

# STUDIO DI ARCHITETTURA

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. 57/2025 R.G.E.I.

promossa da

contro

c.f.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

PERIZIA DI STIMA

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

Grosseto, li 12 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice

## **SOMMARIO**

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 03</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 07</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 08</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 08</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 08</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 09</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 10</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 12</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 12</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 14</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 15</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 15</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 16</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 19</u>

## **ALLEGATI**

## 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 09 febbraio 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 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 (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 eseguito **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 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.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 29 agosto 2025 per poi proseguire in date successive.

In data 12/02/2026 lo scrivente inviava bozza di perizia a tutte le parti interessate. Copia cartacea della medesima veniva inviata a mezzo RR al debitore esecutato.

In data 18/02/2026 il plico contenente copia cartacea della bozza di perizia ritornava al mittente causale "destinatario sconosciuto". (ALLEGATO 13)

**PREMESSA**

Costituisce oggetto della presente perizia di stima la piena proprietà dell'intero di una **CIVILE ABITAZIONE** posta in Via della Fonte n. 46, Roccastrada (GR), meglio descritta di seguito. Il tutto identificato come segue:

**LOTTO UNICO**

1. **CIVILE ABITAZIONE** identificata al NCEU del Comune di Roccastrada al foglio 128, p.lla 94, sub 8, cat. A2, classe 3, vani 5 - rendita € 387,34 – PIANO 3;

Il bene suddetto risulta intestato all'attualità a:

- 1) \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/1;

Coordinate GPS: 43.008949, 11.165220 (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.

### **1.2 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);

---

### **2.1 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 Roccastrada

#### ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita
128	94	8	A2	3	Vani 5	Totale 103 mq Totale escluse aree scoperte 100 mq	€ 387,34
VIA DELLA FONTE Piano 3							

(ALLEGATO 2)

### 3.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

#### ABITAZIONE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali **SONO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata. La planimetria catastale **NON RISULTA CONFORME** allo stato di fatto per incongruenze inerenti porzioni interne e forometrie esterne.

### 3.3 SEGNALAZIONI AL GIUDICE

#### ABITAZIONE

La planimetria catastale agli atti non è conforme allo stato di fatto, ovvero presenta le seguenti difformità ed inesattezze:

- 1) Tramezzo del bagno in altra posizione che ne riduce l'ampiezza;
- 2) Porta di accesso alla cucina di ampiezza e posizione diverse;
- 3) Finestre e port finestre in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato.

NOTA: le difformità riscontrate descritte, non modificano la consistenza del bene, né il valore del medesimo. Non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

### QUESITO N. 4

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



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 Piano Operativo del Comune di Roccastrada, "Tavola INS 02 – Roccastrada" classifica l'immobile oggetto di valutazione in area "A2 – tessuti di interesse storico-ambientale – Art. 26"

Le NTA del P.O. prevedono quanto segue:

Art. 26. Tessuti di interesse storico – ambientale - "A2"

1. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale nonché le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici e/o complessi edilizi di origine rurale che hanno perso la loro funzione agricola. Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti di interesse storico – ambientale "A2" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".

2. I Tessuti di interesse storico-ambientale sono individuati con la sigla "A2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti di interesse storico-ambientale sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%.

4. Nei Tessuti di interesse storico-ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti Norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di pertinenze di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

## 5.3 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Roccastrada, si è riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche di interesse:

- 1) P.E. (e/o concessione) n. 54 del 1966;
- 2) P.E. (e/o concessione) n. 41 del 1968;
- 3) Agibilità n. 26/1967;
- 4) Agibilità n. 46/1968.

**Le P.E. di cui ai p.ti 1) e 2) non sono state tuttavia reperite.** (vedi dichiarazione Uffici Comunali - ALLEGATO 4)

Per quanto sopra, all'attualità non è possibile verificare la rispondenza dell'immobile attenzionato all'atto abilitativo rilasciato per la sua edificazione.

Facendo riferimento a quanto riportato nella perizia di stima a firma dell'Arch. Tiziana Di Segna (E.I. 189/2017), relativa ad immobile pressoché identico posto al piano primo del medesimo fabbricato

(stesso civico, stessa esposizione), si apprende che la CTU ha avuto modo di consultare la pratica edilizia grazie alla quale è stato edificato il fabbricato ed indica "i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 5 del 18/03/1966;
- 2) Abitabilità pratica n. 26 del 29/11/1967."

