
Arch. Maria Cristina Stammati
Studio Tecnico

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto (GR)
cell. 3356762409 e-mail c.stammati@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 84/2025

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Perizia di Stima a firma dell'Esperto Stimatore Arch. Maria Cristina Stammati

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Maria Cristina Stammati



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

La sottoscritta Maria Cristina Stammati, architetto libero professionista con Studio in Grosseto Via Don Giovanni Minzoni 23, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 200, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò in data 06.08.2025.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'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 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 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.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Cristina Nicolò

In data 06.08.2025 la sottoscritta provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatole dal Giudice delle esecuzioni.

In data 02.12.2025 è stato effettuato sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento insieme al CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Tommaso Rossi, che contestualmente redigeva verbale. Il sopralluogo ha avuto esito negativo, dal momento che non è stato possibile accedere all'immobile a causa del fatto che nessuno ha aperto la porta. (**ALLEGATO 1**).

In data 06.03.2026 è stato effettuato nuovamente sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento insieme al CUSTODE, Dott. Tommaso Rossi, che contestualmente redigeva verbale. Il sopralluogo ha avuto esito negativo, dal momento che, anche questa volta, non è stato possibile accedere all'immobile a causa del fatto che nessuno ha aperto la porta. (**ALLEGATO 1**).

Il giorno 08.04.2026 è stato effettuato terzo sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento insieme al CUSTODE, Dott. Tommaso Rossi, che contestualmente redigeva verbale e con un fabbro che ha provveduto ad aprire la porta di accesso. Il sopralluogo ha avuto esito positivo ed è stato possibile procedere al rilievo. (**ALLEGATO 1**).

In data 23.04.2026 la sottoscritta ha inviato la perizia di stima e l'A.P.E. al Custode e ai Creditori tramite PEC e all'Esecutato tramite lettera raccomandata. (**ALLEGATO 13**).



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);

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;*

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

QUESITO 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);

Si allega:

atto di compravendita del 26.09.2007 numero di Repertorio 60445/9531 -con il quale l'attuale proprietario acquistò l'immobile- trascritto il giorno 29.09.2007 n.ri 16687/9557 stipulato dal Notaio Dott. Rodolfo Krieg (**ALLEGATO 2**).

L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita del 20.12.1990, numero di Repertorio 103656/3707, trascritto il 09.01.1991 n.ri 483/432, stipulato dal Notaio Dott. Bruno Falangola. (**ALLEGATO 3**).

QUESITO 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;

Secondo le visure effettuate presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati l'attuale identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento è:

Comune di Roccastrada (GR) foglio 75 particella 328 subalterno 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 42 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, Rendita euro 70,24.

Intestatario: [REDACTED]

Si allegano visura e planimetrie catastali (**ALLEGATO 4**).

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di compravendita del 26.09.2007 numero di Repertorio 60445/9531 stipulato dal Notaio Dott. Bruno Falangola) e lo stato attuale dei luoghi.

Circa le difformità esistenti, si rinvia alla risposta al quesito 5 in cui le stesse sono specificate.

Dal momento che sarà necessario predisporre una pratica di sanatoria edilizia, la sottoscritta ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale, che sarà effettuato successivamente alla sanatoria edilizia stessa.

QUESITO 4

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

L'immobile oggetto della presente perizia, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a tutto il 12.11.2025, risulta gravato da:

- ISCRIZIONE del 29.09.2007 - Registro Particolare 4685 Registro Generale 16688
Pubblico ufficiale KRIEG RODOLFO Repertorio 60446/9532 del 26.09.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- ISCRIZIONE del 24.03.2010 - Registro Particolare 967 Registro Generale 4375
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 107550/61 del 08.03.2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

-TRASCRIZIONE del 06.06.2025 – Registro Particolare 6897 Registro Generale 9011
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1281 del 23.05.2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ALLEGATO 5).

Si fa presente che sull'immobile in oggetto non è trascritta l'Accettazione Tacita di Eredità, infatti quella riportata nella Certificazione Notarile ventennale del 06/06/2025 firmata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini riguarda altri beni.

La nota di successione trascritta nel 2003 rp 637 fa parte dell'allegato 5

QUESITO 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.;

Si allega la mappa censuaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio (ALLEGATO 4).

Secondo il Piano Operativo Comunale vigente il bene oggetto della procedura ricade in “Tessuti storici” disciplinati dall'art. 25 intitolato *Tessuti storici – “A”* delle norme tecniche di attuazione (ALLEGATO 8).

In particolare, il comma 6 del suddetto art.25 così recita:

“Nei Tessuti storici non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.”

La sottoscritta ha effettuato richiesta di accesso agli atti al Comune di Roccastrada il 28.10.2025 tesa a prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia; nell'archivio non è stata reperita alcuna pratica edilizia, come risulta dalla dichiarazione rilasciata dall'Ufficio preposto (ALLEGATO 7).



Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) il servizio igienico e la terrazza sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo;
- 2) l'immobile in oggetto deriva dal frazionamento di un'unica unità abitativa articolata al piano terra e al piano primo.

