

Marco Farneschi

G e o m e t r a

58100 GROSSETO – Via Oberdan n.17
P.IVA01262670530 CF:FRMMRC80R22E2020
Collegio dei Geometri di Grosseto n.1060
☎ Telefono: 328/9317559
mfarme@hotmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 57/2023

GIUDICE ISTRUTTORE : DR.SSA CRISTINA NICOLÒ'

[REDACTED]
DIFESO : AVV. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]
DIFESO : AVV. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO : DR.SSA MARIA FLAVIA CUTINI

ESPERTO STIMATORE : GEOM. MARCO FARNESCHI

PERIZIA DI STIMA

ALLEGATO 1 : RICHIESTA PROROGA;

ALLEGATO 2 : AUTORIZZAZIONE GIUDICE ALLA RICHIESTA DI PROROGA;

ALLEGATO 3 : ATTO DI PIGNORAMENTO, TRASCRIZIONE ED ISTANZA DI VENDITA,

ALLEGATO 4 : ATTI DI PROVENIENZA ULTRA VENTENNALI,

ALLEGATO 5 : DOCUMENTAZIONE CATASTALE : VISURA, PLANIMETRIE E MAPPA

ALLEGATO 6 : DOCUMENTAZIONE ISPEZIONI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI;

ALLEGATO 7 : TITOLI EDILIZI RINVENUTI;

ALLEGATO 8 : ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

ALLEGATO 9 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Grosseto, 14/05/2025



1. CONFERIMENTO INCARICO E SVOLGIMENTO

Il sottoscritto Geom. Marco Farneschi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n.1060 e nel registro dei Valutatori Immobiliari secondo la norma UNI 11558:2014 al n.237, con studio in Grosseto Via Oberdan n.17, tel. 0564/071080, all'udienza del 09/08/2024 ha ricevuto esplicito incarico dal Giudice Dr.ssa Cristina Nicolò di svolgere la consulenza tecnica d'ufficio inerente l'esecuzione immobiliare promossa da _____ nei confronti di _____

In data 27/09/2024 il sottoscritto ha effettuato l'accettazione dell'incarico ed il giuramento.

In data 23/10/2024 il sottoscritto alla presenza del Custode Giudiziario e del debitore ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

2. ESPOSIZIONE DEI QUESITI

Di seguito vengono elencati i quesiti posti:

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 difformi-



tà 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;

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinen-



ze, 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 precedenti 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 profilino 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.



sione di _____, lo stesso l
divenne proprietario per la quota di 1/3 della nuda proprietà.

3.3 QUESITO 3)

L'immobile risulta regolarmente accatastato, ed i suoi identificati catastali attuali sono:

- Appartamento: Comune di Semproniano, catasto fabbricati foglio 14 p.lla 134 sub.4;
- Garage: Comune di Semproniano, catasto fabbricati foglio 14 p.lla 134 sub.5.

L'immobile è correttamente descritto negli atti di provenienza, ovvero è così composto:

- Appartamento per civile abitazione posto in località Petricci, Via Roma n.36, distribuito sui piani terra, primo e secondo e composto da locale cantina e servizio igienico al piano terra, cucina e soggiorno al piano primo, disimpegno, bagno e due camere al piano secondo;
- Garage posto in località Petricci, Via Roma n.34, posto al piano terra, composto da vano garage e ripostiglio.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, le piccole imprecisioni grafiche non influiscono sulla rendita.

3.4 QUESITO 4)

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rinvenute con al ricerca svolta presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari:

- **Verbale di pignoramento immobili** – n. Reg. Part.5323 trascritto il 02.05.2023, a favore di _____ gravante sulla piena proprietà dell'appartamento e del garage censiti rispettivamente nel Comune di Semproniano, foglio14 p.lla 134 sub.4 e 5;
- **Ipoteca volontaria – cessione a garanzia di mutuo** – n. Reg. Part.566 trascritto il 06.05.2014, a favore di _____ con sede in Roma, contro _____, gravante sulla piena proprietà dell'appartamento e del garage censiti rispettivamente nel Comune di Semproniano al foglio14 p.lla 134 sub.4 e 5.

