

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/2021 R.G.E.I. RIUNITA
CON LA N. 48/2022 R.G.E.I.**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa NICOLO' Cristina

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 10 Ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Claudia CASALINI

PREMESSA

La sottoscritta arch. Claudia Casalini, nata a Grosseto il 16.07.1969 (C.F. CSL CLD 69L56 E202U), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 270, con studio in via Roma 8 di Porto S. Stefano (GR), veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire perizia immobiliare con quesito di stima dei beni di seguito meglio descritti.

La scrivente è stata nominata in data dall'Ill.mo sig. dott.sa Cristina NICOLO' e contestualmente veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 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 e dica 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;*

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).

Dispone inoltre che l'esperto:

*a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*

*c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

*d) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

*e) **alleghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

Il primo sopralluogo, con il quale si è potuto procedere con l'accesso, è stato eseguito in data 15.02.2022 alla presenza dell'arch. Giancarlo Colantuoni, CTU per gli impianti.

RISPOSTA AL 1° QUESITO

***verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza** della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 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).*

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato verificato che in data 07.04.2021 veniva depositata la documentazione storica ventennale ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c. relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio Dottor
Notaio in Grosseto (GR), con studio in _____, **per la procedura 23/2021.**

Dalla documentazione depositata rilasciata in data 07.04.2021 e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici pubblici competenti, AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva consistono in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione con ingresso da una corte comune al piano primo e distribuito su un unico livello. Composto da un soggiorno ampiamente collegato alla zona pranzo con zona cottura, due camere, un bagno, disimpegno, n.2 balconi e l'annessa cantina situata al piano terra, il tutto a confine con _____ proprietà sito in località Valpiana nel Comune di Massa Marittima.

Precisamente:

NCEU del Comune di Massa Marittima:

- **Unità immobiliare** distinta al **fg. 207, part. 110, sub.1**, cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.130,00 escluse aree scoperte 126,00 mq, rendita € 335,70, consistente in IMMOBILE RESIDENZIALE al piano terra e primo, sito in via della Cava snc, Località Valpiana – Comune di Massa Marittima, di cui sono proprietari i sig.ri:

A tal proposito si segnalano alcune incongruenze nell'atto di pignoramento e precisamente:

- che detiene il diritto di abitazione per 5/14 non risulta nella dichiarazione catastale del notaio intestato ma appare nella visura catastale allegata;
- la visura catastale allegata all'atto di pignoramento contro
non corrisponde al bene pignorato e riporta un'abitazione in via della Stazione, distinta al NCE fg. 204, part.278, sub.1 che da visura ipocatastale non risulta essere pignorata;
- la quota di 3/6 del diritto di proprietà del
non corrisponde a quanto riportato sulla visura catastale; la visura riporta la quota di 5/14.

Relativamente ai beni condominiali, quelli aventi tale natura per legge e consuetudine.

E' stato verificato inoltre, a proposito della **procedura n. 48/2022** riunita alla 23/2021 la documentazione storica ventennale ipotecaria e catastale presentata, prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c. relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione agli atti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici pubblici competenti, AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva n.48/2022 coincide con quello della procedura n.23/2021.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Dalla suddetta certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale depositata per la procedura 23/2021 dal notaio
Notaio in Grosseto (GR), con studio in Viale Matteotti, 2 e da quella depositata per la procedura 48/2022, ed in considerazione delle indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio pubblicità Immobiliare3 e dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 07/02/2023, relativamente agli immobili oggetto di stima, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1.2.a) ISCRIZIONI IPOTECARIE

ISCRIZIONE del 17.12.2015 – Registro Particolare 2122 Registro Generale 14277 – Pubblico ufficiale
Repertorio 30969/13340 del 14/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per il bene immobile di seguito elencato:

NCEU del Comune di Massa Marittima - Unità immobiliare distinta al Unità immobiliare distinta al fg. 207, part. 110, sub.1;

a favore

Contro

1.2.b) TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 25.02.2021 – Registro Particolare 1941 Registro Generale 2605 - Pubblico ufficiale Tribunale di Grosseto Repertorio 171 notificato il 09/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, per il bene immobile di seguito elencato:

