

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. 38/2024 R.G.E.I.

promossa da

BCC GESTIONE CREDITI SPA
c.f.: 07302421008

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

PERIZIA DI STIMA
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 10 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 05</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 06</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 06</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 06</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 07</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 08</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 09</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 09</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 11</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 11</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 12</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 12</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 15</u>
<u>ALLEGATI</u>	

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 13 agosto 2024 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; **tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;**
- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato

sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- 6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 7) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, **nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico**;
- 8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
dire se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
- 10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
- 11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

ADEMPIMENTI

A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;

C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) **allegare** 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 compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13 agosto 2024 per poi proseguire in date successive.

PREMESSA

Costituisce oggetto della presente perizia di stima la piena proprietà dell'intero di una civile abitazione accessoriata da autorimessa, posta in Via Ombrone n. 6 – interno 1 – Campagnatico (GR), meglio descritta di seguito. Il tutto identificato come segue:

LOTTO UNICO

1. **CIVILE ABITAZIONE** identificata al NCEU del Comune di Campagnatico al foglio 37, p.IIa 385, sub 5, cat. A4, classe 2, vani 5 - rendita € 258,23 – PIANO 1;
2. **AUTORIMESSA** identificata al NCEU del Comune di Campagnatico al foglio 37, p.IIa 385, sub 1, cat. C6, classe 2, mq 43 - rendita € 84,39 – PIANO T;

I beni suddetti risultano intestati all'attualità a:

- 1)  diritto di proprietà per 1/1;

Coordinate WGS: 42.882010, 11.274720 (ALLEGATO 1)

QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
-

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

Dati conformi.

QUESITO N. 2

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

2.2 EVENTUALI CARENZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

Nulla da segnalare.

QUESITO N. 3

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

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

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; **tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.**

3.1 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari sono censite come segue:

NCEU del Comune di Campagnatico**CIVILE ABITAZIONE**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
37	385	5	A4	2	Vani 5	Totale 91 mq Totale escluse aree scoperte 89 mq	€ 258,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2020 Pratica n. GR0021412 in atti dal 09/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6277.1/2020)
Via Ombrone n. 6 – Piano 1								

(ALLEGATO 2)

AUTORIMESSA

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
37	385	1	C2	2	mq 43	Totale 55 mq	€ 84,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2020 Pratica n. GR0021408 in atti dal 09/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6273.1/2020)
Via Ombrone n. 6 – Piano T								

(ALLEGATO 2)

3.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali **SONO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata. Le planimetrie catastali **RISULTANO CONFORMI** allo stato di fatto.

3.3 SEGNALAZIONI AL GIUDICE

Nulla da segnalare.

QUESITO N. 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla relazione notarile, risultano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2019 - Registro Particolare 397, Registro Generale 2743
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Grosseto in data 23/02/2011, Rep. n. 178
Grava su diritti 1/1 della piena proprietà sugli immobili siti in Comune di campagnatico (GR) censiti al NCEU del predetto comune al f. 37, p.lla 385, sub 5 e 1
a favore
BANCA DELLA MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO DEI GROSSETO Soc. Coop. con sede in Grosseto (GR), c.f. 00102180536
contro

2. TRASCRIZIONE CONTRO
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 658 del 15/05/2023
trascritto presso Conservatoria RR.II. di Grosseto in data 27/03/2024 Registro Particolare 3656, Registro Generale 4615
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Grava su diritti 1/1 della piena proprietà sugli immobili siti in Comune di campagnatico (GR) censiti al NCEU del predetto comune al f. 37, p.lla 385, sub 5 e 1
a favore
TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO - Soc. Coop. con sede in Chiusi (SI), c.f. 01602230532
contro

La certificazione notarile porta la data del 29/04/2024

QUESITO N. 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il compendio oggetto di valutazione è classificato dal Piano Operativo Comunale (TAVOLA PO 2K 01) come segue:

- Periodizzazione dell'edificato (art. 5, c. 2 NTA): sedime edificato allo stato attuale;

- Classificazione interventi ristrutturazione edilizia (artt. 25-28 NTA): Ri-B;
 - Disciplina del P.O. (art. 59, c. 7 NTA): T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- L'utilizzazione è abitativa.