3.5 QUESITO 5)

Sotto si riporta l'estratto della mappa catastale con l'indicazione dell'ubicazione del fabbricato in cui sono inserite le due unità immobiliari.



I beni oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari urbane, per cui non è necessaria la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è residenziale.

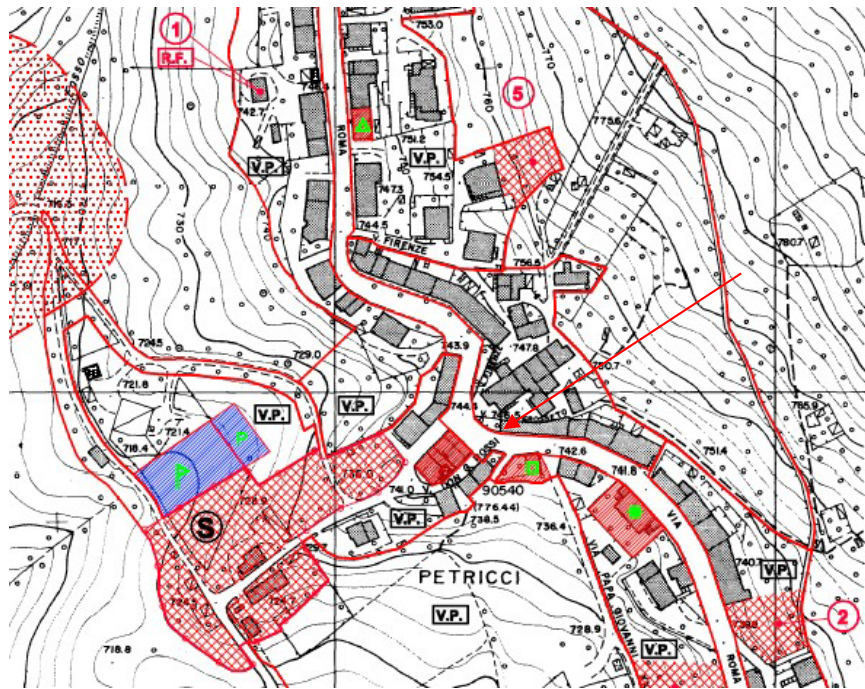
La palazzina in cui sono inserite le unità immobiliari è ricompresa nel centro abitato consolidato di Petricci, normato all'art.54 del vigente Regolamento Urbanistico, che per il patrimonio edilizio esistente consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, come definiti all'art.13 dello stesso RU.

Inoltre, sempre l'art.54, per gli usi così recita: *“Sono consentiti, solamente ai piani terra, attività artigianali e commerciali, compatibili con il centro abitato, non inquinanti. Suddetti interventi potranno essere attuati nei locali che abbiano almeno superficie ed altezza minime di legge previste per il tipo di attività”*.

Estratto della Tavola 30 del vigente Regolamento Urbanistico – Sistemi Insediativi UTOE



Estratto della Tavola 8 del vigente Regolamento Urbanistico - Sistemi Insediativi UTOE



Estratto dalla Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico:

ART.13

CATEGORIE DI INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE

1) manutenzione ordinaria (MO) – gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Costituiscono opere di manutenzione ordinaria il rifacimento delle pavimentazioni interne e dei servizi igienico-sanitari quando non comportano modifiche di paramenti interni e/o modifiche strutturali.

Per gli interventi relativi alle parti esterne dell'edificio, ne deve essere data preventiva comunicazione all'Ufficio Urbanistica, che indicherà come intervenire correttamente.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

2) manutenzione straordinaria (MS) - gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non alterino le superfici ed i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e si suddividono in:



- 46 -

(MS1) le seguenti opere eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

(MS2) i seguenti interventi quando comportano esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico.

