

Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi

Via Bonghi, 5

58100 GROSSETO

telefax 0564/25971

cellulare : 330 874064

e-mail : luciano@studiomalentacchi.it

pec : luciano.malentacchi@geopec.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 01/2022

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG GROSSETO

RILASCIO APE E VERIFICA IMPIANTI

ING. CLAUDIO PANNOZZO

IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO

COMUNE DI ARCIDOSSO

FRAZIONE: MONTELATERONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato C.T.U. stimatore nella esecuzione immobiliare in oggetto, ho ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Cristina Nicolò, di procedere alla valutazione del bene immobile situato in provincia di Grosseto, comune di Arcidosso, frazione Montelaterone, Via Petri n. 25, del quale sono proprietari il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

Ho effettuato il sopralluogo il giorno 21/02/2023 al quale era presente l'incaricato dell'IVG e l'Ing. Claudio Pannozzo.

Ho effettuato le visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. per accertare la consistenza catastale e se la documentazione in atti era completa, nonché presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione Dei Comuni Amiata Grossetana, per accertare la conformità urbanistica dell'immobile. Come richiesto dal Giudice della Esecuzione redigo la presente relazione sulla base dello schema elaborato, che di seguito riporto integralmente.

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non disponibili, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** 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 relativa 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;

- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;
- 7) **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO **RISULTANZE DAI REGISTRI IMMOBILIARI**

Il certificato notarile del Notaio Candore Carmelo fino al 11/02/2022 in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e i dati riportati corrispondono a quelli risultanti dalla visura presso i pubblici uffici ed allo stato dei luoghi.

Le risultanze dai pubblici uffici sono aggiornate al 20/02/2024 e sono contenute negli allegati 2 e 5 del fascicolo degli allegati.

2° QUESITO **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è rappresentato da un appartamento di civile abitazione sito in comune di Arcidosso, frazione Montelaterone, Via Petri n. 25.

Storia : L'abitato di Montelaterone sorse poco dopo l'anno mille come possedimento dell'abbazia di San Salvatore al Monte Amiata, per poi passare sotto il controllo senese già a partire dall'inizio del XIII secolo.

Il paese rimane quasi ininterrottamente sotto l'egemonia di Siena fino alla metà del XVI secolo quando, a seguito della definitiva caduta della Repubblica senese, entrò a far parte del Granducato di Toscana, seguendone le sorti da quel momento in poi. Nel 1776 fu unito al comune di Arcidosso.

È tuttora un piccolo borgo, che dista circa 4 km da Arcidosso e 55 km da

Grosseto, capoluogo di provincia.

Si trova posizionato su una cresta, ad una altitudine di circa 640 mt slm, tra le valli dei torrenti Ente e Zancona e da cui si domina l'abitato di Castel del Piano.

All'immobile si giunge da Via Petri e si accede dal civico 25.

Si trova al piano terra ed è composto da cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 33,16 e lorda di mq. 46,00; l'altezza interna è media per tutti i vani tranne la cucina e si attesta a circa mt. 2,62 (meglio descritte nell'elaborato grafico allegato 6).

Caratteristiche esterne e costruttive

L'edificio di cui è porzione l'immobile in oggetto, è un edificio del tipo a cortina, cioè con più unità immobiliari in aderenza, aventi accesso indipendente dalla strada; è stato costruito con muratura di pietrame, tetto a falde, manto di copertura in tegole e coppi; le facciate sono in parte intonacate e in parte a pietra faccia vista, ma comunque in cattivo stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio, nel suo complesso si può definire mediocre.

Caratteristiche interne dell'appartamento

- pavimento in campigiane di cotto antiche nei vani e nel ripostiglio;
- pavimento e rivestimento del bagno con piastrelle di gres;
- bagno con lavabo, bidet e w.c.;
- pareti interne ad intonaco e tinteggiatura;
- tetto a vista in travi e correnti legno e tavelle intonacate e tinteggiate nella cucina;
- tetto a vista con perlinato di legno;
- porta d'ingresso in legno;
- porte interne in legno.

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Claudio Pannozzo depositata nel fascicolo della procedura

È presente un camino tradizionale a legna.

Lo stato di conservazione è mediocre.

CONFINI : Via Petri, salvo se altri.

DATI CATASTALI

È così censito al catasto fabbricati del comune di ARCIDOSO:

- foglio 16, particella 466 sub. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48, rendita € 139,44.

