

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 31/2023 R.G.E.I.

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente

Debitori Esecutati

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto

Dott.ssa Cristina Nicolò

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

MASSA MARITTIMA 15/04/2024

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Daniele Bracciaferri Architetto

Via Moncini n°29 Massa Marittima (GR)

Telefono: 333-5962733

daniele.bracciaferri@archiworldpec.it

daniele_bracciaferri@hotmail.com



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1° Quesito	7
1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE	8
1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI	9
1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO.....	9
2° Quesito	10
2.A) LA LOCALITÀ' - LA ZONA	10
2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
2.C) CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE.....	12
2.D) CONFINI.....	13
2.E) PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.....	13
2.F) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	13
3° Quesito.....	14
4° Quesito.....	14
4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE.....	14
4.B) CONGRUITÀ CATASTALE.....	15
5° Quesito.....	15
6° Quesito.....	15
7° Quesito.....	16
8° Quesito.....	17
9° Quesito.....	18
10° Quesito.....	18
11° Quesito.....	18
12° Quesito.....	19
12.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO.....	19
12.B) VALUTAZIONI-; DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO	20
FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....	24
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.31/2023 R.G.E.I.	

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.31/2023 R.G.E.I.

PROMOSSA DA :

CONTRO :

Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto.

1. Premessa

La S.V. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Daniele Bracciaferri con studio in Massa Marittima (GR) alla via Moncini n°29 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°564, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare per la Causa Civile n°31/2023 R.G.E.I. - I _____, Contro _____, invitandomi a redigere l'attestato di prestazione energetica ed affidandomi i quesiti di seguito elencati.

Il sottoscritto conferma l'assenza di alcun eventuale conflitto di interessi che possa in qualsiasi modo pregiudicare la propria imparzialità nello svolgimento del proprio compito professionale.

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, Le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) e del D. Lgs 72/2016.

● 1° Quesito

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

● 2° Quesito

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

● 3° Quesito

Accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

● 4° Quesito

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

● 5° Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

● 6° Quesito

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

● 7° Quesito

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° Quesito

Dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- **9° Quesito**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di 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° Quesito**

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

- **11° Quesito**

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° Quesito**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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 giorno 12 Ottobre 2023 alle ore 10:00, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima, di proprietà
sito in Via del Convento n°5 nel Comune di Roccastrada (GR)

Il CTU effettuava un sopralluogo presso i luoghi di causa documentando fotograficamente le parti ispezionate, ed effettuando un rilievo metrico completo.

In particolare, l'attività peritale si soffermava su:

- Tipologia costruttiva
- Materiali costituenti l'involucro degli immobili
- Stato di conservazione
- Finiture interne ed esterne
- Contesto urbanistico
- Impianti tecnologici
- Vedute ed affacci

Tutta la documentazione che si è resa necessaria alla redazione del presente Rapporto di Valutazione è stata reperita direttamente dal sottoscritto.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

* * * * *

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

* * * * *

● **1° Quesito**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti,

l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, si accerta che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è individuato da:

a) "CIVILE ABITAZIONE" sita nel Comune di Roccastrada (GR), in Via del Convento n°5 , piano Secondo , censito al Catasto Fabbricati al Foglio 128 ,Particella 56, Subalterno 9, piano 2, categoria A/4, classe 4, vani 5,5 , rendita catastale euro 312,46, proprietà di:

-

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

1). ISCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 866 Registro Generale 4323 Pubblico ufficiale Notaio ABBATE ANTONIO Repertorio 29430/16243 del 06/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (ATTO NOTARILE PUBBLICO)

Immobilabile n. 1

Comune H499 - ROCCASTRADA (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 128 Particella 56 Subalterno 9 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5,5 vani

a favore

Domicilio ipotecario eletto - MILANO VIA TORTONA 33 (per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1)

Contro

Soggetto n°1: 1

(per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n°1:

Si evidenzia che per un probabile errore materiale nella trascrizione, il codice fiscale del debitore non datore di ipoteca non corrisponde ai relativi dati anagrafici.

