

PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura di esecuzione immobiliare n. 113/2023 R.G.E.I.

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® SIENA MORTGAGES 07-5 s.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Giudice dell'Esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

Perizia di stima a firma del C.T.U.

GEOM. NICOLA TOGNARINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PDF Eraser Free

Indice

Quesito 1		pag. 5
Quesito 2		pag. 5
Quesito 3		pag. 5
Quesito 4		pag. 6
Quesito 5		pag. 9
Quesito 6		pag. 11
Quesito 7		pag. 11
Quesito 8		pag. 13
Quesito 9		pag. 14
Quesito 10		pag. 14
Quesito 11		pag. 15



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal Geom. Nicola Tognarini su incarico dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 113/2023 R.G.E.I. promossa da SIENA MORTGAGES 07-5 s.p.a., contro la Sig.ra

Io sottoscritto Geom. Nicola Tognarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1351, con studio in Grosseto Via Ravel n. 19, nominato C.T.U. da codesto Tribunale in data 30/09/2024, ho effettuato il sopralluogo e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

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 inclusa ("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,

PDF Eraser Free

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).

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;**

A seguito della consultazione del fascicolo telematico, è stata verificata la completezza di cui all'art. 567 c.p.c., in quanto il creditore procedente ha depositato certificazione notarile.

Leggendo il pignoramento immobiliare è stato verificato che la descrizione del bene contenuta al suo interno corrisponde per indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini alla descrizione attuale dello stato dei luoghi.

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);

Avendo verificato l'assenza nel fascicolo telematico degli atti di provenienza e dell'atto di provenienza ultra ventennale, i primi sono stati reperiti presso lo studio del Notaio rogante, mentre il secondo è stato reperito tramite consultazione dei fascicoli della conservatoria dei registri immobiliari e vengono allegati alla presente perizia.

**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;

A seguito del sopralluogo è stato verificato che la planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi a meno della lieve maggiore dimensione del bagno e della presenza al suo interno della finestra, difformità che tuttavia non incidendo sulla consistenza, categoria e classe, non determinano variazione di rendita e pertanto non richiedono la presentazione di nuovo aggiornamento, in conformità a quanto disposto dall'art 3 comma E della circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate.

La descrizione contenuta all'interno dell'atto di provenienza risulta corrispondere allo stato dei luoghi, a meno delle modifiche effettuate in data successiva alla stipula di tale atto ed autorizzate con il titolo abilitativo meglio descritto alla risposta del quesito 5.

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

Bene oggetto di procedura:

- A. Unità immobiliare ad uso residenziale identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 25, particella 174, subalterno 2 graffata con particella 176 subalterno 13, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 263,39, situata nel Comune di Follonica in Via Isonzo n. 15, piano T; bene pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Storia catastale al ventennio:

Il bene oggetto di procedura, nel ventennio in esame ha subito le seguenti variazioni catastali:

- In data antecedente al ventennio risultava identificato al foglio 25 particella 176 sub. 7 graffata con particella 174 sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 108,46;

PDF Eraser Free

- A decorrere dal 29/04/2008 e a tutt'oggi, a seguito di variazione per fusione, ampliamenti e ristrutturazione, il suddetto bene ha assunto i seguenti identificativi:
 - Foglio 25 particella 176 sub. 13 graffata con particella 174 sub. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani rendita € 263,39.

Si precisa che tale modifica ha comportato la fusione del precedente identificativo con il bene censito al foglio 25 particella 176 sub. 11, categoria F/4, originato in data 04/03/2008 e derivante da divisione di bene comune non censibile identificato al sub. 5 e già presente in data anteriore al ventennio.

Si precisa che sempre all'interno del ventennio, il suddetto bene è stato oggetto di ulteriori aggiornamenti catastali d'ufficio, a seguito dei quali tuttavia i relativi identificativi non hanno subito modifiche.

Storia ipotecaria al ventennio:

Alla data odierna il bene cui sopra, risulta essere intestato alla Sig.ra _____ nata a _____ C.F: _____ per la quota di piena proprietà pari ad 1/1;

- Tale quota è pervenuta alla Sig.ra _____, per atto di compravendita del 21/09/2006 rep. n. 24050/7971 del Notaio Savona Francesco Luigi, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 26/09/2006 al n. r.g. 16339 e r.p. 10396, contro

_____ nata a _____ il _____, C.F. _____ e _____ nato a _____ C.F: _____, detentori della quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno;

- A loro volta i Sig.ri _____ e _____ sono divenuti proprietari delle suddette quote a seguito di certificato di denuncia di successione in morte della Sig.ra _____ nata a _____ C.F: _____ deceduta in data 11/12/1974, tale certificato è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto il 01/09/1975 al r.p. n. 5424 e r.g. n. 7290;

