

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.136/010 RGEI
G.E. : Dott.ssa Claudia Frosini

PROMOSSA DA :

MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena – Piazza Salimbeni,3

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA AGGIORNATA AL MAGGIO 2018

A SEGUITO DELLA DISPOSIZIONE DEL GIUDICE SULLA DIVISIONE A NORMA DEL CODICE CIVILE, ALL'UDIENZA DEL 14/09/2017

Il Consulente

Arch. Roberto Merli



1)- PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Merli, libero professionista con Studio in Castell'Azzara – Via della Sforzesca,39 ed in Pitigliano – via Santa Chiara,297, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 102, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto ad eseguire una valutazione dei beni immobiliari di seguito descritti.

In data 09/02/2011 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Vincenzo Pedone, delegato all'esecuzione e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, sotto il vincolo del prestato giuramento, veniva incaricato di descrivere e stimare tutti i beni di proprietà, secondo i seguenti quesiti:

2)- 1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

***Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di Destinazione Urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **Acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

3)- 2° QUESITO: ***Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc..).*

4)- 3° QUESITO: ***Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

5)- 4° QUESITO: ***Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

6)- 5° QUESITO: ***Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

7)- 6° QUESITO: ***Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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.

8)- 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.*

9)- 8° QUESITO: *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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

10)- 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 del pignoramento; verificchi 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 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.*

11)-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.*

12)-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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

13)- 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del*

pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In data 19/03/2018 la Banca IFIS s.p.a., chiedeva la divisione del bene pignorato.

In data 14/09/2017 il G.E. rilevava l'impossibilità di procedere alla separazione in natura della porzione spettante al debitore, disponeva la divisione degli immobili indivisi pignorati, a norma del Codice Civile, fissando l'udienza al giorno 20/06/2018 per la comparizione delle parti, dei comproprietari, dei creditori iscritti e di coloro che hanno acquistato i diritti sull'immobile come previsto dall'art. 1113, c. 3 c.c., disponendo altresì che il Perito estimatore prima dell'udienza provvedesse a verificare l'esistenza di eventuali Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni pignorati e l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente.

1° QUESITO:

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

1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2- PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Come risulta dall'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il quadro delle provenienze al ventennio viene così sintetizzato:

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987

a - Appartamento in Fabbricato Urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 37, Particella 176, Sub 1, Cat. A/5, Classe 3 della consistenza di vani 4.5, Rendita Lire 279, posto in Loc. Piane del Maturo n. 56, intestato a :

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

A seguito di Variazione del 05/09/1990 n. 12331.1/1990 in atti dal 10/01/1991, l'immobile ha subito la seguente modifica

- a- Appartamento in Fabbricato Urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 37, Particella 176, Sub 8, Cat. A/4, Classe 1 della consistenza di vani 6 , Rendita Lire 396.000 , posto in Loc. Piane del Maturo n. 56, intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dopo la Denuncia di Successione, intervenuta in data 13/05/1993, a seguito della morte di [REDACTED], l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 176, Sub 8, Cat. A/4, Classe 1 della consistenza di vani 6 , Rendita Lire 396.000 , posto in Loc. Piane del Maturo n. 56, diviene intestato a :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A seguito di divisione per atto pubblico del 30/03/2004, a firma Notaio Cizia Rizzo - rep. 3078 la situazione degli intestati diviene la seguente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nello stesso atto del Notaio Rizzo del 30/03/2004 - rep. 3078 [REDACTED] vende la propria quota di proprietà, pertanto l'immobile così censito:

Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 176, Sub 8, Cat. A/4, Classe 1 della consistenza di vani 6 , Rendita Euro 204,52, posto in Loc. Piane del Maturo n. 56 diviene intestato come segue:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.3 - ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RRII di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione , risulta quanto segue:

ISCRIZIONI IPOTECARIE: [REDACTED]

Formalità n. 140 del 15/01/2007 –

Atto Giudiziario in data 09/01/2007, n. rep. 27 del Tribunale di Grosseto per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 8 - cat. A/4 – loc. Piane del Maturo -**

a FAVORE di: Monte dei Paschi di Siena s.p.a., per il Diritto di Proprietà per la **quota di ¼** ,

CONTRO: [REDACTED]

Formalità n. 1364 del 16/05/2008 –

Atto in data 14/05/2008, n. repertorio 27837 dell'Agente Risc. Provinciale Gerit s.p.a. per Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e D.Lgs 46/99, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 8 - cat. A/4 loc. Piane del Maturo -**

a FAVORE : Gerit s.p.a. - Agente Riscossione Prov. di Grosseto con sede in via Gorizia,31, per il Diritto di Proprietà per la **quota di ¼** ,