Intestazione catastale:

Cortecci Lia: proprietà in regime di comunione dei beni
Porta Aurelio: Da verificare e

3° QUESITO **ACCERTAMENTO CONFORMITA' DATI DEL PIGNORAMENTO**

Si dichiara la conformità degli elementi identificativi ai dati indicati nel pignoramento e con la descrizione attuale del bene.
È errata invece la intestazione catastale del bene che deve essere così riportata: quota di proprietà per ½ ciascuno, come risulta dall'atto di acquisto.

4° QUESITO **VARIAZIONI CATASTALI**

Dalla visura storica allegata si evince che l'immobile non ha subito alcuna variazione catastale, se non quella della categoria che è passata da A/5 ad A/4, sicuramente dopo la realizzazione del bagno.
La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto e pertanto dichiaro la conformità catastale dell'immobile.

5° QUESITO **RIFERIMENTO STRUMENTO URBANISTICO**

L'immobile è ubicato nel centro storico di Montelaterone, frazione del comune di Arcidosso.

6° QUESITO **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito prima dell'anno 1967.
Ho richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, dal quale ho ricevuto esito negativo alla ricerca di pratiche edilizie intestate ai Sigg. Porta Aurelio e Cortecci Lia, nonché alla venditrice Sig.ra Mariani Laura.
La ricerca si è resa necessaria perché non è risultata evadibile dal sistema Sister dell'Ufficio del Territorio, la planimetria catastale d'impianto che mi avrebbe consentito di accertare la consistenza dell'appartamento alla data degli anni 1939/1940 nonché da prendere in considerazione come stato originario ai fini della conformità urbanistica.
Pertanto, non essendovi altro riscontro, lo stato conforme è quello rappresentato nella planimetria catastale esistente agli atti dell'Ufficio del Territorio e che ho allegato nel fascicolo degli allegati.
Si dichiara la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

7° QUESITO **VENDITA DEL BENE PIGNORATO**

Il bene, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere venduto in un unico lotto.

8° QUESITO **DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI**

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è divisibile in lotti.

9° QUESITO **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone; l'accesso è stato consentito dal custode designato.

11° QUESITO **ESISTENZA DI VINCOLI**

Non esiste alcuno dei vincoli indicati dai presenti quesiti.

12° QUESITO **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILE**

L'immobile viene valutato con il metodo comparativo.

Per l'immobile in oggetto, ritengo che il valore debba essere determinato sulla base del valore di mercato; il metodo comparativo è il solo in grado di indicare risultati attendibili, perché basato sulla certezza di valori derivanti da compravendite avvenute di recente nella zona.

Negli ultimi quattro anni il mercato degli immobili a Montelaterone è stato molto fiorente, come dimostrano i numeri degli atti stipulati 25 e il numero degli immobili trasferiti 31. Questi dati li ho rilevati dal sito dell'Agenzia delle Entrate, consultando i valori delle compravendite avvenute negli anni 2019/2022.

Per la scelta del valore unitario ho tenuto conto anche della tipologia del fabbricato, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della consistenza, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione.

Per assegnare il valore sotto riportato, ho assunto informazioni presso agenzie immobiliari della zona e ho preso a riferimento i valori indicati dall'OMI che riportano per la zona di ubicazione dell'immobile, un valore medio di €/mq. 515,00 che deprezzato per il mediocre stato delle finiture si riduce del 20%.

L'insieme di questi fattori e dati, mi consentono di determinare il valore dell'immobile in oggetto, intorno ad un prezzo di 20.000,00 euro.

INTERA PROPRIETA' posseduta per ½ ciascuno dai Sigg. Porta Aurelio e Cortecci Lia

Appartamento sito in comune di Arcidosso, frazione Montelaterone, Via Petri civico 25.

All'immobile si accede direttamente dalla via, è sito al piano terra ed è composto da cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 33,16 e lorda di mq. 46,00; l'altezza interna è media per tutti i vani tranne la cucina e si attesta a circa mt. 2,62 (meglio descritte nell'elaborato grafico allegato 6).

La superficie commerciale dell'immobile presa a riferimento è quella lorda, comprensiva delle murature esterne e corrisponde a mq. 46,00.

DATI CATASTALI

È così censito al catasto fabbricati del comune di ARCIDOSSO:

- foglio 16, particella 466 sub. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48, rendita € 139,44.

PREZZO BASE APPARTAMENTO A MONTELATERONE:

EURO / MQ 515,00 x -20% = € 412,00 x mq. 46,00 = € 18.952,00

arrotondato ad € 20.000,00

Grosseto li. 22/02/2024

Il Consulente Tecnico

Geom. Luciano Malentacchi

ALLEGATI: Fascicoli degli allegati