- Si precisa che a tale successione è seguita accettazione tacita di eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto il 07/03/2024 al r.p. n. 2726 e r.g. n. 3463;

Per quanto invece attiene al bene censito al foglio 25 particella 176 sub. 11, sopra menzionato e facente parte della storia catastale del compendio pignorato, lo stesso risulta essere pervenuto alla Sig.ra _____ nata a _____ C.F: _____ a seguito di atto di compravendita del 03/04/2008 rep. n. 25658/9148 del Notaio Savona Francesco Luigi, trascritto

PDF Eraser Free

presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 11/04/2008 al n. r.g. 5228

e r.p. 3373, contro nata a il C.F:

e nato a il C.F:

Non si rilevano ulteriori atti di provenienza in quanto il sub. 11 precedentemente era parte del sub. 5, bene accatastato come bene comune non censibile, identificativo che per la sua natura risulta convenzionalmente essere privo di intestazione.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, si elencano le formalità ricadenti all'interno del ventennio in esame e riguardanti il bene oggetto di procedura:

- Iscrizione del 26/09/2006 con n. generale 16340 e n. particolare 3324, derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Savona Francesco Luigi del 21/09/2006 rep. n. 24051/7972, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena C.F: 00884060526, per capitale di € 148.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 296.000,00, durata 30 anni, contro la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F: _____ per la quota di 1/1, oltre ulteriori tre soggetto debitori non datori di ipoteca. Il tutto ricadente sul bene oggetto di procedura esecutiva;
- Iscrizione del 23/03/2012 con n. generale 3384 e n. particolare 366, derivante da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 08/03/2012 rep. n. 6747/2012, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, C.F: 00348170101, per capitale di € 40.820,53, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 46.200,00, contro la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F: _____, per la quota di 1/1. Il tutto ricadente sul bene oggetto di procedura esecutiva;
- Iscrizione del 19/12/2014 con n. generale 13053 e n. particolare 1759, derivante da ipoteca giudiziale – sentenza di condanna del Tribunale di Torino del 28/04/2014 rep. n. 3061/2014, a favore di _____ nato a Torino (TO) il 17/03/1966 C.F: _____ e _____ nato a Torino (TO) il 10/08/1970 C.F: _____ per capitale di € 4.671,39, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 15.000,00, contro la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F: _____ per la quota di 1/1. Il tutto ricadente sul bene oggetto di procedura esecutiva;

PDF Eraser Free

- Iscrizione del 01/06/2015 con n. generale 6074 e n. particolare 820, derivante da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 05/07/2014 rep. n. 8376, a favore di Apulia Prontoprestiti s.p.a. con sede in San Severo (FG), C.F: 02875460244, per capitale di € 8.069,14, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 18.000,00, contro la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F: _____ per la quota di 1/1. Il tutto ricadente sul bene oggetto di procedura esecutiva;
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, al reg. part. 1756 reg. gen. 2288 del 17/02/2022; a favore di _____ nato a Torino (TO) il 17/03/1966 C.F: _____ contro Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F: _____, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; il tutto derivante da Atto Giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 29/11/2021 con rep. n. 1879/2021, riguardante il bene oggetto di procedura esecutiva;
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, al reg. part. 12303 reg. gen. 16000 del 13/10/2023; a favore di Siena Mortgages 07-5 s.p.a. con sede in Conegliano (TV) C.F: 13443880151, contro Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F: _____, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; il tutto derivante da Atto Giudiziario emesso da U.N.E.P. in data 21/09/2023 con rep. n. 387, riguardante il bene oggetto di procedura esecutiva.

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.;

In merito alla mappa censuaria, la stessa viene allegata alla presente perizia, mentre per quanto attiene al certificato di destinazione urbanistica, non si necessita di tale documento in quanto la procedura esecutiva non tratta il pignoramento di terreni.

PDF Eraser Free

L'immobile oggetto della presente procedura possiede la destinazione residenziale, così come si evince dalla planimetria catastale di primo impianto e dalla successiva pratica edilizia sotto elencata.

Storia Urbanistica:

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Follonica, è stato possibile rintracciare esclusivamente la DIA n. 681 del 2006, protocollata al n. 14035 del 11/07/2006, avente ad oggetto un intervento di ristrutturazione interna ed esterna.

Non avendo rintracciato alcuna pratica di costruzione, è stata eseguita una verifica sulla presunta data di edificazione del fabbricato, potendo constatare che la prima planimetria catastale presente presso gli archivi del catasto risale al 24/01/1940, data antecedente all'obbligo di presentazione di pratiche autorizzative di interventi edilizi, legittimando pertanto l'assenza di tale titolo. Si segnala inoltre di non aver rinvenuto alcuna attestazione o autorizzazione di abitabilità.