(MS3) le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai o scannafossi.

3) restauro e risanamento conservativo (RRC)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere anche attraverso una riorganizzazione funzionale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, senza modificare le destinazioni d'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4) ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si dividono nelle seguenti categorie:

(RE1) Gli interventi che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, sono ammessi:

- ⌘ le modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- ⌘ le modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture inferiori a 1mt;
- ⌘ il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali senza variazioni di quota

- 47 -

(RE2) Gli interventi che comportano la modifica della superficie delle singole unità immobiliari attraverso frazionamenti, accorpamenti, ampliamenti con parziale inglobamento di unità immobiliari contigue e viceversa; sono consentite:

- ⌘ le modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- ⌘ le modifiche agli elementi strutturali verticali interni esclusivamente per aperture fino a 2,5 mt;



∞ il rifacimento degli elementi strutturali orizzontali con variazioni di quota massima di +/- 40 cm
(RE3) Gli interventi che comportano la **completa riorganizzazione funzionale e distributiva dell'organismo edilizio** fino al suo svuotamento con mantenimento dei fronti;

(RE4) Gli interventi di **demolizioni con fedele ricostruzione** degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

(RE5) La **demolizione di volumi secondari**, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, intendo per lotto di pertinenza l'area in stretta connessione con il fabbricato principale e comunque ad una distanza non superiore a m. 30, senza tuttavia creare nuove U.I.;

(RE6) Le **addizioni volumetriche per la realizzazione di vani tecnici, servizi igienici e verande** nei limiti del 5% del volume della unità immobiliare(i) interessata(e); sono considerati volumi tecnici le centrali termiche, le cabine elettriche, i locali per il condizionamento dell'aria, i locali per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie, i locali macchina e gli extra corsa degli ascensori, i locali per gli impianti tecnologici in genere, i depositi di rifiuti solidi urbani, i vani scala e gli abbaini di accesso ai tetti.

I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità. Tali ampliamenti sono consentiti nel limite minimo disposto dalla regolamentazione comunale al momento vigente.

(RE7) La **chiusura di logge, portici, pilotis** nei limiti del 5% del volume della unità immobiliare. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

(RE8) La **realizzazione di portici e loggiati** aperti su tre lati fino ad un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio e per un massimo di 30 mq. di superficie coperta; tali elementi non computabili nel calcolo del volume dell'edificio.

(RE9) Le **addizioni volumetriche per la realizzazione delle autorimesse** fino a 45 mc di volume per ogni singola unità immobiliare, legate da vincolo pertinenziale ed esclusivamente all'interno dei perimetri dei centri abitati. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

(RE10) Il **rialzamento del sottotetto** fino a 60 cm al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari. I volumi realizzati non sono computati nelle verifiche degli indici di edificabilità.

(RE11) Gli ampliamenti una tantum nelle zone agricole, nonché trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito

- 48 -

(RE12) Gli interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche** ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità.



Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili, il sottoscritto ha svolto una ricerca presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Semproniano in data 28/01/2025, con la quale ha potuto individuare le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n.57 del 2006, Denuncia di Inizio Attività depositata in data 04.07.2006 da [redacted] per opere interne e rifacimento delle facciate;
- Autorizzazione n.09/06 del 28.09.2006 rilasciata a [redacted] per la realizzazione di un marciapiede con sottostante canalizzazione delle acque meteoriche sul fronte nord-ovest del fabbricato;
- C.I.L.A. Comunicazione attività edilizia libera depositata in data 12.07.2013 prot. n.3428 da [redacted] per interventi di manutenzione ordinaria, ovvero per ripresa della stuccatura muraria della facciata prospiciente Via Grosseto;
- P.E. n.21 del 2013, SCIA, Segnalazione certificata inizio attività depositata in data 31.07.2013 da [redacted] per la realizzazione di piccoli aggetti, tettoie per l'ingresso e finestra su Via Grosseto.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità delle unità immobiliari.