NCEU del Comune di Massa Marittima - Unità immobiliare distinta al Unità immobiliare distinta al fg. 207, part. 110, sub.1;

a favore

Contro

TRASCRIZIONE del 20.04.2022 – Registro Particolare 4837 Registro Generale 6379 - Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 731 del 05/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,
per il bene immobile di seguito elencato:

NCEU del Comune di Massa Marittima - Unità immobiliare distinta al Unità immobiliare distinta al fg. 207, part. 110, sub.1;

a favore

Contro

La proprietà in oggetto è situata nel comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto, precisamente in località Valpiana alla via della Cava, lungo una strada Provinciale di Valpiana che innestandosi con la SS 439 Sarzanese-Valdera giunge a Massa Marittima e Follonica.

Valpiana è situata nella zona finale della Val di Pecora, a metà strada tra le città di Massa Marittima e Follonica, in un'area pianeggiante tra i torrenti Ronna e Venelle. Il borgo dista circa 45 km da Grosseto e poco più di 6 km dal capoluogo comunale.

Valpiana fu importante centro industriale siderurgico per il ferro che arrivava dall'Isola d'Elba fino al 1885. Oggi Valpiana ha una fisionomia ben delineata e sono visibili i resti delle ferriere, dei forni e del vecchio polo metallurgico, divenuti monumenti della frazione aperti alle visite dei turisti.

Dista 45 km da Grosseto e 16 km da Follonica e dalle sue spiagge, 6 km da Massa Marittima e 35 km dalle spiagge di Castiglion della Pescaia.

La proprietà in oggetto è costituita da un'abitazione distinta al **NCEU del Comune di Massa Marittima al fg. 207, part. 110, sub.1**, cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 130 escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 335,70, consistente in un immobile residenziale costituito da appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente distribuito su un unico livello con relativa cantina al piano seminterrato. Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi, tre camere; cantina pertinenziale non direttamente accessibile dall'appartamento situata al piano seminterrato.

All'appartamento è possibile accedere tramite un percorso autonomo dalla strada di lottizzazione ancora non completata percorrendo una breve rampa di scale dal retro del fabbricato; la cantina è situata al piano terra accessibile dal prospetto frontale del fabbricato.

Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è tutto meglio specificato nella relazione degli impianti redatta dall'arch. Giancarlo Colantuoni, CTU per la parte impiantistica.

Confini proprietà immobiliare:

PIANO TERRA:

PIANO SEMINTERRATO:

CONSISTENZA – DATI METRICI DELL'IMMOBILE

L'appartamento è composto da un soggiorno (17.99 mq) con zona cucina/pranzo (18.04 mq) con un piccolo balcone sul fronte principale (2.09 mq) ed uno sul retro (5.16 mq), un

disimpegno (5.18 mq), un bagno (5.19 mq), due ampie camere una indicata con il n.1 (15,51 mq), una indicata con il n.3 (13.32 mq), una cameretta indicata con il n.2 (10.68 mq); una cantina (41.37 mq) al piano seminterrato accessibile dal fronte principale del fabbricato, il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 81.00 circa ed una cantina di 41,00 mq circa.

I pavimenti sono in monocottura di vario formato, gli infissi interni in legno in discrete condizioni, quelli esterni in alluminio verniciato muniti di tapparelle.

Nella sua totalità sia il fabbricato sia le unità immobiliari presentano un più che buono stato di manutenzione.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

<u>Superfici desunte dallo stato attuale</u>	
Superficie Lorda SL commerciale - calcolata al lordo di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti confinanti o di altre proprietà adiacenti, balconi (25% fino a 25 mq e 10% per la parte eccedente), cantina (35%).	mq 130.73
Superficie utile calpestabile , al netto delle murature, esclusi i balconi.	mq 80.73
Superficie utile calpestabile cantina.	mq 41.37
Superficie utile balconi	mq 8.92
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – Appartamento	ml 2.95
Altezza h all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto) – cantina	ml 2,00
Volumetria unità immobiliare residenziale (abitazione)	mc 323.14
Volumetria cantina	mc 110.76

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento tipo Bausta, paramenti esterni rivestiti con intonaco civile tinggiato ed in parte rivestito in pietra, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare, è strutturato su due piani, privo di ascensore, dotato al piano seminterrato di cantine.

