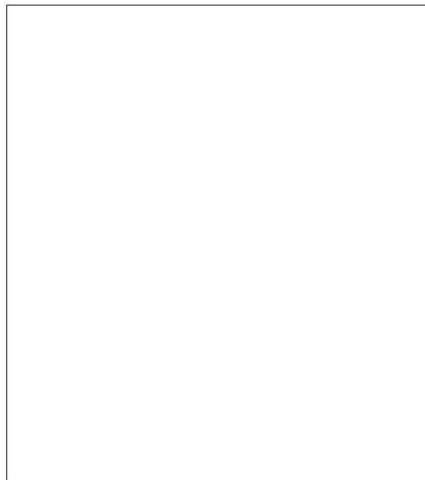


TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PERIZIA DI STIMA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 189/2017

Promossa da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
con sede in Piazza Salimbeni, 3 53100 Siena

Contro:

Custode :

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Arch. Tiziana DI SEGNA

Data: gennaio 2019

Il Perito



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 189/2017

PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
con sede in Piazza Salimbeni, 3 53100 Siena

CONTRO

PREMESSA

La sottoscritta Tiziana Di Segna, *Architetto libero professionista con studio in via del Molo 34, Monte Argentario (GR), iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 422*, avendo ricevuto dall'**Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Frosini**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe con verbale telematico giurato in data 18/06/2018, considerati i quesiti posti e di cui al Verbale di Udienza, al fine di bene adempiere al compito affidatole, redige apposita relazione peritale articolata nei seguenti punti:

1° QUESITO: Provenienza, Iscrizioni e trascrizioni Pregiudizievoli.....	pag. 3
2° QUESITO: Descrizione Stato dei Beni.....	pag. 10
3° QUESITO:	pag. 13
4° QUESITO: Situazione Catastale.....	pag. 13
5° QUESITO: Situazione Urbanistica	pag. 14
6° QUESITO: Situazione Edilizia	pag. 15
7° QUESITO: Formazione Lotti	pag. 16
8° QUESITO:	pag. 16
9° QUESITO: Stato Locativo	pag. 17
10° QUESITO:	pag. 17
11° QUESITO: Sussistenza di Vincoli	pag. 17
12° QUESITO: Criterio di Stima adottato.....	pag. 18
Valutazione lotti	pag.20
ALLEGATI:	pag. 23



PERIZIA DI STIMA

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)*);

PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCR. PREGIUDIZIEVOLI

Da Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 05/10/2017 al n. 9210 Reg. Part. e n. 12572 Reg. Gen., oggetto della procedura esecutiva n. 189/2017, promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA con sede in Piazza Salimbeni, 3 53100 Siena, contro omissis residente in via della Fonte 46 58036 Roccastrada, risultano essere:

- 1) l'intera quota **1/1 di un appartamento sito nel Comune di Roccastrada in via della Fonte 46, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 94, sub 4, cat. A/2, piano I** di proprietà per 1/1 del sig. omissis
- 2) l'intera quota **1/1 di un locale ad uso magazzino sito nel Comune di Roccastrada in via della Fonte 42/44, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 94, sub 3, cat. C/2, piano T** di proprietà per 1/1 del sig. omissis
- 3) l'intera quota **1/1 di un locale ad uso magazzino sito nel Comune di Roccastrada in via della Fonte 40, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 643, sub 11, cat. C/2, piano T** di proprietà per 1/1 del sig. omissis



E' stato verificato che in data 06/11/2017 è stata depositata agli atti la certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. che di seguito si allega:



2° QUESITO : *(descrive, 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.);*

DESCRIZIONE STATO DEI BENI

In data 03/12/2018, facendo seguito a preventivo accordo con la parte, in presenza dell'Ing Claudio Pannozzo nominato per la verifica degli impianti del compendio immobiliare pignorato, effettuavo il sopralluogo al fine di espletare le operazioni di rilievo dell'immobile in oggetto.

APPARTAMENTO: Dal sopralluogo si è constatato che il bene, costituito da un appartamento ad uso residenziale, è posto al piano primo di una palazzina composta da dieci appartamenti, in una posizione periferica rispetto al centro abitato. La palazzina risulta essere costituita in un regolare condominio amministrato dal omissis, e l'immobile in oggetto risulta possedere 121,07 millesimi di proprietà e nessun debito verso il condominio.

Il fabbricato costruito alla fine degli anni '60 e precisamente tra il 1966 e il 1967, ad oggi si presenta a prima vista in buone condizioni, con struttura intelaiata in cemento armato a facciavista e rivestimento a mattoncini.

Si sottolinea che nel 1969 la zona in cui si trova il fabbricato in oggetto è stata interessata dalla così detta frana del Chiusone che ha comportato la rotazione della struttura esistente, situazione chiaramente percepibile quando si percorre l'appartamento.