CONTRO [REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE [REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE: NEGATIVO

TRASCRIZIONI: [REDACTED]**Formalità 3851 del 05/04/2004 Atto Notarile Pubblico**

DIVISIONE A STRALCIO Rep. 3078 del 31/03/2004

UNITA' NEGOZIALE 1:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 7 - cat. A/4 di Vani 5.5 - loc. Piane del Maturo

UNITA' NEGOZIALE 2:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 8 - cat. A/4 di Vani 6.0 - loc. Piane del Maturo

Notaio Cinzia Rizzo;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità 3852 del 05/04/2004 - ATTO NOTARILE PUBBLICO

Compravendita per Atto Pubblico del 30/03/2004, a firma Notaio Cizia Rizzo - rep. 3078 - immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 8 - cat. A/4 – loc. Piane del Maturo;

a FAVORE di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 4/12

Formalità 5766 del 15/06/2010 ATTO GIUDIZIARIO

Atto Giudiziario in data 24/05/2010, n. rep. 1325 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto per Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 8 - cat. A/4 – loc. Piane del Maturo;**

a FAVORE di: Monte dei Paschi di Siena s.p.a., per il Diritto di Proprietà per la **quota di ¼**,

CONTRO : [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità 5068 del 23/05/2018- DIVISIONE GIUDIZIALE

Domanda Giudiziale in data 14/04/2018 n. rep. 13576 - Tribunale di Grosseto, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Arcidosso, al Foglio 37- particella 176 – subalterno 8 - cat. A/4 – loc. Piane del Maturo;**

a FAVORE di : BANCA IFIS S.P.A. per il diritto di proprietà

CONTRO : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**2° QUESITO:**

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

2.1 - PREMESSA

Dall'atto del Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Grosseto, in data 24/05/2010 al Rep. 1325, oggetto della Procedura esecutiva N. 136/010, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a – gestione crediti , con Sede in Siena – c.f. 00884060526 , Contro [REDACTED]
[REDACTED]

2.1.1-Appartamento in Fabbricato Urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso - al Foglio 37,

Particella 176, Sub 8, Cat. A/4, Classe 1 della consistenza di vani 6, Rendita €. 204,52, posto in Loc. Piane del Maturo piano T-2-3 e così composto:

- Cantina posta al piano terra dell'immobile della superficie calpestabile di mq. 16.30 – h. 2.50 , con accesso diretto dalla Corte, comune all'intero fabbricato, confinante con : - Corte comune, su due lati - immobile di Proprietà [REDACTED] su un lato e legnaia di proprietà della stessa eseguita sull'altro lato.
- Legnaia posta al piano terra dell'immobile della superficie calpestabile di mq. 11.00 – h. 1.65 , con accesso diretto dalla Corte, comune all'intero fabbricato, confinante con : - Corte comune, su un lato - immobile di Proprietà [REDACTED] su due lati e Cantina di proprietà della stessa eseguita sull'altro lato.
- Appartamento posto al piano secondo dell'immobile della superficie calpestabile di mq. 78.00 – h. 2.90 , con accesso dalla scala comune all'intero fabbricato, confinante con : - Corte comune, su tre lati - Immobile di Proprietà [REDACTED] e scala di accesso sull'altro lato.
- N. 2 Locali soffitta posti al piano terzo dell'immobile della superficie utile di mq. 48.50– h.m. 1.10 , con accesso dalla scala comune all'intero fabbricato, confinante con : - Corte comune, su tre lati - Immobile di Proprietà [REDACTED] e scala di accesso sull'altro lato.

Detti beni sono intestati come segue:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.2 – DESCRIZIONE DELLA LOCALITA' E DELLA ZONA:

Il sottoscritto con la presenza dell'Ing. Andrea Guidetti, CTU per gli Impianti e la Certificazione Energetica, effettuava il sopralluogo al fine di espletare le operazioni di rilievo degli immobili in oggetto.

Il fabbricato è posto in un piccolo borgo posto nelle immediate vicinanze dell'abitato di Arcidosso, alle pendici del Monte Amiata e sorge al margine delle grandi foreste di castagno e di faggio che rivestono il versante ovest della montagna ad una altitudine di circa 700 m.slm .