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

1). TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 4504 Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 305 del 16/02/2023 derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALEPIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobile n. 1

Comune H449 - ROCCASTRADA (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 128 Particella 56 Subalterno 9 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza 5,5 vani

a favore

PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)

Contro

(per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1)

1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

“CIVILE ABITAZIONE” sita nel Comune di ROCCASTRADA (GR), in Via del Convento n°5 , piano secondo , censito al Catasto Fabbricali al Foglio 128 ,Particella 56, Subalterno 9, piano 2, categoria A/4, classe 4, vani 5,5 , rendita catastale euro 312,46 proprietà di:

•

proprietà per la quota di 1/1

Nell'ultimo ventennio l'immobile censito al Catasto Fabbricali al Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9, all'esecutata, è così pervenuto in proprietà:

(per 1/1 in regime di separazione dei beni), quanto oggetto della presente relazione pervenne in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ABBATE ANTONIO di Grosseto del 06/03/2006 numero di repertorio 29429/16242 trascritto in data 08/03/2006 registro generale n°4321, registro particolare n°2643

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1);

quanto oggetto della presente relazione pervenne per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 a (e la restante quota di 1/2 dalla divisione dell'eredità con l'alto erede

L'accettazione dell'eredità da parte di è avvenuta il solito giorno della compravendita all'esecutata

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2), quanto oggetto della presente relazione pervenne in forza di accettazione tacita di eredità registrata dal Notaio ABBATE ANTONIO di Grosseto del 06/03/2006 numero di repertorio 29429/16242 trascritto in data 08/03/2006 registro generale n°4321, registro particolare n°2643

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2);

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2) e

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2), quanto oggetto della presente relazione pervenne in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE registrato dall'UFFICIO DEL REGISTRO di Grosseto del 21/02/2006 numero di repertorio 15/674 trascritto in data 10/02/2000 registro generale n°1909, registro particolare n°1325

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1);

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2), quanto oggetto della presente relazione pervenne in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE registrato dal Notaio SENSI COSTANZA di Roccastrada del 06/07/2000 numero di repertorio 4524 trascritto in data 01/08/2000 registro generale n°10757, registro particolare n°7489

(per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2);

● 2° Quesito

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.A) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'immobile in oggetto si trova nel centro abitato del Comune di Roccastrada (GR) , nella zona nord dell'abitato a circa 100m dal palazzo Comunale.

Sorge all'angol tra Via del Convento e via Montini che si diramano via Mazzini, l'arteria principale che attraversa tutta Roccastrada da nord a sud

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

- L'immobile oggetto di stima, è attualmente identificato catastalmente come Civile Abitazione, posta al piano secondo a cui si accede da scala comune al n°5 di via del Convento.
- Il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto, presenta una forma regolare, con murature ortogonali tra loro con l'angolo sud-ovest smussato lungo via Montini
- Il lotto su cui sorge l'edificio segue l'andamento della collina con pendenza a salire da sud a nord e questo comporta che la parte sud dell'edificio presenta dei locali seminterrati al piano stradale.
- Su parte dei locali seminterrati affacciati su via del Convento è situata la parte comune terrazzata che dà accesso al civico n°5.

- L'edificio è costituito da tre piani fuori terra, ognuno di quali ospita più unità abitative e da un piano seminterrato adibito ad uso commerciale e cantine.
- L'edificio è situato ai civici 1, 5, 7 e 9 su via del Convento e 2,3 e 4 su via Montini.
- Gli immobili ai piani terra hanno accesso indipendente dai civici sopraccitati mentre le scale interne sono comuni ai sub 1, 8, 9, 17, e 18.

La struttura portante è realizzata in muratura portante in pietra con solai in legno e laterizio, mentre i tramezzi sono in laterizio. La copertura a capanna con struttura lignea e manto di copertura a coppi ed embrici.

2.C) CONSISTENZA -DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 128 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 9

Abitazione

L'immobile oggetto di stima è una civile abitazione, posta al piano secondo del fabbricato,

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda ABITAZIONE (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	126,18 mq
• Superficie utile calpestabile ABITAZIONE (calcolata al netto delle murature):	97,32 mq
• Soggiorno	14,87 mq
• Cucina	20,09 mq
• Bagno	4,76 mq
• Camera 1	16,87 mq
• Camera 2	15,53 mq
• Camera 3	13,890 mq
• Disimpegno	7,27 mq
• Ripostiglio 1	3,10 mq
• Ripostiglio 2	0,93 mq
• Altezza all'intradosso del solaio ABITAZIONE (da pavimento a soffitto):	2,50 m
• Vani Abitazione:	6

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

2.D) CONFINI

L'unità immobiliare a Civile Abitazione oggetto di stima situata al piano secondo è posta all'ultimo piano del fabbricato sotto l'abitazione è collocata l'abitazione del piano secondo e confina con i seguenti subalterni:

- a NORD-EST si affaccia su via del Convento
- a SUD-OVEST si affaccia su corte privata della particella 55 foglio 128
- a SUD-EST confina con il vano scala comune e con i Subalterni 17 e 18
- a NORD-OVEST si affaccia su corte privata della particella 54 foglio 128

2.E) PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è dotata di vano scala condominiale e terrazza comune antistante l'ingresso al vano scala di circa 50mq.