Come riportato anche nella Disciplina del P.O. adottato, l'Amministrazione comunale nel recente passato e il Genio Civile di Grosseto in tempi precedenti hanno iniziato un percorso di interventi strutturali, compartimentali per stralci funzionali, perseguendo l'obiettivo della bonifica e consolidamento della vasta area interessata dal dissesto idrogeologico sul versante del Chiusone. Nel recente passato l'Amministrazione ha rivestito il ruolo di Ente Attuatore di n. 3 stralci funzionali di tali opere di bonifica e consolidamento a mezzo opere strutturali consistenti in paratie di pali trivellati di grande diametro e pozzi strutturali drenanti. Due di tali stralci sono stati eseguiti e collaudati mentre il 3° risulta ancora in fase di svolgimento.

Nel novero di tali attività l'amministrazione Comunale ha attivato, nel marzo 2017, un programma di monitoraggio triennale della strumentazione inclinometrica in essere



sull'intero comparto relativo al dissesto franoso in fase di consolidamento che prevede una rendicontazione con cadenza annuale, con finalità di verifica delle condizioni di salvaguardia dal rischio raggiunte con gli interventi eseguiti che siano state ottenute per l'area e sue porzioni;

L'unità abitativa risulta ad oggi , come di seguito descritta:

L'appartamento risulta composto da un ingresso/corridoio di discrete dimensioni, da una cucina, un soggiorno, un piccolo ripostiglio, un wc ed infine due camere da letto. In tutti i vani sono presenti piastrelle in gres porcellanato di colore beige in buone condizioni generali, mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle di rosate anch'esse in buone condizioni generali. Gli infissi interni ed esterni sono lignei di colore marrone come il sistema oscurante ad avvolgibile bianco, tutti in buone condizioni generali. Gli intonaci interni si presentano finiti a tinta gialla ad eccezione del wc, ripostiglio e soggiorno dove sono di colore bianco.

Nel complesso il bene si presenta quindi in buone condizioni ad eccezione della rotazione strutturale subita. Non risultano verifiche statiche fatte sull'immobile.

MAGAZZINO A: Il bene, costituito da un magazzino, è posto al piano terra della palazzina dove si trova l'appartamento oggetto dell'esecuzione e si trova in discrete condizioni generali, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico e il calpestio è pavimentato.

MAGAZZINO B: Il bene, costituito anche qui da un magazzino, è posto al piano terra della palazzina contigua a quella dove si trova l'appartamento oggetto dell'esecuzione e si trova in discrete condizioni generali anche se ha la saracinesca di accesso mal funzionante. Anche in questa autorimessa in analogia con l'altra le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico e il calpestio è pavimentato.

All'interno si rileva la presenza di un soppalco realizzato con scatolari di ferro e pannelli di legno per il calpestio.

L'intero compendio si sviluppa con le seguenti dimensioni:

APPARTAMENTO

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 105,07</u>
Appartamento	mq 102.86
Balcone (30% di 7,37 mq)	mq 2,21



Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:	<u>mq 88,76</u>
Ingresso	mq 10,79
Soggiorno/pranzo	mq 19,49
Cucina	mq 13,72
Bagno	mq 5,75
Camera	mq 18,59
Camera	mq 16,64
Ripostiglio	mq 3,78
Balcone	mq 7,37
altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt. 2,93

CONFINI: il bene confina con via della Fonte, via Giosuè Carducci e altra proprietà, salvo se altri.

MAGAZZINO "A"

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 49,67</u>
Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:	<u>mq 44,40</u>
altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt. 4,30

CONFINI: il bene confina con scale condominiali civico 46 via della Fonte, stessa ditta, salvo se altri.

MAGAZZINO "B"

Superficie lorda convenzionale	<u>mq 50,63</u>
Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:	<u>mq 44,37</u>
altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt. 4.33

CONFINI: il bene confina con via della Fonte, stessa ditta, salvo se altri.



DATI CATASTALI:

Alla data del 19/06/2018 gli immobili oggetto del pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada :

APPARTAMENTO - foglio 128, particella 94, sub 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 168,67 via della Fonte n. piano 1° in ditta intestata a –omissis - proprietaria per 1/1.

MAGAZZINO “A”- foglio 128, particella 94, sub 3, cat. C/2, classe 7, consistenza 46 mq, rendita euro 387,34 via della Fonte n. 42/44, piano T in ditta intestata a – omissis proprietaria per 1/1.

MAGAZZINO “B”- foglio 128, particella 643, sub 11, cat. C/2, classe 9, consistenza 45 mq, rendita euro 225,43 via della Fonte n. 40, piano T in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

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;)*

Le informazioni sul compendio immobiliare riportate nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione n. 9210 Reg. Part. e n. 12572 Reg. Gen. registrate in data 05/10/2017, sono conformi alla descrizione attuale del bene in merito ad indirizzo, piano, dati catastali e confini ad eccezione del numero civico relativo all'appartamento che nelle visure catastali viene erroneamente indicato come n. 18 mentre risulta essere il n. 46 come da atto di pignoramento. **I dati del pignoramento consentono quindi l'identificazione univoca 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;)

SITUAZIONE CATASTALE

Alla data del 19/06/2018 gli immobili oggetto del pignoramento risultano:

APPARTAMENTO - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 94, sub 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 168,67 via della Fonte n. 46 piano 1° in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

MAGAZZINO “A”- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 94, sub 3, cat. C/2, classe 7, consistenza 46 mq, rendita euro 387,34 via della Fonte n. 42/44, piano T in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

MAGAZZINO “B”- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 643, sub 11, cat. C/2, classe 9, consistenza 45 mq, rendita euro 225,43 via della Fonte n. 40, piano T in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

Relativamente all'appartamento risulta una discordanza tra il numero civico indicato nella visura catastale come 18 e quello reale rilevato come n. 46 così come riportato anche nell' atto di pignoramento.