La copertura è a doppia falda con manto di copertura in cotto, i discendenti in rame, i parapetti in ferro e muratura.

Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

L'impianto di riscaldamento, è affidato ad una caldaia murale autonoma collocata in una nicchia collocata sul balcone/ballatoio all'ingresso, il tutto meglio specificato nella relazione degli impianti redatta dall'arch. Giancarlo Colantuoni, CTU per la parte impiantistica.

Gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio verniciato muniti di tapparelle, sono in discreto stato di manutenzione.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

RISPOSTA AL 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 indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 25.02.2021 - Registro Particolare 1941 - Registro Generale 2605 come riportato al § 1.2 della presente memoria, **individuano** l'immobile **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**, anche se è stata erroneamente allegata una visura catastale errata.

Anche i dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 20.04.2022 - Registro Particolare 4837 Registro Generale 6379 come riportato al § 1.2 della presente memoria, **individuano** l'immobile **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

RISPOSTA AL 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;

4.1 Situazione catastale

L'appartamento di civile abitazione censito al NCEU del Comune di Massa Marittima al **fg. 207, part. 110, sub.1**, cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 130 escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 335,70, è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**.

RISPOSTA AL 5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il Comune di Massa Marittima è dotato di **Regolamento Urbanistico** oggetto di Variante approvata con DELIBERA C.C. N.69/2009, pubblicata sul B.U.R.T. N.40 DEL 7.10.2009 e di Variante approvata con DELIBERA C.C. N.21/2009, pubblicata sul B.U.R.T. N.21 DEL 27.05.2009 e di **Piano Strutturale** ai sensi e per gli effetti di cui della legge L.R.T. 1/2005, **approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.21 del 31/03/2004, pubblicata nel B.U.R.T. della Regione Toscana 5/05/2004.**

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale del Comune di Massa Marittima, si evince che l'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima rientra:

- nell'**UTOE di Valpiana – Area Centro** del Regolamento Urbanistico
- all'interno del centro abitato di Valpiana
- **zona B1** di completamento di cui all'**art. 11 delle NTA del RU** che prevedono:

ART.11_ ZONE TERRITORIALI DI TIPO – “B” SOTTOZONA “B1” COMPLETAMENTO

Comprende le porzioni edificate parzialmente o totalmente, prive di quell'unità storico-organica che caratterizza le sottozone “A”. Nella sottozona “B1” sono compresi gli isolati urbani privi di carattere storico-artistico-ambientale, totalmente o parzialmente edificati con le maggiori densità edilizie (If. da 2,50 a 5,00 mc./mq).

11.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nei casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione (parziale o totale) e ricostruzione di fabbricati esistenti, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria inferiore a 3,00 mc./mq. sono ammessi incrementi volumetrici sino al raggiungimento di tale indice anche con la realizzazione di corpi di fabbrica staccati da quello principale, ad esclusiva destinazione di locali accessori alla residenza.

b)_ indice di fabbricabilità fondiaria – If (max), per i fabbricati con indice di densità fondiaria superiore a 3,00 mc./mq. non sono ammessi incrementi volumetrici e gli interventi di demolizione totale e ricostruzione non possono superare l'indice fondiario esistente.

c)_ rapporto di copertura – Rc (max) ≤ a 50%, oppure ≤ a quanto esistente se superiore al 50%;

d)_ altezza – H (max) ≤ a m. 10,50, oppure ≤ a quanto esistente se superiore a m.10,50;

e)_ distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00, oppure \leq a quanto esistente;

f)_ distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00, oppure \leq a quanto esistente.