L'abuso di cui al punto 1 è sanabile ai sensi della l.r.65/2014, art. 199, comma 2, che stabilisce:

“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00.”

L'abuso di cui al punto 2 è sanabile ai sensi della l.r.65/2014, art. 136, comma 6, che stabilisce:

“La mancata comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.”

(ALLEGATO 8)

Tutto ciò premesso, i costi da sostenere sono i seguenti:

- **sanzione pecuniaria ai sensi della l.r.65/2014, art. 199, comma 2 (D.P.R. 380/2001, art. 33, comma 2): € 11.002,20** (euro undicimilaotto/59)
 - superficie lorda del bagno = mq 4,33
 - superficie ragguagliata della terrazza = mq 5,45/4 = mq 1,36
 - da cui:
 - mq 4,33 x €/mq 580,00 = € 2.511,40 +
 - mq 1,36 x €/mq 850,00 = € 1.156,00 =
 - totale € 3.667,40 x 3 = € 11.002,20**
- **sanzione pecuniaria ai sensi della l.r.65/2014, art. 136, comma 6 (D.P.R. 380/2001, art. 6 bis, comma 5): € 1.000,00** (euro mille/00)
- **onorario professionale** da corrispondere ad un tecnico, che dovrà redigere sanatoria edilizia e che, a conclusione del suddetto procedimento, dovrà presentare aggiornamento catastale: **€ 2.000,00** (euro duemila/00) al netto degli oneri di legge.

QUESITO 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;*

La sottoscritta ha predisposto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che ha depositato presso il SIERT, l'autorità tecnico-amministrativa competente, il giorno 22.04.2026.

Si allega attestazione di deposito (ALLEGATO 9).



QUESITO 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;

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Roccastrada (GR), frazione di Sassofortino, via della Luna n. 20, è posto a piano terra, ad esso si accede da un ingresso comune con un appartamento situato al piano soprastante.

Il presente immobile consiste in un unico appartamento individuato catastalmente al foglio 75 particella 328 subalterno 7.

L'unità immobiliare ha superficie calpestabile complessiva di mq 28,50, si tratta di un monolocale corredato di un bagno, di un ripostiglio e di una terrazza.

Complessivamente l'immobile si presenta in medio stato conservativo.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO 10**).

I confini sono: via della Luna, via Antica, ingresso-vano scale comune.

I dati catastali attuali sono: Comune di Roccastrada (GR), foglio 75 particella 328 subalterno 7 (**ALLEGATO 4**).

Si ritiene che non esista condominio costituito, in ogni caso non è stato possibile chiederlo né al proprietario, che era assente al momento del sopralluogo né ai condomini, che non sono residenti e non erano presenti il giorno in cui è stato effettuato sopralluogo.

Relativamente all'impianto elettrico e termico, si fa presente che le utenze sono disattivate e che il generatore di calore è stato rimosso.

QUESITO 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;*

Per sua natura l'immobile non può essere diviso in più lotti.

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per la piena ed intera proprietà del [REDACTED]



QUESITO 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.;*

L'immobile è libero.

A seguito dell'istanza rivolta dalla sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 02.12.2025, "attesta che a nome di [REDACTED] come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile della procedura." (ALLEGATO 11).

QUESITO 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.;*

Sul bene oggetto della procedura non risultano vincoli citati nel presente quesito.

QUESITO 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).



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite “procedimento sintetico” tenendo conto dei valori della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” pubblicati sul sito dell’Agenzia delle Entrate e tenendo conto del mercato immobiliare e dello stato manutentivo del bene.

(**ALLEGATO 13**).

STIMA DELL’IMMOBILE

a) fabbricato di abitazione identificato al foglio 75 p.lla 328 sub. 7

Valori base:

Valore superficie lorda unità abitativa in stato conservativo normale = €/mq 580,00/870,00

Valore dell’unità abitativa nello stato conservativo e manutentivo attuale = €/mq 850,00

Valore del bagno nello stato conservativo e manutentivo attuale = €/mq 580,00

Superficie lorda di porzione dell’unità abitativa in stato di regolarità = mq 35,94

Superficie lorda del bagno = mq 4,33

Superficie ragguagliata della terrazza = mq 5,45/4 = mq 1,36

da cui:

mq 35,94 x €/mq 850,00 = **€ 30.549,00**

mq 1,36 x €/mq 850,00 = **€ 1.156,00**

mq 4,33 x €/mq 580,00 = **€ 2.511,40**

€ 34.216,40

a detrarre:

- sanzione pecuniaria: **€ 1.000,00 ai sensi art.136, c. 6, l.r.65/2014**
- sanzione pecuniaria: **€ 11.002,20 ai sensi art.199, c. 2, l.r.65/2014**
- spese tecniche: **€ 2.537,60** compresi oneri di legge
(€ 2.000,00 + I.V.A. 22% + Cassa Previdenza 4%)

totale € 14.539,80

€ 34.216,40 - € 14.539,80 = € 19.676,60 che si può arrotondare a € 19.500,00

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€ 19.500,00 (euro diciannovemilacinquecento/00)

Grosseto, 23.04.2026

L’ESPERTO STIMATORE
Arch. Maria Cristina Stammati