Alla luce delle pratiche edilizie rinvenute e visto lo stato dei luoghi con il sopralluogo svolto in data 23/10/2024 si può dichiarare la conformità degli immobili ad eccezione dello spostamento delle finestre esterne e piccole modifiche interne, opere sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria (art.36 bis DPR 380/2001) contestualmente al pagamento di una sanzione pecuniaria minima di € 516,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche quantificabili in € 1.800,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza di Legge.

3.6 QUESITO 6)

In allegato, al n.8 c'è l'Attestazione di prestazione energetica dell'appartamento (classe G) del 30/01/2025.

Per il locale garage non vige l'obbligo della redazione.

3.7 QUESITO 7)

Nella data del 23/10/2024 il sottoscritto ha svolto il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento ubicate nella frazione Petricci, nel Comune di Semproniano, censite al Catasto Fabbricati nel foglio 14 p.lla 134 sub 4, per l'appartamento, Via Roma n.36, distribuito sui piani terra, primo e secondo, stesso foglio e particella ma sub.5 per il garage, Via Roma n.34, posto al piano terra.



Le due unità immobiliari compongono una palazzina di vecchia costruzione, distribuita sui piani terra, primo e secondo, con struttura portante in murature intonacate e tinteggiate sui prospetti su Via Roma ed il prospetto laterale, in pietra faccia a vista su Via Grosseto, e copertura a capanna con manto di copertura in tegole di laterizio.

Cantina e garage al piano terra hanno accesso diretto dalla Via Roma, ed in posizione centrale vi è il vano scala, al civico 36, dal quale è possibile accedere ai vani descritti del piano terra, ed ai vani abitativi ai piani superiori, ovvero soggiorno e cucina al piano primo, due camere a bagno al piano secondo.

Il vano scala ha anche un secondo ingresso dalla Via Grosseto.

Lo stato manutentivo generale appare discreto.

I pavimenti interni sono in cotto, i rivestimenti di bagno e cucina sono in monocottura, la parete attrezzata del vano cucina è in muratura e comprende anche un camino, anche nel vano soggiorno è presente un caminetto, le porte interne in legno, come gli infissi esterni, corredati di scuri, il soffitto del secondo piano è inclinato ed a vista con orditura in legno e mezzane in cotto, il servizio igienico del secondo piano è composto da lavabo, vasca, wc e bidet, mentre il servizio igienico del piano terra da doccia e sanitari ancora da montare.

L'impianto di riscaldamento è esistente ma privo di caldaia e di radiatori.

La palazzina confina con Via Roma, Via Grosseto e la particella catastale 135 del foglio di mappa 14 di Semproniano.

Le unità immobiliari costituiscono una palazzina indipendente terra tetto, per cui non vi è condominio né ripartizione millesimale.

L'impianto elettrico è in normale stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è presente ma privo di caldaia e radiatori.

3.8 QUESITO 8)

In considerazione che i beni pignorati sono un'abitazione con il relativo garage di pertinenza non è possibile venderli in lotti separati.

3.9 QUESITO 9)

I beni pignorati sono liberi, e nella attuale disponibilità del debitore.

Su di essi non vi sono contratti di locazione in essere.

3.10 QUESITO 10)

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non ci sono vincoli o oneri condominiali, né diritti demaniali o usi civici.



3.11 QUESITO 11)

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche.