11.2 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse nei lotti individuati nella cartografia di Regolamento Urbanistico,

nel rispetto di quanto di seguito indicato, riferito al lotto edificabile:

a)_ indice di fabbricabilità fondiaria – I_f (max) \leq a 2,50 mc./mq..

b)_ rapporto di copertura – Rc (max) \leq a 40%.

c)_ altezza – H (max) \leq a m. 10,50.

d)_ distanze fra edifici – De (minima) \geq a m. 10,00.

e)_ distanza dai confini – Dc (minima) \geq a m. 5,00.

Altri piani e vincoli:

- **Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico** approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 27/03/2015, n.37 secondo cui l'area ricade all'interno delle aree di cui alla lett. C) co. 1, di cui all'art.142 D.lgs. 22.01.2004, n.42 costiera – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, non ricade nell'area boscata;
- **Non soggetto a Vincolo Paesaggistico** imposto con Decreto ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 22.01.2004, n.42
- **Ricade nel Vincolo Idrogeologico Forestale** imposto ai sensi dell'art. 1 del Regio Decreto 30.12.1923 N.3267;

RISPOSTA AL 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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.

Da indagini e ispezioni accurate compiute presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Roccastrada, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie con titoli abilitanti/autorizzativi regolarmente rilasciati (vedi All. A06):

- **LICENZA EDILIZIA N.949 del 27/01/1965 (PE 42/1963)** rilasciato all'Istituto Case Popolari di Grosseto per la costruzione di tre fabbricati per complessivi dodici alloggi; il fabbricato in oggetto indicato con la lettera B.

- **ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'** non presente in forma completa all'interno del fascicolo; è agli atti solo il frontespizio riconducibile alla pratica n. 481/06 (P.di C. n. 99 del 30/11/2007), con il protocollo di arrivo del Comune di Roccastrada;
- **COLLAUDO STATICO** a firma dell'ing. _____ del 6.09.1965, depositato alla Prefettura di Grosseto in data 03.07.1967.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie rinvenute negli archivi del Comune di Massa Marittima, si è potuto riscontrare alcune **lievi difformità** ed in particolare:

- 1) Lieve aumento di superficie e volume della zona bagno in fase di esecuzione anteriore al 1985; riduzione dell'altezza delle cantine/magazzini.
- 2) diversa distribuzione interna;

Si ritiene che le difformità potranno essere sanate con apposita pratica di accertamento conformità urbanistica ed i relativi costi di sanatoria sono analizzati e quantificati in risposta del *Quesito 12*.

RISPOSTA AL 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 del bene in esecuzione si ritiene di individuare un lotto unico così individuato:

LOTTO UNICO

Intera proprietà gravata da diritto di abitazione, situata in località Valpiana nel comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto, precisamente in via della Cava, lungo una strada Provinciale di Valpiana, consistente in un appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente distribuito su un unico livello con relativa cantina al piano seminterrato. Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi, tre camere; cantina pertinenziale non direttamente accessibile dall'appartamento situata al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un soggiorno (17.99 mq) con zona cucina/pranzo (18.04 mq) con un piccolo balcone sul fronte principale (2.09 mq) ed uno sul retro (5.16 mq), un disimpegno (5.18 mq), un bagno (5.19 mq), due ampie camere una indicata con il n.1 (15,51 mq), una indicata con il n.3 (13.32 mq), una cameretta indicata con il n.2 (10.68 mq); una cantina (41.37 mq) al piano seminterrato accessibile dal fronte principale del fabbricato, il

tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 81.00 circa ed una cantina di 41,00 mq circa.

Identificativi catastali:

L'appartamento in oggetto è censito al **NCEU del Comune di Massa Marittima al fg. 207, part. 110, sub.1**, cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 130 escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 335,70 posto al piano rialzato e seminterrato, sito in via della Cava snc nella frazione di Valpiana – comune di Massa Marittima, di cui sono proprietari i sig.ri:

Stato d'uso: l'immobile risulta **OCCUPATO**.