Il rilievo dell'appartamento evidenzia delle difformità rispetto alla planimetria catastale in allegato, consistenti nell'ampliamento del vano ripostiglio e nel posizionamento della finestra di una delle camere da letto come si può constatare dagli allegati grafici. Si ritiene che dette difformità risultano sanabili come esplicitato nel 6° quesito.

Per il magazzino “A” si rileva invece l'errata altezza interna riportata sulla planimetria catastale pari a 3,50 m mentre risulta essere di 4,30m e manca nella visura l'indicazione del numero civico.

Conforme il magazzino “B” con la planimetria catastale agli atti.

5° QUESITO : *(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;)*



SITUAZIONE URBANISTICA

In base alle indicazioni del Piano Operativo adottato nel Comune di Roccastrada , il compendio oggetto del pignoramento ricade nel *tessuto di interesse storico-ambientale "A2"*, mentre nella classificazione del territorio presente nel Regolamento Urbanistico vigente il compendio ricade all'interno dell'area delimitata come "*area a rischio di frana del Chiusone*" art. 31 bis delle N.T.A. nonchè all'interno di "*ambiti da sottoporre a P. di R.*" art. 17 delle N.T.A. . Piano di recupero ad oggi scaduto che rende l'area priva di rilevanza urbanistica secondo il R.U. ma normata dal nuovo P.O. adottato.

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;*)

SITUAZIONE EDILIZIA

Per quanto concerne la regolarità edilizia, da una ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccastrada, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'abitazione e il magazzino "A" è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **Autorizzazione Edilizia n. 5 del 18/03/1966.**
- **Abitabilità pratica n. 26 del 29/11/1967**

Per quanto riguarda l'appartamento lo stato attuale non può essere dichiarato conforme dal punto di vista edilizio all'autorizzazione rilasciata in quanto vi sono alcune difformità chiaramente risalenti alla costruzione del fabbricato ma mai regolarizzate.

Dette difformità consistono in:

- Realizzazione delle facciate con mattoncini a facciavista mentre il titolo rilasciato dal Comune di Roccastrada prescriveva che le facciate fossero intonacate e imbiancate civilmente;
- La finestra della camera da letto, posta sul prospetto laterale del fabbricato, è stata traslata verso il centro dello stesso anziché essere posizionata in prossimità dell'angolo;



- La distribuzione interna ha subito parziali modifiche pur mantenendo la distribuzione dei locali come da titolo abilitativo;
- L'altezza netta interna risulta 2,93 m anziché 3,00 m;

Per regolarizzare le difformità rilevate andrebbe presentata una richiesta di accertamento di conformità a sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2015, con un costo complessivo che potrebbe ammontare a circa 3500 euro comprensivo di oneri sanzionatori e oneri professionali e relativa modifica dell'accatastamento per un ulteriore costo di circa 1000 euro.

La procedura dovrebbe consistere quindi nella redazione dell'accertamento di conformità a sanatoria e nuovo accatastamento.

Per quanto riguarda il magazzino "A" lo stesso risulta conforme ma si sottolinea l'errata altezza interna riportata nell'accatastamento come 3,50m invece degli effettivi 4,30 m.

Per quanto concerne il magazzino "B" presso l'archivio del comune di Roccastrada non si è riusciti a reperire il titolo abilitativo originario né la relativa attestazione di abitabilità quindi la verifica della conformità edilizia può avvenire solo con il confronto con la planimetria catastale rispetto alla quale il bene risulta conforme ad eccezione del soppalco in metallo che per la sua tipologia e per i materiali impiegati, a parere della scrivente, può considerarsi precario e quindi privo di rilevanza edilizia.

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;)*

FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto del pignoramento potranno essere venduti in tre lotti distinti.



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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*)

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono pignorati nella loro interezza.

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 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;*)

STATO LOCATIVO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità dell' esecutato.

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;*)

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non rientra nella casistica del presente quesito.

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;)

SUSSISTENZA EVENTUALI VINCOLI

Il compendio in epigrafe non risulta soggetto a vincoli.

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).*

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima adottato è quello detto SINTETICO COMPARATIVO e si basa su un considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.



Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidi centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere e si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.

Per l'individuazione del valore di mercato verranno quindi utilizzate le informazioni fornite dalla *Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio*, con adeguamento del valore indicato in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto, raffrontate con le indicazioni delle principali agenzie immobiliari in zona per beni con analoghe caratteristiche.

Si sottolinea che, per le condizioni statiche degli immobili oggetto della presente procedura come riportato nel paragrafo 2, il valore medio di mercato degli stessi verrà ridotto di un 30%.

