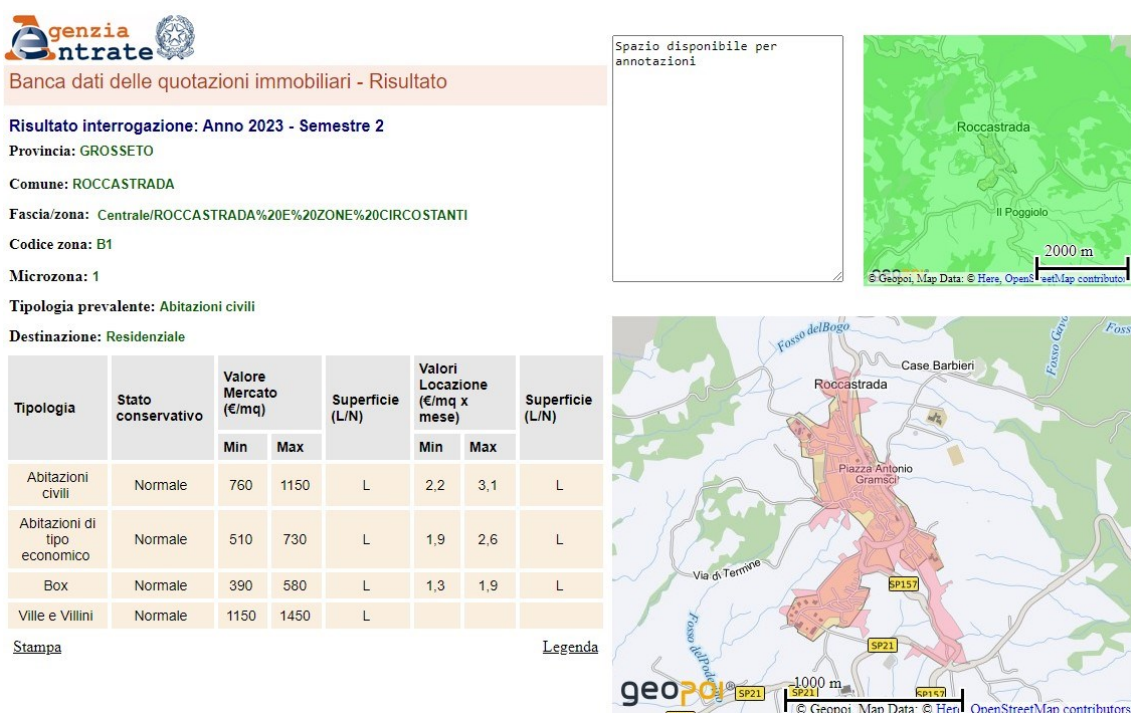


Figura 2: screenshot Banca dati quotazioni immobiliari GEPOI OMI

Pertanto a fronte dello stato dell'immobile e dei suoi impianti si assume come valore la cifra di 650,00 €/mq e il Valore più probabile di Mercato V.M. viene quindi calcolato con la semplice equazione:

$$V.M. = S.C. \times V.U. = 108,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 70.200,00 \text{ €}$$

arrotondato a € 70.000,00 (euro settantamila/00)

Si allegano:

A.01 Ricevuta trasmissione PEC custode – A.02 Cartografia di inquadramento – A.03 Documentazione catastale – A.04 Documentazione urbanistica – A.05 Attestazione Agenzia delle Entrate – A.06 Planimetrie stato rilevato e formazione lotto di vendita – A.07 Documentazione fotografica – A.08 Attestato di prestazione energetica

Grosseto, 29 agosto 2024

Il C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciari

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale  
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