RISPOSTA AL 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'unità immobiliare oggetto di perizia è pignorata per l'intera quota di PROPRIETA' pari a 1000/1000 e **non si ritiene divisibile in natura.**

RISPOSTA AL 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

(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 memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli od oneri di natura "condominiale.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *usi civici.*

RISPOSTA AL 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

Nel caso in cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento al periodo della presente memoria, si potrebbe verificare.

Per fare ciò si è provveduto a:

- a) Individuare, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparati per tipologia a quelli in oggetto, risultanti in normale stato manutentivo e situati nella stessa zona;
- b) Correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;

c) Correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;

d) Determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

a) Individuazione del valore medio attuale dell'immobile

Dopo avere individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima – sintetico e analitico – quello sintetico, detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione di beni simili oggetto di recente compravendite avvenute nella zona.

Individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in modo da individuare una ipotetica scala, nella quale verrà inserito il bene da stimare, in corrispondenza del valore dell'immobile che presenta maggiori analogie con il bene in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi del bene medesimo.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso la *Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* in mancanza di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

MOTIVAZIONI E VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (come già chiarito al Quesito 9, l'immobile risulta libero), la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Procedimento sintetico

LOTTO UNICO

a) Indagine diretta – immobili residenziali.

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Appartamenti da € 3.000,00 a € 5.800,00 circa al mq lordo con un valore medio di € 4.400,00 al mq.

b) La Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2022 in zona "Suburbana/VALPIANA E ZONE CIRCOSTANTI" - Codice di zona E2 - Microzona 1 – Comune di Massa Marittima, offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili Residenziali	NORMALE	1100	1500

Per le condizioni dell'immobile si ritiene congruo di assumere un valore di **1.300,00 €/mq**.

Sulla scorta di quanto esposto, la media tra i valori medi prima determinati offre un valore di **1.300,00 €/mq** (in cifra tonda), che corrisponde al valore unitario usato per la stima di questi beni:

1.300,00 €/mq di superficie commerciale lorda locali ad uso residenziale

b) Correzione del valore di riferimento in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito

1.300,00 €/mq x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) = 1.235,00 €/mq di superficie commerciale lorda locali ad uso residenziale

c) Correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito

Lotto unico

PIANO		SUL		COEFF.	SUP. COMMERCIALE		
SEMINTERRATO	CANTINA	4,90	4,57	22,39			
		2,30	0,27	0,62			
		5,58	5,80	32,36			
				55,38	0,35	19,38	
	ABITAZIONE	9,33	3,01	28,08			
		11,87	6,07	72,05			
		7,29	1,29	9,40			
				109,54	1	109,54	
					128,92	MQ	
	Balcone 1	4.49	1.15	5.16	0.25	1.29	
	Balcone 2	1.90	1.10	2.09	0.25	0.59	
						1.81	MQ
TOTALE						130,73	MQ

d) Determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale.

1.300,00 €/mq x 130,73 mq = € 169.954,20 (Totale Valore di Mercato per superficie commerciale)

Il valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare è pari a € 169.900,00 in cifra tonda.

e) Determinazione del valore del diritto di abitazione, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Una valutazione obiettiva del diritto di abitazione vita natural durante può essere fatta applicando al valore della piena proprietà, un coefficiente riduttivo della stessa in ragione dell'età e del sesso dell'avente diritto.

Con Decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2016 (in G.U. n. 305 del 31.12.2015) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l' "adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni", al nuovo saggio legale dello 0,10% (come fissato dal D.M. 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016), in vigore dal 1° gennaio 2017.

Moltiplicando il valore del diritto di abitazione per tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età dell'avente diritto, si ottiene il valore del diritto di abitazione; la differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto di abitazione costituisce il valore della proprietà.