Quindi per i motivi sopraesposti, per l'appartamento il valore al mq. di superficie lorda convenzionale può ragionevolmente quantificarsi in € 595,00 (cinquecentonovantacinque/00) mentre per i magazzini in € 385,00 (trecentottantacinque/00)



VALUTAZIONE LOTTI

VALUTAZIONE LOTTO 1 – APPARTAMENTO -

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare della superficie utile residenziale complessiva di mq. 88,76, situata nel Comune di Roccastrada, piano primo costituito ad oggi come segue:

- Ingresso
- Soggiorno/pranzo
- Cucina
- Camera
- Camera
- Bagno
- Ripostiglio
- Balcone

il tutto per una superficie complessiva convenzionale lorda di mq. 105,07

Identificativi Catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 94, sub 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita euro 168,67 via della Fonte n. 46 piano 1° in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

CONFINI: il bene confina con via della Fonte, via Giosuè Carducci e altra proprietà, salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Prendendo come valore unitario di stima € **595,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 105,07 x 595,00 €/mq.= € 62.516,65
(Euro sessantaduemilacinquecentosedici/65).

Va detratta la spesa per la redazione dell'accertamento di conformità come esplicitato nel paragrafo 6 per una spesa stimata in euro 3.500,00 oltre 1000,00 euro per l'aggiornamento della planimetria catastale.



La stima complessiva dell'immobile di cui trattasi ed ampiamente descritto nei paragrafi che precedono, prendendo come valore unitario € 595,00/mq, può essere quantificata come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 105,07 x 595,00 €/mq.=	€ 62.516,65
Costo accertamento di conformità e relativa pratica edilizia	€ 3.500,00-
<u>Costo variazione planimetria catastale</u>	€ 1.000,00-
Valore intera proprietà	€ 58.016,65

(Euro cinquantottomilasedici /65)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

€ 58.016,65

(Euro cinquantottomilasedici /65)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 58.016,65

(Euro cinquantottomilasedici /65)

VALUTAZIONE LOTTO 2 – MAGAZZINO "A" -

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare della superficie utile complessiva di mq. 44,40 , situata nel Comune di Roccastrada, piano terra costituito ad oggi come segue:

- magazzino

il tutto per una superficie complessiva convenzionale lorda di mq. 49,67

Identificativi Catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 94, sub 3, cat. C/2, classe 7, consistenza 46 mq, rendita euro 387,34 via della Fonte n. 42/44, piano T in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

CONFINI: il bene confina con scale condominiali civico 46 via della Fonte, stessa ditta, salvo se altri.



Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Prendendo come valore unitario di stima € **385,00/mq.** di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 49,67 x 385,00 €/mq.= € 19.122,95

(Euro diciannovemilacentoventidue/95).

Va detratta la spesa per la modifica della planimetria catastale con correzione dell'altezza interna indicata per una spesa stimata in euro 500,00.

La stima complessiva dell'immobile di cui trattasi ed ampiamente descritto nei paragrafi che precedono, prendendo come valore unitario € **385,00/mq.**, può essere quantificata come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 49,67 x 385,00 €/mq.= € 19.122,95

Costo variazione planimetria catastale € 500,00-

Valore intera proprietà € 18.622,95

(Euro diciottomilaseicentoventidue /95)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

€ 18.622,95

(Euro diciottomilaseicentoventidue /95)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 18.622,95

(Euro diciottomilaseicentoventidue /95)

VALUTAZIONE LOTTO 3 – MAGAZZINO “B” -

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare della superficie utile residenziale complessiva di mq. 44,37, situata nel Comune di Roccastrada, piano terra costituito ad oggi come segue:

- Magazzino

il tutto per una superficie complessiva convenzionale lorda di mq. 50,63

Identificativi Catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 643, sub 11, cat. C/2, classe 9, consistenza 45 mq,



rendita euro 225,43 via della Fonte n. 40, piano T in ditta intestata a – omissis - proprietaria per 1/1.

CONFINI: il bene confina con via della Fonte, stessa ditta, salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera.

Prendendo come valore unitario di stima € 385,00/mq. di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 50,63 x 385,00 €/mq.= € 19.492,55
(Euro diciannovemilaquattrocentonovantadue/55).

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

€ 19.492,55
(Euro diciannovemilaquattrocentonovantadue/55)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 19.492,55
(Euro diciannovemilaquattrocentonovantadue/55)

Il Consulente Tecnico

Monte Argentario, lì 18/01/2019

ALLEGATI:

- 1) estratto R.U. vigente e P.O. adottato;
- 2) documentazione catastale;
- 3) titoli abilitativi;
- 4) planimetria del bene in esecuzione;
- 5) documentazione fotografica;