2.F) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova al piano Secondo di un fabbricato sito in Via del Convento al n° 45, nella zona nord del centro abitato del Comune di Roccastrada (GR). È costituito da una struttura scatolare in muratura portante in pietra e da alcuni setti portanti interni sempre in pietra, con alcuni tramezzi in laterizio.

Il piano terreno ed il piano primo e secondo sono adibiti ad abitazioni con più unità immobiliari per piano, mentre il piano seminterrato è adibito ad uso commerciale e cantine.

- Stato di Conservazione

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato evidenzia la scarsa manutenzione effettuata negli ultimi decenni con segni derivanti dall'utilizzo ed intonaci esterni in pessime condizioni. Non sono comunque presenti segni di deterioramento delle strutture che possano denotare carenze costruttive gravi.

L'immobile oggetto della presente perizia si presenta sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è attualmente riscaldato con l'ausilio di stufe catalitiche a gas e con il camino presente nel soggiorno.

Dotato di impianto elettrico ed idraulico ed antenna tv.

● 3° Quesito

Accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 16/03/2023 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 4504 Repertorio 305 del 16/02/2023 così come riportato al paragrafo 1.B) della presente memoria, individuano correttamente l'immobile, e consentono l'univoca identificazione dell'immobile che si specifica essere sito in ROCCASTRADA (GR), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 128, Particella 56, Subalterni 9.

● 4° Quesito

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4.A) SITUAZIONE CATASTALE -COERENZE

dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di stima risultano essere corrispondenti dal punto di vista della consistenza ma non aggiornati per ciò che riguarda la planimetria a quanto attualmente accatastato al Catasto Fabbricati del comune di Roccastrada,

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 128 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 9

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Roccastrada (GR), rappresentato nel Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9, Via del Convento, Piano Secondo, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 121 m², e rendita 312,46 euro,

per 1/1 in regime di separazione dei beni. Coerenze: scala comune e terrazza di ingresso.

4.B) CONGRUITA' CATASTALE

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI DI ROCCASTRADA AL FOGLIO 128 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 9 risulta essere corrispondente dal punto di vista della consistenza ed affetto da errori per ciò che riguarda la planimetria. **Il sottoscritto C.T.U. non procede alla correzione a mezzo DOCFA degli errori in planimetria catastale perché non autorizzati da titolo edilizio.**

● 5° Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, gli immobili sono soggetti alle seguenti

disposizioni:

- In base al **Piano Operativo Comunale** vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, l'immobile censito al Catasto Fabbricali di Roccastrada (GR) al Foglio 128 ,Particella 56, Subalterno 9 fa parte di:

- **TERRITORIO URBANIZZATO (Art. 22 del P.O.)**

- **A2 -TESSUTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Art. 26 del P.O.)**

- In base al **Piano Strutturale** vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, l'immobile censito al Catasto Fabbricali di Roccastrada (GR) al Foglio 128 ,Particella 56, Subalterno 9 fa parte di:

- **AMBITO TERRITORIALE DELLA COLLINA COLTIVATA B (Art. 17 del P.S.)**

- **PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ai sensi dell'art.224 L.r 65/2004)**

● 6° Quesito

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.

380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Riguardante l'immobile oggetto di stima, lo scrivente effettuava ricerca per immobile e per nominativo dell'attuale proprietaria e di tutti precedenti presenti sulla visura storica ed ipotecaria. Le ricerche davano esito negativo e **non sono state rinvenute presso gli archivi e uffici competenti del Comune di Grosseto (GR) pratiche edilizie riguardanti l'immobile.**

L'immobile risulta comunque legittimo in quanto ante '67 come dimostrato dalla sua presenza sulle mappe del catasto di impianto della provincia di Grosseto.