La CTU riferisce altresì che "[...] lo stato attuale non può essere dichiarato conforme dal punto di vista edilizia all'autorizzazione rilasciata in quanto vi sono alcune difformità chiaramente risalenti alla costruzione del fabbricato ma mai regolarizzate. Dette difformità consistono in:

- Realizzazione delle facciate con mattoncini a facciavista mentre il titolo rilasciato dal Comune di Roccastrada prescriveva che le facciate fossero intonacate e imbiancate civilmente;
- La finestra della camera da letto, posta sul prospetto laterale del fabbricato, è stata traslata verso il centro dello stesso anziché essere posizionata in prossimità dell'angolo;
- La distribuzione interna ha subito parziali modifiche pur mantenendo la distribuzione dei locali come da titolo abilitativo;
- L'altezza netta interna risulta 2,93 m anziché 3,00 m;

[...]"

All'attualità tali difformità non possono essere verificate (vedi dichiarazione Uffici Comunali - ALLEGATO 4), causa irreperibilità della pratica edilizia in forza della quale è stato edificato il fabbricato che pertanto non può essere prodotta ad attestazione dello stato legittimo primevo.

---

## **QUESITO N. 6**

predispone 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 3

---

## **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 della Fonte n. 46, Roccastrada (GR), il tutto identificato come segue:  
NCEU Comune di Roccastrada:

- foglio 128, p.lla 94, sub 8, cat. A2, classe 3, vani 5 - rendita € 387,34 – PIANO 3;

### **CIVILE ABITAZIONE**

L'abitazione *de quo* è posta al piano 3 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, senza ascensore. La struttura portante è di tipo intelaiato in c.a., con tamponature e tramezzature interne in blocchi laterizi. Le facciate presentano struttura intelaiata in c.a. e blocchi laterizi di tamponamento a vista. La copertura è a falde inclinate, con manto in laterizio.

L'abitazione è dotata di accesso indipendente da scala comune con ingresso da pubblica via (livello stradale). L'unità si sviluppa su un unico livello (piano terzo) ed è così composta:

#### **PIANO TERZO**

Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, 2 camere, il tutto per mq. 89,83 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad 1 terrazza di mq. 9,05 ca..

(ALLEGATO 5)

Le finiture interne sono di fattura normale. Pavimento in graniglia in tutti i vani ad eccezione che nel bagno. Il bagno 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 vetro singolo, tutti dotati di elementi oscuranti del tipo ad avvolgibile 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 **(all'attualità il contatore risulta rimosso)**

#### **Gas**

Bombola domestica GPL per i piani cottura

#### **Produzione acqua calda termo-sanitaria**

Boiler elettrico

#### **Riscaldamento**

Impianto ad elementi radianti alimentato da caldaia a gasolio condominiale **(all'attualità l'impianto risulta staccato)**

#### **Raffrescamento**

Assente

Lo scrivente non ha reperito le dichiarazioni di conformità relative agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario).

L'abitazione si presenta complessivamente in normali condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è normale. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

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

NCEU Comune di Roccastrada:

- foglio 128, p.lla 94, sub 8, cat. A2, classe 3, vani 5 - rendita € 387,34 – PIANO 3;

ed intestati come segue:

1) \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
diritto di proprietà per 1/1;

## 7.2 CONFINI

### CIVILE ABITAZIONE

Via della Fonte, Via Giosuè Carducci, corte, sub 9, vano scala condominiale.

## 7.3 CONDOMINIO

Il condominio è COSTITUITO ed è amministrato da AGENZIA IMMOBILIARE BALLERINI, Via della Libertà, 1 - 58027 Ribolla (GR).

La quota millesimale dichiarata dall'amm.re è pari a 90,19/1000

La situazione contabile presenta le seguenti morosità:

Anno 2024/2025 > € 263,00 (consuntivo);

Anno 2025/2026 > € 321,00 (preventivo).

Nessun intervento straordinario deliberato al 08/01/2026.

(ALLEGATO 10)

## 7.4 STATO ATTUALE IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO

Da una valutazione speditiva a vista, gli impianti appaiono in condizioni accettabili. Non è stato possibile verificare quello elettrico né quello termico, causa distacco delle utenze.

## 7.5 NOTA AGGIUNTIVA

Nell'anno successivo all'edificazione del fabbricato, l'intera zona è stata interessata da un fenomeno geomorfologico identificato come "frana del Chiusone", il quale ha causato movimenti dell'intero corpo di fabbrica, con lieve inclinazione su uno dei fianchi. Tale moto franoso è stato attenzionato da interventi di messa in sicurezza del versante, attuati dall'Amm.ne Comunale.

Per quanto a conoscenza dello scrivente non sono state effettuate verifiche statiche sull'immobile.

---

## **QUESITO N. 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

## 8.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., al fine di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione in un unico lotto.

## 8.2 DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Il compendio risulta pignorato per la **PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO**. Nel caso in specie, vista la natura del compendio, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita come descritto al punto 8.1 che precede.

---

### QUESITO N. 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.

---

### 9.1 STATO DEL BENE

Il compendio è occupato dal soggetto esecutato che tuttavia non vi abita. L'accesso forzoso al bene è stato effettuato alla presenza delle forze dell'ordine (Carabinieri Stazione di Roccastrada), pertanto, ai fini della presente procedura può ritenersi **LIBERO**.