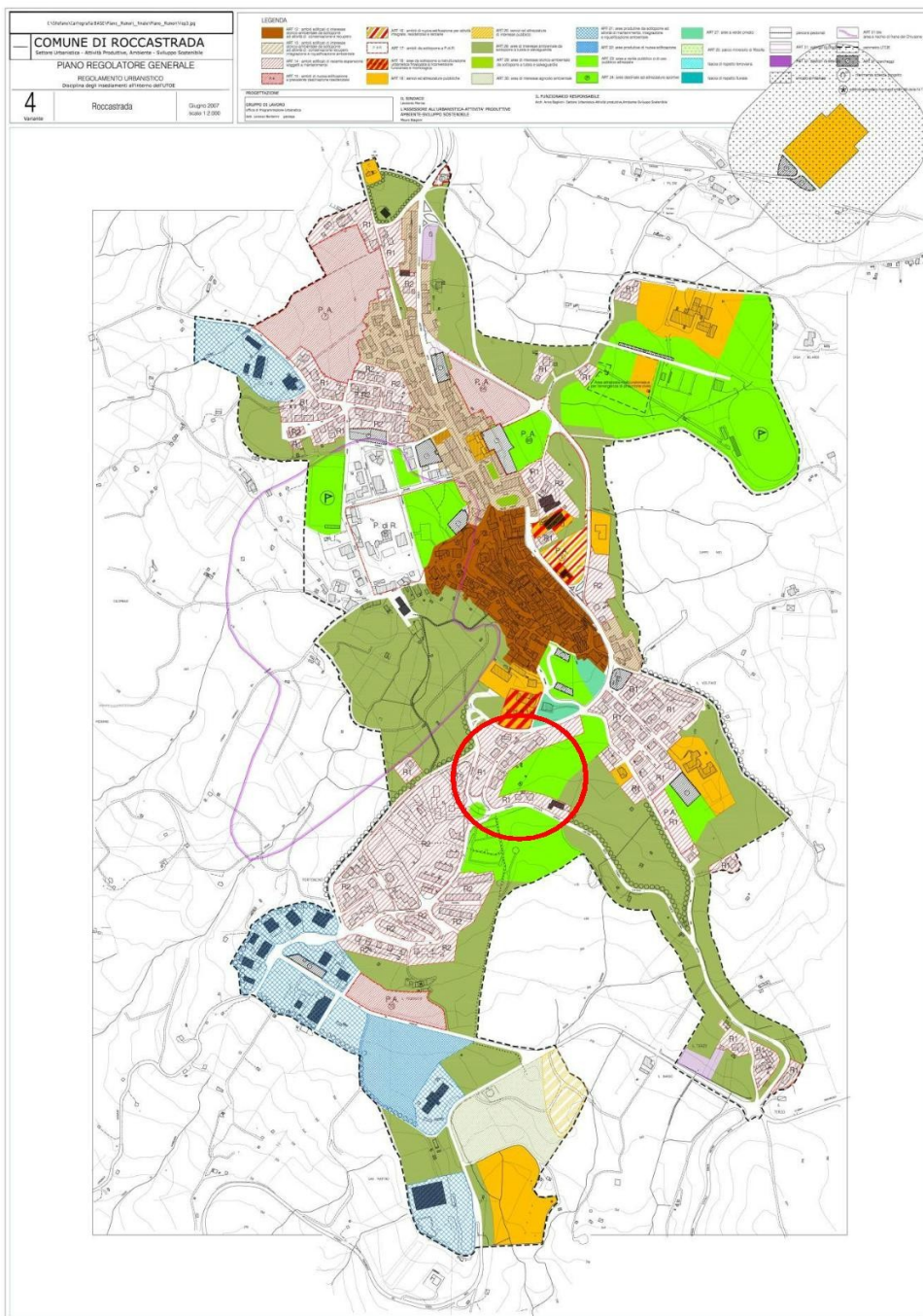


ALLEGATO 1

**ESTRATTO R.U. VIGENTE e
P.O. ADOTTATO**



- Estratto Reg. Urbanistico vigente: “area a rischio di frana del Chiusone” art. 31 bis delle N.T.A.



Art. 31 bis – Area a rischio di frana del Chiusone

All'interno di questa zona gli edifici esistenti sono regolati dalla seguente normativa:

- sono consentiti interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, previo parere favorevole del competente Comitato Tecnico di Bacino e del Comune, nel quadro delle Norme di Attuazione del P.A.I. in merito alla compatibilità degli stessi rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area e all'organizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Le concessioni edilizie, le denunce di inizio attività edilizia le approvazioni di opere pubbliche possono essere relative esclusivamente ai seguenti interventi di carattere edilizio, infrastrutturale o di trasformazione morfologica:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria,

restauro e risanamento conservativo

- b) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volumi, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico.
- c) Gli interventi di adeguamento o ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche, della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso.
- d) I nuovi interventi relativi a infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali purché siano realizzati gli interventi necessari alla bonifica e alla sistemazione del movimento franoso, previo parere favorevole del competente Comitato Tecnico di Bacino.



COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO COMUNALE
Norme Tecniche di Attuazione

fini del riparo dagli agenti climatici, è sottoposta a verifica e approvazione da parte degli organi competenti comunali, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico, ove gli spazi interessati non siano pertinenziali privati. La localizzazione di pedane e ombrelloni deve permettere il miglior uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettiche di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettiche.