Distante circa un chilometro dal capoluogo e, con altri agglomerati urbani (Bagnoli, villaggi dei Canali, Capannelle, Grappolini, Case Nuove ecc..) testimonia l'archeologia industriale della montagna. In particolare in questa zona sorgeva il lanificio, destinato un tempo alla lavorazione completa della lana, arte in cui Arcidosso si era sempre distinto. l'escavazione e lavorazione della " Terra di Siena " per la produzione di coloranti.

La vicinanza del territorio dell'Amiata a centri di grande prestigio artistico e culturale non è estranea all'interesse che questa zona va assumendo nello scacchiere degli itinerari turistici. A pochi chilometri di distanza sono infatti facilmente raggiungibili Montalcino, Pienza, Montepulciano, Chianciano, Pitigliano, Sovana, e gli avamposti collinari della Maremma come Cinigiano, Scansano, Massa Marittima.

Caratteristica zona : periferica limitata al traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus urbano (0,500).

Servizi offerti dalla zona: supermercati (nel capoluogo), negozi al dettaglio (nel capoluogo), scuola materna, elementare e media(nel capoluogo), uffici pubblici (nel capoluogo).

2.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

L' immobile oggetto di pignoramento è ricompreso in un più ampio corpo di fabbrica isolato, che contiene altre unità immobiliari.

A detta palazzina si accede da una corte comune a tutti i subalterni della particella 176 il cui ingresso si apre sulla strada comunale che conduce alla località " Bagnoli di Arcidosso".

Esternamente l'immobile si presenta formato da un corpo centrale in muratura di pietra locale stuccata con modalità cosiddetta ad " Intonaco non Intonaco" e da evidenti e successivi ampliamenti intonacati. Il tutto in buono stato di conservazione, con materiali di ordinario valore.

L'ingresso all'appartamento (**oggetto di pignoramento, partic. 176 sub 8**), è ubicato al secondo piano della palazzina e l'accesso alla scala condominiale avviene direttamente dalla corte esterna comune.

Internamente l'appartamento è costituito da un lungo disimpegno di ingresso sul quale si aprono sei porte.

La prima, posta sulla destra rispetto all'ingresso, consente l'accesso alla cucina mentre quella frontale al bagno. Le altre tre consentono l'accesso alle camere. L'illuminazione naturale, è garantita in tutti i vani finestre in legno, munite di persiane esterne.

Il servizio igienico è costituito da un W.c., un lavabo, un bidet ed una vasca da bagno .Le pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di ml. 2.10. L'aerazione e l'illuminazione naturale del bagno è garantita da una finestra in legno.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in grès ceramico di un unico tipo e colorazione e si trovano in buono stato di conservazione. Le pareti della cucina sono interamente rivestite con piastrelle di grès ceramico per un'altezza di ml. 1.60. I soffitti dell'intero appartamento sono costituiti da solai in latero-cemento, opportunamente intonacati e tinteggiati a tempera. Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

Le finestre e le porte-finestre, costituite da infissi in legno massello con vetro semplice, dotate di persiane sempre in legno, il tutto in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto pubblico e gli scarichi dei reflui recapitano nella pubblica fognatura.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori di alluminio.

Al piano terra, sul retro rispetto all'ingresso comune degli appartamenti, si trova la cantina, costituita da un unico locale con accesso indipendente e illuminazione naturale garantita da una finestra.

Al terzo piano, con accesso dalla scala comune, in parziale proiezione verticale, si trovano due vani sottotetto con altezza media di ml. 1.10 e che non possono essere certamente utilizzati se non come locali di sgombero.

2.4 - INDICI METRICI

1) Appartamento posto al piano secondo (Foglio 37-partic. 176- sub 8);

<i>Sup. Utile calpestabile</i>	mq.	78.00
<i>H intradosso solaio</i>	ml.	2.90
<i>Sup. commerciale lorda</i>	mq.	88.00
<i>Pertinenze esclusive - soffitte n. 2 della superficie complessiva di mq. 48.50</i>		
<i>Cantina al P.T. h. 2.50</i>	<i>mq. 16.30</i>	
<i>Legnaia al P.T. h. 1.65</i>	<i>mq. 11.00</i>	

Pertanto l'immobile ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di **mq. 109.45** così calcolata:

Abitazione	mq.	88.00	
Coefficiente di Ponderazione della superficie vendibile - pari a 1	= mq.	88,00	
soffitte	mq.	48.50	
Coefficiente di ponderazione - pari a 0.33	48.50 x 0.33	= mq.	16.00
Cantina	mq.	16.30	
Coefficiente di ponderazione - pari 0.2	16.30 x 0.2	= mq.	3.25
Legnaia	mq.	11.00	
Coefficiente di ponderazione - pari 0.2... ..	11.00 x 0.2	= mq.	2.20

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ. 109.45

3° QUESITO:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.1- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO:

Tutti i dati riportati nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Grosseto, in data 24/05/2010 al Rep. 1325, oggetto della Procedura esecutiva N. 136/010 SONO CONFORMI alla descrizione dei beni.