### 9.2 STATO LOCATIVO

L'Ufficio del Registro **ATTESTA**

*"che a nome di \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato, aventi per oggetto l'immobile 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 **COSTITUISCE** condominio. Non si rilevano vincoli di tale natura.

## 10.3 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali. Stante la non probatorietà della cartografia regionale preposta ad indicare la presenza o meno di usi civici, non è possibile fornire risposta.

---

## 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 febbraio 2026, 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: Banca dati delle quotazioni immobiliari)**

**COMPARAZIONE 1**

**Tipologia: Abitazioni civili**

Fascia/Zona: centrale/Roccastrada e zone circostanti

Codice zona: B1

Stato conservativo: normale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore di mercato €/mq 740,00-1110,00 superficie lorda commerciale (si assume il valore minimo €/mq 740,00)

(ALLEGATO 7)

**COMPARABILI (fonte: Casa.it)**

**COMPARAZIONE 2**

Tipologia: abitazioni di tipo civile stesso indirizzo e civico, posta al P1 del medesimo vano scala, di medesima consistenza e tipologia

Valore di stima a corpo: € 46.400,00

Prezzo €/mq 441,61

(ALLEGATO 8)

**VALORE MEDIO**

$V_m = (740,00 + 441,61) / 2 = € 590,81$  arrotondato a **€/mq 590,00**

**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**

---

€ 590,00 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 NON CONFORME**, ma comunque regolarizzabile;
- la vendita **RIGUARDA** la piena proprietà dell'intero;
- il grado di finitura e lo stato di manutenzione del compendio sono normali;
- al 08/01/2026 risulta una situazione debitoria nei confronti del condominio di € 584,00 (consuntivi+preventivi);

si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al VALORE MEDIO suindicato riducendolo ad € 472,00/mq e quindi, ai fini della presente valutazione, stimare il più probabile valore venale attuale relativo al compendio nel seguente modo:

**CIVILE ABITAZIONE**

- mq 108,97 x 472,00 €/mq = in c.t.

€ 51.433,84

---

arrot. € 51.000,00

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

€ 51.000,00  
*diconsi Euro cinquantunomila/00*

### 11.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

#### LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE posta in Via della Fonte n. 46, Roccastrada (GR).

L'abitazione *de quo* è posta al piano 3 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, senza ascensore. La struttura portante è di tipo intelaiato in c.a., con tamponature e tramezzature interne in blocchi laterizi. Le facciate presentano struttura intelaiata in c.a. e blocchi laterizi di tamponamento a vista. La copertura è a falde inclinate, con manto in laterizio.

L'abitazione è dotata di accesso indipendente da scala comune con ingresso da pubblica via (livello stradale). L'unità si sviluppa su un unico livello (piano terzo) ed è così composta:

#### PIANO TERZO

Ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno, 2 camere, il tutto per mq. 89,83 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad 1 terrazza di mq. 9,05 ca..

Le finiture interne sono di fattura normale. Pavimento in graniglia in tutti i vani ad eccezione che nel bagno. Il bagno 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 vetro singolo, tutti dotati di elementi oscuranti del tipo ad avvolgibile 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 (all'attualità il contatore risulta rimosso)

Gas

Bombola domestica GPL per i piani cottura

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Boiler elettrico

Riscaldamento

Impianto ad elementi radianti alimentato da caldaia a gasolio condominiale (all'attualità l'impianto risulta staccato)

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito le dichiarazioni di conformità relative agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario).

L'abitazione si presenta complessivamente in normali condizioni. Lo stato di manutenzione e conservazione è normale. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

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

NCEU Comune di Roccastrada:

- foglio 128, p.lla 94, sub 8, cat. A2, classe 3, vani 5 - rendita € 387,34 – PIANO 3;

ed intestati come segue:

proprietà per 1/1; (C.F. \_\_\_\_\_), nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ diritto di

**PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO  
LOTTO UNICO  
€ 51.000,00**

***diconsi Euro cinquantunomila/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, elaborato planimetrico, visure;
- ALLEGATO 3: Certificazione Energetica - APE
- ALLEGATO 4: Attestazione del Comune di Roccastrada mancato reperimento pratiche edilizie;
- ALLEGATO 5: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 6: Attestazione Ufficio del Registro;
- ALLEGATO 7: Valori OMI;
- ALLEGATO 8: Comparabili;
- ALLEGATO 9: Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 10: Situazione contabile;
- ALLEGATO 11: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 12: Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO 13: Plico contenente bozza perizia ritornato al mittente.

*La presente relazione, che si compone di n. 1 + 19 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica.*

**Grosseto, il 12 marzo 2026**

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