Art. 26. Tessuti di interesse storico – ambientale - "AZ"

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.
2. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono individuati con la sigla "AZ" 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 "RR,1" 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. Fermo 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.

giugno 2016

26

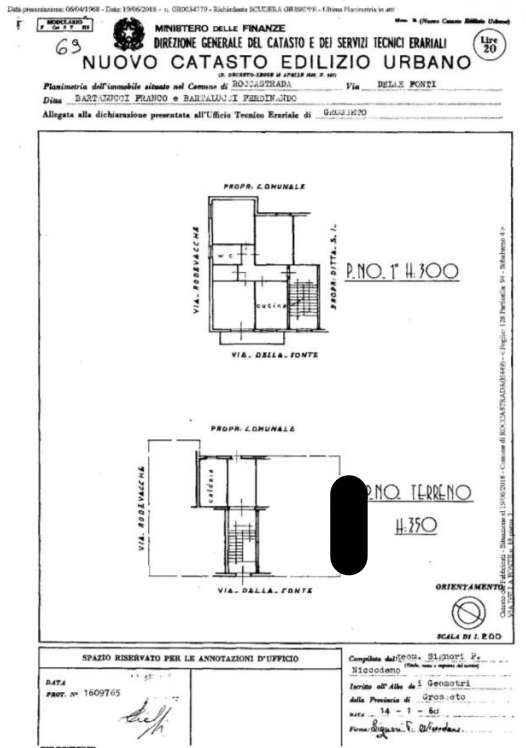


ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



- ELABORATO PLANIMETRICO foglio 128 p.la 94 sub. 4



Data presentazione: 06/04/2018 - Data: 15/06/2018 - n. CATASTO: 179 - Subdivisione: SCUDERIA GELFAPPE - Ufficio Planimetria in atti
Titolo: 1 - Formato di wq: AN297449 - Fax: di note: 11



- ELABORATO PLANIMETRICO foglio 128 p.lla 94 sub. 3

5153

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTO SANTO STEFANO (GR) - Via DELLA FONTE
Data BARTALOMO DI PRATO 05/11/2018 - Foglio 128 Particella 94 sub. 3

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORTO SANTO STEFANO (GR)

PROF. S. L.
PROF. S. L.
PROF. S. L.
PROF. S. L.

11.350

VIA DELLA FONTE

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 05/11/2018

Completata dal Bartolomeo Di Prato
Firma Bartolomeo Di Prato

Inferito all'Atto di Jucristri
della Provincia di Grosseto
data 14 - 1 - 2018
Firma Bartolomeo Di Prato

Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 19/06/2018 - n. GR0014789 - Richiedente: SUTTERA GIUSEPPE - Ufficio: Planimetria in atti
Tab. Addebi: 1 - Formato di req: ANON7419 - Tot. di copie: 1



- ELABORATO PLANIMETRICO foglio 128 p.lla 643 sub. 11

Data presentazione: 3/11/2000 - Data: 19/06/2018 - n. GR0034781 - Richiedente: DI SEGNA TIZIANA - Ultime Planimetrie in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 101 (C)
n. 200

Planimetria di u.i. in Comune di ROCCASTRADA via della FONTE civ. 40

PIANO TERRA

Corte Comune

Stessa Ditta

H=4,35

Via della Fonte

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Chiuso al Pubblico - Scritto al Pubblico - Comune di ROCCASTRADA (GR) - Foglio 128 Particella 643 - Subalterna 11 - VIA DELLA FONTE n. 40

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal: <u>Claudio SILENO BONAZIA</u>	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(Firma, cognome e nome)	
Identificativi catastali:	Scritto all'albo di: <u>GEOMETRI</u>	
Data presentazione: 3/11/2000 - Data: 19/06/2018	Conservatore: <u>GIUSEPPE DI SEGNA</u>	
Totipotenziale: Comune di Roccastrada (GR) - Foglio 128 Particella 643 - Subalterna 11	data: 11/06/18	



ALLEGATO 3

TITOLI ABILITATIVI



PERMESSO A COSTRUIRE N. 5/1966

10 /

Pratica N. 5

COMUNE DI ROCCA STRADA
PROVINCIA DI Grosseto

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sigg. [REDACTED]
per essere autorizzati a costruire un complesso di n° 10 appartamenti ad uso abit. civile
in questo Comune al mapp. N. P° 128 in Via della Fonte e Via G. Carducci in Roccastrada

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26 febbraio 1966;

Udito il riferimento del Tombo Comunale in data 12 marzo 1966 n° 115;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 26 febbraio 1966;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la domanda relativa alle imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 539;

Concedo il proprio

NULLA OSTA

al Sigg. [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè ricerca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema



- 1) - Che siano salvi, riservati o rispettati i diritti di terzi;
- 2) - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche o deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incombodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con castella lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale.

La area così occupata devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie in particolare per i danni eventuali al pozzo che adiacente il pubblico lavatoio, presenti e futuri fanno carico all'impresa;

6) - Gli asti di cui al paragrafo 5 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed essere dimensionata tali da rendere facilmente visibili il recinto ed il riparo su cui è collocata;

7) - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) - L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e dagli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimata a tenore dei relativi regolamenti.