5.3 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campagnatico, utilizzando i nominativi degli intestati pregressi, si sono riscontrate unicamente pratiche **NON RIGUARDANTI** l'immobile attenzionato, come attestato dal Comune di Campagnatico (**ALLEGATO 3**). **Per i motivi suesposti verrà considerato quale stato legittimo del bene, quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.**

QUESITO N. 6

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

6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Vedi **ALLEGATO 4**

QUESITO N. 7

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, **nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.**

LOTTO UNICO - CIVILE ABITAZIONE

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di stima è costituito da una CIVILE ABITAZIONE posta in Via Ombrone n. 6 – interno 1 – Campagnatico (GR), corredata di AUTORIMESSA, il tutto identificato come segue:
NCEU Comune di Campagnatico:

- foglio 37, p.lla 385, sub 5, cat. A4, classe 2, vani 5 - rendita € 258,23 – PIANO 1 (abitazione);
- foglio 37, p.lla 385, sub 1, cat. C6, classe 2, mq 43 - rendita € 84,39 – PIANO T (autorimessa).

CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione *de quo* è posta al piano 1 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura, con tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio.

L'abitazione, dotata di accesso da corte comune e quindi da vano scala comune, si sviluppa su un unico livello ed è così composta:

disimpegno, soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno, il tutto per mq. 68,47 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di terrazza per mq 6,62 ca. (ALLEGATO 5)

Le finiture interne sono di normale fattura per l'epoca di realizzazione e per la tipologia di abitazione. Pavimento in graniglia in tutti i vani ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera, ad eccezione di quello della cucina che è in PVC vetro singolo. Tutti gli infissi esterni sono dotati di serrande oscuranti in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'abitazione presenta la seguente dotazione impiantistica:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

GPL di rete

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler a gas

Riscaldamento

Stufa a pellet

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario), tuttavia l'impianto elettrico pare essere quello originario, con interruttori salvavita al piano oramai datati.

L'abitazione si presenta complessivamente in condizioni normali.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediamente normale, anche se si segnalano due infiltrazioni provenienti dal piano superiore: una in corrispondenza del soffitto del bagno, con presenza di condensa e muffe e con esfoliazione della tinteggiatura legata ad una probabile perdita delle tubazioni di adduzione o di smaltimento delle acque (foto 16 ALLEGATO 9), l'altra in corrispondenza del soffitto della terrazza, con marcato ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature legato al danneggiamento o alla mancanza di guaina impermeabilizzante (foto 22 ALLEGATO 9). Quivi si sospetta un possibile fenomeno di carbonatazione delle armature sulla trave di bordo evidenziato da quello che pare un principio di espulsione del copriferro in cls.

Per questo secondo problema, si ritiene opportuno procedere con una indagine puntuale al fine di valutare un eventuale intervento straordinario d'urgenza.

AUTORIMESSA

L'autorimessa, posta al piano T del medesimo fabbricato, con accesso indipendente da corte comune, è costituita da un locale privo di partiture interne per mq. 18,25 ca. di superficie netta calpestabile, comunicante con un ulteriore vano adibito a cantina/magazzino di mq. 17,80 ca. di superficie netta calpestabile. Il pavimento è in battuto di cemento, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. La chiusura avviene per mezzo di porta a doppia anta a battente. Sono presenti acqua ed impianto elettrico.

9.2 STATO LOCATIVO

L'Ufficio del Registro **ATTESTA** "che a nome di _____, nat. a _____, _____ come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili della procedura." (ALLEGATO 6).

9.3 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene oggetto della presente valutazione **NON RISULTA** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N. 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

10.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Non si rilevano vincoli di tale natura.

10.2 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il compendio, fa parte di un più ampio fabbricato che **NON COSTITUISCE** condominio. Non si rilevano vincoli di tale natura.

10.3 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali. Non sono presenti usi civici (fonte P.O. comunale).

QUESITO N. 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c. (1), inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

NOTA (1) Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di 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 all'epoca della stesura della presente memoria, cioè gennaio 2025, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato dei beni medesimi, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

11.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

COMPARABILI (fonte: Immobiliare CASA IN VETRINA)

COMPARAZIONE 1

Tipologia: abitazioni di tipo civile di analoga consistenza e tipologia

Valore di stima a corpo: € 55.000,00

Prezzo €/mq 478,26

(ALLEGATO 7)

COMPARABILI (fonte: OMI-Geopoi)

COMPARAZIONE 2

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Fascia/Zona: Centrale/CAMPAGNATICO e zone circostanti

Codice zona: B1

Stato conservativo: normale

Valore di mercato €/mq 520,00-780,00 superficie lorda commerciale (si assume il valore minimo €/mq 520,00)

(ALLEGATO 8)

VALORE MEDIO

$V_m = (478,26 + 520,00) / 2 = \text{€/mq } 499,13$

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 11.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti:

CIVILE ABITAZIONE

€ 636,00 al metro quadro di superficie commerciale

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una riduzione del 10-20%;

- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- lo stato attuale del compendio **RISULTA CONFORME**;
- la vendita **RIGUARDA** la piena proprietà dell'intero;
- il grado di finitura e lo stato di manutenzione del compendio sono scarsi;

si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al VALORE MEDIO suindicato riducendolo ad € 449,22/mq e quindi, ai fini della presente valutazione, stimare il più probabile valore venale attuale relativo al compendio nel seguente modo:

CIVILE ABITAZIONE

- mq 109,14 x 449,22 €/mq = in c.t. € 49.027,87

arrotond. € 49.000,00

La valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO UNICO corrisponde pertanto ad:

€ 49.000,00

diconsi Euro quarantanovemila/00

11.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE corredata di AUTORIMESSA, il tutto posto in Via Ombrone n. 6 – interno 1 – Campagnatico (GR).

L'abitazione *de quo* è posta al piano 1 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in muratura, con tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio.

L'abitazione, dotata di accesso da corte comune e quindi da vano scala comune, si sviluppa su un unico livello ed è così composta:

disimpegno, soggiorno, cucina, camera 1, camera 2, bagno, il tutto per mq. 68,47 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di terrazza per mq 6,62 ca.

Le finiture interne sono di normale fattura per l'epoca di realizzazione e per la tipologia di abitazione. Pavimento in graniglia in tutti i vani ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica con sanitari (bidet, vaso, lavabo e piatto doccia) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera, ad eccezione di quello della cucina che è in PVC vetro singolo. Tutti gli infissi esterni sono dotati di serrande oscuranti in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'abitazione presenta la seguente dotazione impiantistica:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

GPL di rete

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler a gas

Riscaldamento

Stufa a pellet

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario), tuttavia l'impianto elettrico pare essere quello originario, con interruttori salvavita al piano oramai datati.

L'abitazione si presenta complessivamente in condizioni normali.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediamente normale, anche se si segnalano due infiltrazioni provenienti dal piano superiore: una in corrispondenza del soffitto del bagno, con presenza di condensa e muffe e con esfoliazione della tinteggiatura legata ad una probabile perdita delle tubazioni di adduzione o di smaltimento delle acque, l'altra in corrispondenza del soffitto della terrazza, con marcato ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature legato al danneggiamento o alla mancanza di guaina impermeabilizzante. Quivi si sospetta un possibile fenomeno di carbonatazione delle armature sulla trave di bordo evidenziato da quello che pare un principio di espulsione del copriferro in cls.

Per questo secondo problema, si ritiene opportuno procedere con una indagine puntuale al fine di valutare un eventuale intervento straordinario d'urgenza.

L'autorimessa, posta al piano T del medesimo fabbricato, con accesso indipendente da corte comune, è costituita da un locale privo di partiture interne per mq. 18,25 ca. di superficie netta calpestabile, comunicante con un ulteriore vano adibito a cantina/magazzino di mq. 17,80 ca. di superficie netta calpestabile. Il pavimento è in battuto di cemento, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. La chiusura avviene per mezzo di porta a doppia anta a battente. Sono presenti acqua ed impianto elettrico.

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti come segue:

NCEU Comune di Campagnatico:

- foglio 37, p.lla 385, sub 5, cat. A4, classe 2, vani 5 - rendita € 258,23 – PIANO 1 (abitazione);
- foglio 37, p.lla 385, sub 1, cat. C6, classe 2, mq 43 - rendita € 84,39 – PIANO T (autorimessa).

ed intestati come segue:

1)

di proprietà per 1/1.

, diritto

NOTA: condominio **NON COSTITUITO**

Coerenze ABITAZIONE: sub 6

Coerenze AUTORIMESSA: sub 2

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO
LOTTO UNICO
€ 49.000,00**

diconsi Euro quarantanovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Geolocalizzazione dei beni - Foto aerea;
- ALLEGATO 2: Documentazione catastale: Estratto di mappa, planimetrie, visure;
- ALLEGATO 3: Dichiarazione Ufficio Servizi Tecnici ed Urbanistici Comune di Campagnatico;
- ALLEGATO 4: Certificazione Energetica – APE;
- ALLEGATO 5: Planimetrie ed indici metrici;

Esecuzione immobiliare N. 38/2024 R.G.E.I.

- ALLEGATO 6: Attestazione Ufficio del Registro;
- ALLEGATO 7: Comparabili;
- ALLEGATO 8: Valori OMI;
- ALLEGATO 9: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 10: Verbale di sopralluogo.

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 16 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica.

Grosseto, li 10 gennaio 2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**