• Per gli impianti non sono state rinvenute le Certificazioni di Conformità.

• **VIOLAZIONI ALLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

ABITAZIONE censita al Catasto Fabbricali al Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9

• L'immobile presenta difformità con la planimetria catastale.

• Non risultano presenti presso gli uffici del Comune di Grosseto pratiche edilizie legittimanti tale difformità, che consistono nella creazione di un ripostiglio di 3,10mq in cucina ed uno di 0,93mq nella camera 2.

• La creazione di due ripostigli non pregiudica le dimensioni minime dei vani in cui sono stati creati.

• Il rapporto aero illuminante dei vani in cui sono stati creati non rispetta quello minimo di 1/8, ma l'intervento è migliorativo e potrebbe essere autorizzato.

L'illecito risulta sanabile mediante presentazione di **C.I.L.A. in sanatoria** per le modifiche da parte di un tecnico abilitato.

Il costo compreso di diritti di segreteria del Comune, compenso del professionista, variazione catastale e sanzioni per il tardivo accatastamento e la CILA in sanatoria è stimabile in euro 3.500,00.

● **7° Quesito**

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;

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il

sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in LOTTO UNICO, così costituito:

- Civile Abitazione, sita in Roccastrada (GR), Via del Convento n°5, secondo piano, censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Roccastrada al Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9.

* * * * *

LOTTO UNICO di vendita costituito da n° 1 CIVILE ABITAZIONE, sita in Roccastrada (GR), Via del Convento n°5, secondo piano, censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Roccastrada al Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9.

● **8° Quesito**

Dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente come Civile Abitazione, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Roccastrada (GR), rappresentato nel Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9, Via del Convento n°5, Piano Secondo, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 16/03/2023 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 4504 Repertorio 305 del 16/02/2023, così come riportato al punto I.B) della presente memoria, **è pignorato per la piena proprietà.**

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti, **si ritiene non ipotizzabile la divisione del bene oggetto di esecuzione.**

● 9° Quesito

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di 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;

Il bene oggetto della presente, identificati come:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Roccastrada(GR), rappresentato nel Foglio 128, Particella 56, Subalterno 9, Via del Convento n°5, Piano Secondo, risulta **LIBERO** alla data del sopralluogo.

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

● 10° Quesito

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

- Non esistono Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

● 11° Quesito

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;

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente, si accerta la seguente situazione:

- **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- **gravano** Vincoli ed oneri di natura condominiale.
- **non grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004. art. 136.
- **non grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004 art. 142
- **non grava** Vincolo idrogeologico L.R.T. n.39/2000 e ss.mm.ii.

● 12° Quesito

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

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli IWS, EVS e al Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, finalizzati alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

La zona nella quale si trova l'immobile oggetto di stima, è caratterizzata dalla presenza di lotti edificati con la tipologia prevalente delle case in linea.

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuali dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento del Market Comparison Approach che del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di vendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte lo stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

I procedimenti saranno entrambi analitici di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Vista la formazione dei Lotti, atta alla maggior appetibilità del bene sul mercato, saranno presi in

considerazione beni simili, con caratteristiche simili di distribuzione, provenienza urbanistica, impianti ed accessori, pertanto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.

12.B) VALUTAZIONE DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 128 PARTICELLA 56 SUBALTERNO 9

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato che ha consentito di individuare beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della Superficie.

ONERI E VINCOLI GIURIDICI

I beni oggetto della stima sono vincolati dai seguenti oneri :

ONERI		
Descrizione		Valore
Sanatoria con CILA , variazione Catastale, sanzioni, diritti di segreteria ed onorari del tecnico	€	3'500.00
Totale	€	3.500.00

DATI CATASTALI

Identificato al catasto :
ha un coefficiente di centralità pari a : 100

DATI CATASTALI									
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto						
ROCCASTRADA	F437	GR	FABBRICATI						
Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno				
Via del Convento	5			2					
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		128	56	9			A/4	4	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
						100	312.46	39'369.96	

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	126,00	1.00	126,00
TOTALI	126,00		126,00