9) - che le facciate siano intonacate ed imbiancate civilmente;

10) - che nelle fondazioni siano adottati tutti quegli ancoramenti atti a garantire la stabilità del fabbricato;

11) - che per l'allineamento del fabbricato sia richiesta la presenza del ~~servizio comunale~~ e siano osservate le prescrizioni che da esso verranno impartite;

12) - che siano collocate le cassette per il deposito della posta in luogo facilmente accessibile per il portalelettere.

13) - che a fine dei lavori e prima dell'uso sia richiesto il certificato di abitabilità.

Il proprietario e l'esecutore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalle Residenze Municipali, il 18 marzo 1956



IL SINDACO
(Lenti/Rozzi)

ffleeb

COMUNE - DI - ROCCA STRADA

PROGETTO - PER - LA
COSTRUZIONE - DI - UN - FABBRICA
IN _____

ROCCA STRADA
VIA - DELLA - FONTE

IL - PROGETTISTA _____ IL - DIRETTORE - A. _____

Superficie coperta mq 230
Volume mc 4.592



L'IMPRESA _____

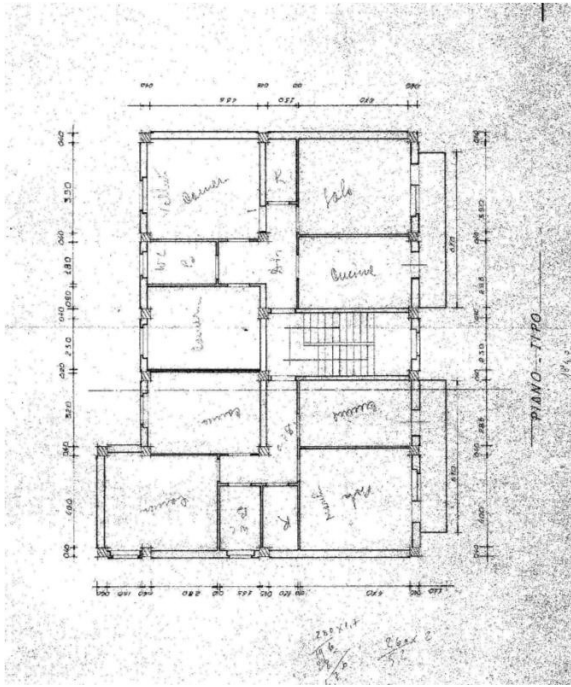
DISEGNI - SCALA - 1:100

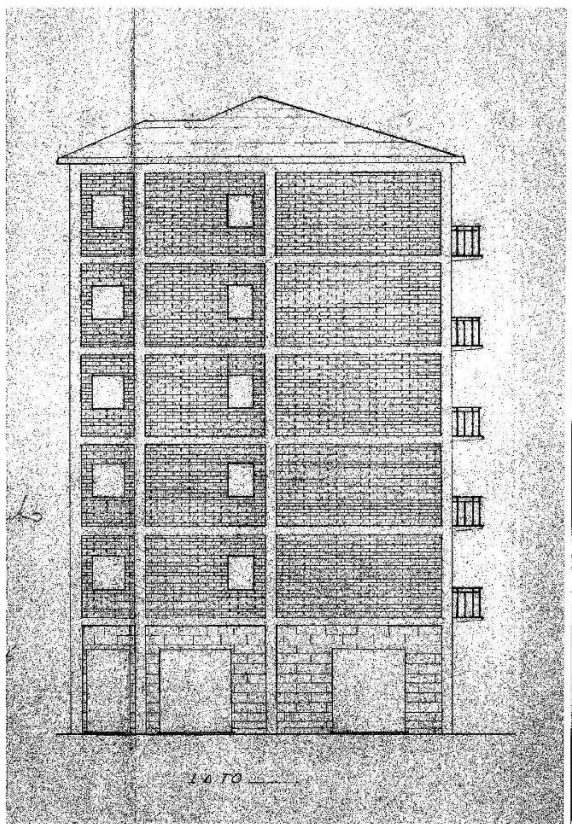
COMMISSIONE EDILIZIA
12 LUG. 1986
IL SINDACO _____