Parametri e indici mercantili (Dpr 138/98)

Rapporti Mercantili:

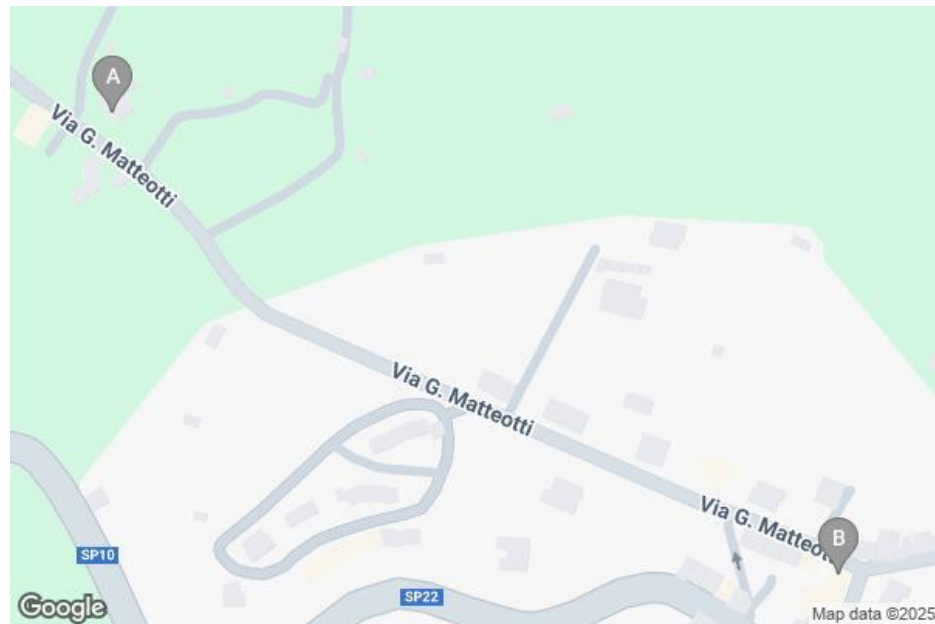
- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,50;

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 14/05/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).





Comparabile A. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 13/10/2022 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Semproniano (GR), Località Verziliani snc, al piano terra dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 54 mapp. 149 sub. 5 con una superficie di mq 82,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Cantina di mq 21,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1994.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 07/12/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Semproniano (GR), Piazza Indipendenza n. 1 (Catabbio) al piano terra dello stabile costruito nel 1950 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 70 mapp. 146 sub. 1 con una superficie di mq 75,00 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 2007.

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).



Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

TABELLA DEI DATI

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>S</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>65.000,00</i>	<i>65.000,00</i>	<i>?</i>
<i>Data DAT</i>	<i>13/10/2022</i>	<i>07/12/2021</i>	<i>16/05/2025</i>
<i>Sup. Principale SUP (mq)</i>	<i>82,00</i>	<i>75,00</i>	<i>151,00</i>
<i>Superficie Box Auto BOX (mq)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>36,00</i>
<i>Superficie Cantina CAN (mq)</i>	<i>21,00</i>	<i>0,00</i>	<i>36,00</i>
<i>Servizio SER (n)</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>2</i>



Analisi dei prezzi marginali

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-54,17	-54,17
<i>pSUP [€/mq]</i>	702,70	702,70
<i>pBOX [€/mq]</i>	175,68	175,68
<i>pCAN [€/mq]</i>	351,35	351,35
<i>pSER [€/n]</i>	3.333,33	3.333,33

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>DATA [€]</i>	1.733,33	2.275,00
<i>SUP [€]</i>	48.486,49	53.405,41
<i>BOX [€]</i>	6.324,32	6.324,32
<i>CAN [€]</i>	5.270,27	12.648,65
<i>SER [€]</i>	3.333,33	3.333,33

<i>TOT (PRZ) [€]</i>	130.147,75	142.986,71
-----------------------------	-------------------	-------------------



Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 9,86\% < 10,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 10%.

Stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 14/05/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 136.567,23$$

- Appartamento: Comune di Semproniano, catasto fabbricati foglio 14 p.lla 134 sub.4;
- Garage: Comune di Semproniano, catasto fabbricati foglio 14 p.lla 134 sub.5.

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 137.000,00

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Resto a disposizione per i chiarimenti che fossero ritenuti necessari.