4° QUESITO:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

4.1 – INDAGINE CATASTALE:

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale sul bene oggetto di pignoramento, è stato accertato che l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Arcidosso come segue:

4.1.1- Appartamento in Fabbricato Urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso - al Foglio 37,
Particella 176, Sub 8, Cat. A/4, Classe 1 della consistenza di vani 6, Rendita €. 204,52, posto in Loc. Piane del
Maturo piano T-2-3

Intestata come segue:

[REDAZIONE]

4.2 – CORRISPONDENZA CATASTALE:

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, si evidenzia che sull'immobile suddetto, posto in loc. Piane del Maturo in Comune di Arcidosso, esiste la corrispondenza tra le planimetrie catastali giacenti all'Agenzia del Territorio e la situazione reale dell'appartamento al momento del sopralluogo.

Difformità riscontrate: **NESSUNA.**

5° QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.1 – DESTINAZIONE URBANISTICA:

l'Amministrazione Comunale di Arcidosso ha adottato la variante generale al Piano Strutturale con atto di Consiglio Comunale n°17 del 15/04/2009 ed è stata definitivamente approvata con atto di Consiglio Comunale n°49 del 13/10/2010, ed ha provveduto in data 29/08/2011 ad approvare la Variante Generale al Regolamento Urbanistico con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28

L'immobile in questione si trova in zona soggetta a "Vincolo Idrogeologico ed ex Legge 1497/39", all'interno dell'UTOE di Arcidosso Capoluogo – Piane del Maturo – Scheda n. 510, che consente di effettuare interventi di Ristrutturazione Edilizia, fino alla categoria "D2"

“ Opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

La categoria d'intervento comprende :

- la costruzione "una tantum" di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale n.59/80, a condizione che :

- 1) si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne ;
- 2) siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio ;
- 3) detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la pubblica via ;
- 4) non interessino giardini di pregio, intendendosi per tali quelli oggetto di vincolo ex Legge n. 1497/39 o di specifica individuazione nello Strumento urbanistico ;

- il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienico-sanitarie per i "locali sottotetto" già legittimamente abitati alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n.59/80, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e comunque entro il limite massimo di 80 cm da misurarsi in gronda, senza variazioni di pendenza della copertura. In alternativa ed alle medesime condizioni è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura".

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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.

6.1 – REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arcidosso, **non sono** state reperite nell'archivio pratiche edilizie relative all' immobile oggetto di esecuzione. Da informazioni assunte non è stato possibile individuare periodo preciso di costruzione del fabbricato, che certamente risale antecedentemente al 1940. Nei primi anni '60, è stato effettuato l'ampliamento di una parte dell'edificio, corrispondente alla proiezione della cantina e della legnaia del piano terra, nonché delle 2 camere e del bagno del piano secondo.

La costruzione in cui è inserita l' unità immobiliare oggetto di pignoramento è da considerare **REGOLARE** pur in assenza di AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, in quanto nel periodo di costruzione e di ampliamento, non era vigente alcuno strumento Urbanistico al di fuori del centro abitato di Arcidosso. I materiali di finitura (pavimenti e rivestimenti interni) presenti nell'appartamento, evidenziano che lo stesso sia stato oggetto di rinnovamento delle finiture interne limitato alla sola sostituzione degli stessi, senza alterazione dell'aspetto esteriore del fabbricato e senza alterazione delle strutture portanti dell'edificio.

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.

7.1 – DIVISIONE IN LOTTI:

In merito alla vendita dell' unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto CTU, ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto di vendita.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

-Quota di $\frac{1}{4}$ della intera proprietà sull'appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato di due livelli, oltre al piano terra, ubicato in località "Piane del Maturo in Comune di Arcidosso", composto da: Cucina - soggiorno, Tre camere, bagno e ripostiglio, con relative pertinenze, costituite da, cantina e legnaia al piano terra e dal sottotetto non abitabile al piano terzo. L'ingresso all'appartamento è garantito da una scala comune ad altre unità immobiliari il cui ingresso apre su di una corte comune a tutti i subalterni.