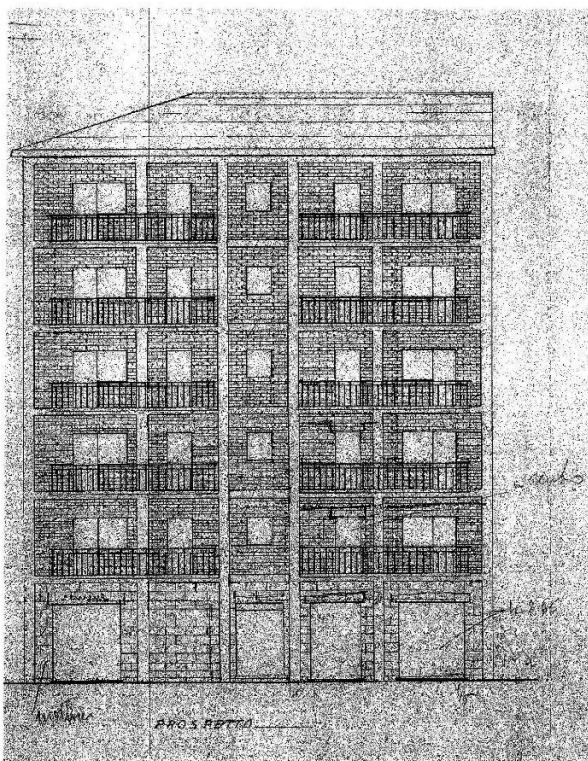
PROGETTA *[Signature]*

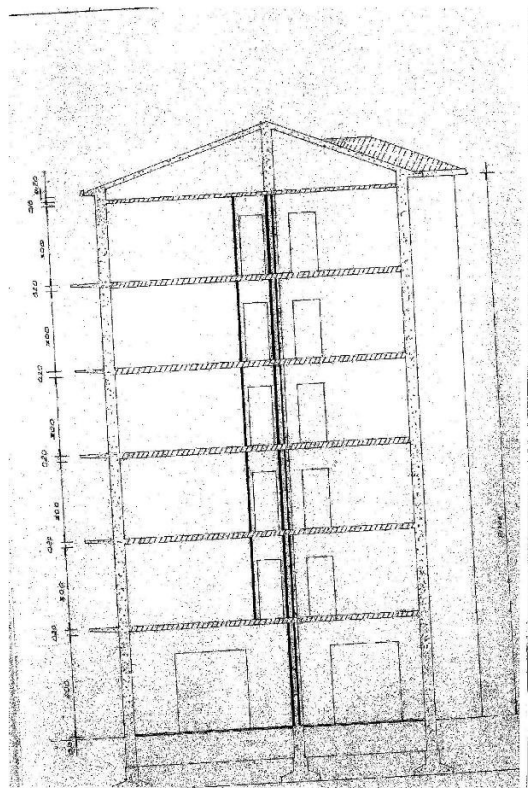
DIREZIONE LAVORI *[Signature]*











ABITABILITA' n. 26/1967

Pratica N. 26

COMUNE DI ROCCASTRAZZA
PROVINCIA DI Grosseto

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 27 novembre 1967 dell'Ufficiale Sanitario
Sig. Dott. Delio Bolognini e in data 25 novembre 1967
dell'Ingegnere Sig. Franco Escherifori a ciò delegato dai quali risulta
che la (1) costruzione della casa (2) urbana di proprietà di
Sieg. [redacted] proprietari edili, da Follonica
sita in [redacted] comune
[redacted] ROCCASTRAZZA N. [redacted]
composta di N. 40 vani utili e N. 30 vani accessori con (3) serzi, Via della
altri vani 5 Fonte e stessa ditta.
sono ripartiti:
Fonte terreno - 2 magazzini, 3 autoriscald. stufe e caldaia termofone;
e 1°-2°-3°-4° n°40 vani e n°30 accessori per n° 10 quartieri, ciascuno
composto di n°4 vani e n°3 accessori.-

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 18-3-1966 n° 5
ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate
dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre
cause di insalubrità;

Visti gli artt. 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. 29-30-31-32-33-34-35-39-40 del locale Regolamento d'Igiene;

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge

Dalla Residenza Municipale, li 29 novembre 1967

IL SINDACO
(Leone Bossi)

(1) Costruzione, rinnovamento, riparazione o modificazione. - (2) Urbana o rurale. - (3) Serzi, in senso lato.

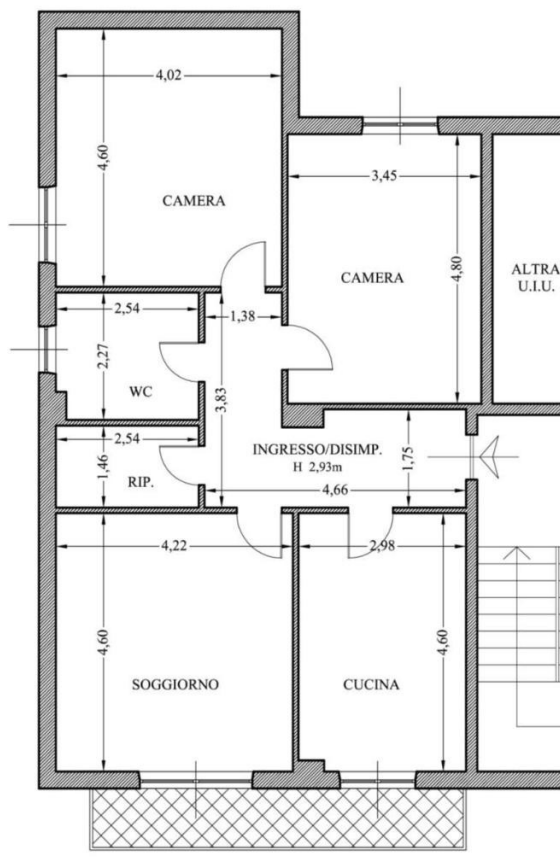


ALLEGATO 4

**PLANIMETRIA
DEL BENE IN ESECUZIONE**



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PIANTA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA MAGAZZINI