CRITERI DI STIMA**STIME DI CONFRONTO**

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:97.00</p> <p>Stato conservativo del bene :SCADENTE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :510.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :730.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.80</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.725</p> <p>Valore Unitario €/m² :669.50</p> <p>Coefficiente Correttivo :0.9524</p> <p>Valore normale unitario €/m²:638.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:61'886.00</p>	€	638.00
<p>Immobile sito nella stessa località venduto pochi mesi fa</p> <p>appartamento situato a Roccastrada, 1 piano, mq100 + soffitta x deposito materiali, vani 6 + terrazzo vista mare, 2 camere grandi 1 cameretta 1 bagno un cucinotto una sala grade</p>	€	750.00
<p>Immobile sito nella stessa località venduto pochi mesi fa</p> <p>59 m² commerciali, 3 locali, 1 bagno, Buono stato, Cantina, Costruito nel 1967, Riscaldamento autonomo</p>	€	932.00
Valore Medio	€	773.33

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI - INTONACI	MEDIOCRE	90	0.85	0.865
ZONE LIMITROFE - RESIDENZIALE	BUONO	100	1.00	1
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	DISCRETO	100	0.90	0.9
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	OTTIMO	100	1.10	1.1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	MEDIOCRE	90	0.85	0.865
RISCALDAMENTO - SENZA RISCALDAMENTO	MEDIOCRE	90	0.85	0.865
PANORAMICITÀ PREVALENTE - ZONA PANORAMICA	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA PROSPICIENZA - CENTRALE	OTTIMO	100	1.20	1.2
ZONA PARCHEGGI - BUONI	OTTIMO	100	1.10	1.1
			Totale	0.93

STIMA IMMOBILE**RIEPILOGO CALCOLI**

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	126.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	773.33
Coefficiente Correttivo Finale :		0.93
[773.33 * 1.183] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	719.20
[97.32 * 914.85] = Valore Stima :	€	90'619.20
Totale Oneri :	€	3'500.00
[0.00 + 3'500.00] = Totale Decrementi :	€	3'500.00
[3'500.00 / 97.32] = Incidenza Decrementi :	(€ / m²)	27.78

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**RIEPILOGO CALCOLI**

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	126.00
Reddito Annuale :	€	4'200.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.47
Fattore di apprezzamento :	%	0.15
Fattore di deprezzamento :	%	0.20
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.42
[3'600.00 / (4.07/100)] = Valore Stima :	€	95'022.62
Totale Oneri :	€	3'500.00
[0.00 + 3'500.00] = Totale Decrementi :	€	3'500.00
[3'500.00 / 97.32] = Incidenza Decrementi :	(€ / m ²)	27.78

TOTALI GENERALI**RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA**

CIVILE ABITAZIONE Via del Convento ,5 - 58036 - ROCCASTRADA (GR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 126	€/m ² 691.42	€ 87'119.20

RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

CIVILE ABITAZIONE Via del Convento ,5 - 58036 - ROCCASTRADA (GR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 126	€/m ² 726.37	€ 91'522.62

FORMAZIONE DI LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, è attualmente identificato catastalmente come **Civile Abitazione**, posta al piano secondo a cui si accede da scala comune condominiale al civico 5 di via del Convento.

La struttura portante è realizzata in muratura in pietra con solai in legno e laterizio, mentre i tramezzi sono in laterizio intonacato e verniciato. La civile Abitazione è costituita da 5,5 vani catastali, corrispondenti in totale alla superficie commerciale lorda di 126 mq. L'immobile ha la pavimentazione interna in ceramica e graniglia, con infissi esterni in legno ed interni in legno. Nell'immobile sono presenti anche l'impianto elettrico, costituito da regolari e sufficienti punti luce e prese elettriche. Unica fonte di riscaldamento presente è il camino a legna presente in soggiorno.

Il Lotto è censito al Catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al Foglio 128, Particella 56 Subalterno 9.

L'immobile è da ritenersi, da un punto di vista estimativo LIBERO.

Prezzo Base LOTTO UNICO (piena proprietà)

89.000,00 €, (ottantanovemila/00 Euro) escluso IVA, Imposte ed Oneri

(piena proprietà)

La presente relazione è composta da n.24 pagine e vi si allegano:

- A.1) Visura Ipotecaria
- A.2) Visura Planimetrica e Catastale
- A.3) Relazione Fotografica
- A.4) Rilievo Stato Attuale e Confronto con lo stato legittimo

Tanto dovevasi in adempimento dell'incarico conferitomi.

Massa Marittima , 27 Aprile 2024

Il C.T.U.
Arch. Daniele Bracciaferri