8° QUESITO:

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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

I beni oggetto del pignoramento risultano pignorati per $\frac{1}{4}$ della piena proprietà dell'intero, (quota spettante [REDACTED] e NON RULTA DIVISIBILE in natura

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

9.1 STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata A TITOLO GRATUITO dalla [REDACTED], madre di tutti i proprietari.

Non risultano contratti di locazione, pertanto l'unità immobiliare è da considerare a tutti gli effetti LIBERA.

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.

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi di cui al quesito n. 10

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni oggetto della presente non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità di indivisibilità. Non esistono altresì diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche, usi civici. Gli unici oneri di natura condominiale sono quelli derivanti dall'uso e dalla manutenzione delle parti comuni (vano scale e corte comune, strutture portanti dell'edificio ecc..).

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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Per la stima del bene in esame, si è scelto di determinare l'aspetto economico, del "più probabile valore di mercato", cioè quello individuato dal rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene stesso ed il denaro che potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente relazione, con il criterio di stima " sintetico comparativo" tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente. Il metodo consente di reperire un certo numero di dati storici (cioè prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in libere contrattazioni o in compravendita di beni simili) in modo da formare un'ipotetica scala, nella quale verranno inseriti i beni da stimare , in corrispondenza del valore degli immobili che presentano maggiori analogie con quelli 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 pertanto a consultare la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a svolgere indagini presso agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore, per reperire informazioni sulle quali mediare la propria esperienza e tutte le considerazioni esposte nei capitoli precedenti. Le variabili che incidono nella determinazione del "più probabile valore venale" sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano

l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche della località e della zona, lo stato locativo e la situazione del mercato sulla domanda e sull'offerta.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In applicazione del metodo sintetico comparativo si può riferire che attualmente nella zona limitrofa all'abitato di Arcidosso i valori di mercato per immobili simili per ubicazione e caratteristiche oscillano tra :

- €. 350,00 e €. 650, 00 al mq. di superficie commerciale lorda per gli appartamenti da ristrutturare con interventi di tipo pesante
- €. 800,00 e €.1.100,00 al mq. di superficie commerciale lorda per gli appartamenti di civile abitazione da ristrutturare con interventi di tipo leggero o di finitura;
- €. 1.300 e €. 1.600 al mq. di superficie commerciale lorda per appartamenti che non necessitano di interventi di ristrutturazione.

Ai fini della presente valutazione, in considerazione che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole come dimostrato dalle indagini di mercato nelle quali è stato appurato che il mercato è in "stallo" a causa della crisi economica in cui verte l'intero sistema ed in particolar modo quello immobiliare, che lo scopo della stima è di determinare un valore, per una vendita giudiziale, si ritiene che, per l'immobile in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla superficie commerciale lorda:

1- €. 900,00 al mq. ;

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene in oggetto:

1) Appartamento posto al piano secondo (Foglio 37-partic. 176- sub 8):

SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 109,45 X €/mq 900,00= €. 98.505,00

Arrotondato a €. 98.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO €. 98.500,00

Pertanto, in risposta al quesito di cui al punto 12, si ritiene che il più probabile valore degli immobili in esame sia pari ad euro 98.500,00 (diconsi euro novant'ottomilacinquecento/00) imputabile all'unico lotto di vendita così individuato:

DESCRIZIONE DEL LOTTO :

-Quota della intera proprietà sull'appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato di due livelli, oltre al piano terra, ubicato in località " Piane del Maturo in Comune di Arcidosso", composto da: Cucina - soggiorno, Tre camere, bagno e ripostiglio, con relative pertinenze, costituite da, cantina e legnaia al piano terra e dal sottotetto non abitabile al piano terzo, facente parte di un più ampio fabbricato ad esclusiva destinazione residenziale dotato di accesso da scala comune condominiale. La struttura portante è in muratura ordinaria con facciate in parte a pietra facciavista ed in parte intonacate e tinteggiate. L'immobile al suo interno si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture di normale fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, i sanitari sono di qualità commerciale standard, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane esterne, le porte interne in legno di tipo tamburato. E' presente l'impianto di adduzione dell'acqua potabile a presa diretta dalla rete comunale e lo scarico dei reflui recapita in pubblica fognatura.

L'immobile è censito al catasto Fabbricati al Foglio 37- particella 176- sub 8- Cat. A/4, Classe 1 della consistenza di vani 6, Rendita €. 204,52 intestato come segue:

[REDACTED]

CASTELL'AZZARA, maggio 2018

Il CTU
ARCH. ROBERTO MERLI