Il bene di cui sopra ubicato nel comune di Massa Marittima risulta per i diritti di:

ARONNE Giuliano nato a MASSA MARITTIMA il 13/07/1978 - C.F.: RNNGLN78L13F032L per i diritti di proprietà per 5/14;

VANNI Graziella nata a MASSA MARITTIMA il 18/10/1950 - C.F.: VNNGZL50R58F032M per i diritti di proprietà per 9/14.

L'avente diritto di abitazione è quindi la sig.ra ARONNE Marisa nata a Massa Marittima il 13.05.1974 (C.F. RNN MRS 74E53 F032F) per 5/14, ed essendo l'unica ad avere il diritto di abitazione 5/14 (donna 48 anni compiuti), ricaviamo dalla tabella un coefficiente moltiplicatore pari al 15%.

Valore 5/14 Proprietà	Tasso Interesse Legale	Coeff. Moltiplicatore	Valore diritto di abitazione	Valore Proprietà
€ 60.678,50	5,00%	15,00%	€ 45.508,88	€ 124.391,12

Il valore finale della proprietà del bene oggetto di esecuzione immobiliare, è pari a:
€ 169.900,00 - € 45.508,00 = **€124.392,00 (in cifra tonda).**

ONERI PER L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'.

In merito alla sanabilità delle opere interne si precisa la possibilità di legittimare la situazione presentando **un permesso di costruire in sanatoria** rispetto alle difformità riscontrate alla distribuzione interna ed alla diversa sagoma, con un costo di **3.500,00 €** per la pratica di sanatoria.

Il valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, è pari a **€ 124.392,00** dal quale vanno detratti gli oneri per la sanatoria **€ 3.500,00** per un valore del bene pari a **120.800,00 € in cifra tonda.**

Tipo immobile	Valore Commerciale
IMMOBILE RESIDENZIALE	<u>€ 120.800,00</u>

VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO U

Trattasi della vendita dell'intera proprietà (1000/1000) dell'appartamento gravato da diritto di abitazione (5/14) situato in località Valpiana nel comune di Massa Marittima in provincia di Grosseto, precisamente in via della Cava, lungo una strada Provinciale di Valpiana, consistente in un appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente distribuito su un unico livello con relativa cantina al piano seminterrato. Composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n.2 balconi, tre camere; cantina pertinenziale non direttamente accessibile dall'appartamento situata al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un soggiorno (17.99 mq) con zona cucina/pranzo (18.04 mq) con un piccolo balcone sul fronte principale (2.09 mq) ed uno sul retro (5.16 mq), un disimpegno (5.18 mq), un bagno (5.19 mq), due ampie camere una indicata con il n.1 (15,51 mq), una indicata con il n.3 (13.32 mq), una cameretta indicata con il n.2 (10.68 mq); una cantina (41.37 mq) al piano seminterrato accessibile dal fronte principale del fabbricato, il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 81.00 circa ed una cantina di 41,00 mq circa.

Identificativi catastali:

L'appartamento in oggetto è censito al **NCEU del Comune di Massa Marittima al fg. 207, part. 110, sub.1**, cat. A/4, classe 2°, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 130 escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 335,70 posto al piano rialzato e seminterrato, sito in via della Cava snc nella frazione di Valpiana – comune di Massa Marittima, di cui sono proprietari i sig.ri:

Confini:

Confini proprietà immobiliare:

PIANO TERRA:

PIANO SEMINTERRATO:

Stato d'uso: l'immobile risulta **OCCUPATO** in quanto occupato
avente diritto di abitazione per i diritti di 5/14.

PREZZO BASE:

€ 120.800,00 (euro centoventimilaottocento/00)

Alla presente relazione si allegano:

- All. A01 Documentazione catastale;
- All. A02 Elaborato Tecnico e Dati Metrici;
- All. A03 Documentazione Fotografica;
- All. A04 Atto di provenienza;
- All. A05 Ispezione Ipotecaria;
- All. A06 Titolo legittimativo

La presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e n. 6 allegati.

Grosseto, 10 Ottobre 2023

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Claudia CASALINI