Verifica Regolarità Urbanistica:

Così come disposto dall'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, le verifiche di conformità sono state effettuate sulla base della prima planimetria catastale d'impianto, così come modificata dalla D.I.A. sopra indicata. Confrontando lo stato dei luoghi con la suddetta documentazione è stato riscontrato che l'unità immobiliare possiedono le seguenti difformità:

1. Il bagno possiede dimensioni maggiori rispetto a quanto quotato nella suddetta D.I.A., con incremento in ampliamento rispetto alla sagoma legittima;
2. Il bagno risulta essere comunicante internamente con l'abitazione, tramite vano porta realizzato su muratura portante, mentre nella prima planimetria catastale risultava essere comunicante dall'esterno;
3. Si rileva la presenza di una piccola finestra presente all'interno del bagno, apertura non dichiarata nella suddetta D.I.A.

Sanabilità delle irregolarità:

Al fine di poter verificare la sanabilità di quanto indicato al punto 1, è stato preso atto che frontalmente a tale bagno, è posto un altro manufatto ricadente sull'adiacente particella 172, dotato di finestra, necessitando pertanto della verifica del rispetto della distanza tra pareti finestrate pari a

PDF Eraser Free

10,00 m, in conformità al Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968 ed all'art. 11 voce 31 delle NTA del regolamento urbanistico di Follonica.

Tuttavia è stato verificato che tali manufatti sono collocati ad una distanza inferiore ai 10,00 metri e non risultano applicabili le deroghe indicate all'art. 11 voce 31, comma 2 delle NTA del regolamento urbanistico di Follonica, salvo precisare che nella presente procedura esecutiva non è possibile effettuare verifiche di legittimità di immobili non oggetto di pignoramento, pertanto non è stato possibile verificare la legittimità del manufatto ricadente sulla particella 172.

Per le ragioni cui sopra le difformità descritte ai punti 1 e 3 non risultano sanabili e si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, riportandolo a quanto dichiarato e legittimato con la DIA n. 681 del 2006.

Considerato che tale rimessa in pristino necessiterà dell'abbattimento e riposizionamento della muratura frontale, modifica dell'attuale copertura del bagno e ricollocamento dei sanitari e relativi impianti, si ritiene che tali opere possono essere quantificate in €. 20.000,00.

Per quanto invece attiene alle difformità descritte al punto 2, la stessa potrà essere regolarizzata presentando una pratica di sanatoria edilizia, in conformità all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e procedendo successivamente al deposito dell'attestazione di abitabilità, quantificando un importo per tali autorizzazioni, comprensivo di spese tecniche, diritti comunicali e sanzioni, pari ad €. 10.000,00

Preme precisare che le verifiche di sanabilità delle irregolarità sono state effettuate sulla base della normativa nazionale, regionale e comunale attualmente vigente e che una variazione delle stesse potrebbe determinare alterazioni alle possibilità di regolarizzazione.

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;

Si allega alla presente perizia l'attestato di prestazione energetica redatto dal tecnico ausiliario nominato e la relativa relazione impianti.

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;

A. Unità immobiliare ad uso residenziale identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 25, particella 174, subalterno 2 graffata con particella 176 subalterno 13, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 263,39, situata nel Comune di Follonica in Via Isonzo n. 15, piano T; bene pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà;

A seguito dei sopralluoghi effettuati nelle date 29/01/2025 e 13/03/2025 è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento risultano essere un'abitazione facente parte di un piccolo fabbricato situato all'interno della città di Follonica, in posizione centrale, precisamente in Via Isonzo n. 15.

L'edificio risulta comporsi di due piani fuori terra oltre sottotetto, realizzati in muratura portante, solai a voltine, solaio di copertura a doppia falda, facciate intonacate e tinteggiate; il tutto con finiture esterne in discreto stato manutentivo per quanto visibile, con lievi fenomeni di degrado dell'intonaco esterno e dei canali di gronda.

Il fabbricato è localizzato in un'area servita da trasporti pubblici e servizi al consumo di ogni genere, distante circa 300 m dal corso cittadino e 600 m dal lungomare. L'edificio è raggiungibile percorrendo strade extra urbane sia secondarie che di grande scorrimento e le percorrenze verso i centri abitati limitrofi sono: Massa Marittima 19 km circa, Castiglione della Pescaia 20 km circa, Piombino 26 km circa e Grosseto 44 km circa.

Entrando nello specifico dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, lo stesso risulta essere un'abitazione posta al terreno, raggiungibile dalla pubblica via accedendo all'androne comune. L'abitazione internamente è composta di un ingresso/disimpegno, zona giorno dotato di angolo cottura, bagno, camera da letto e corte esclusiva posta sul retro.

L'appartamento risulta essere dotato di porta d'ingresso blindata, pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate con colorazione crema, porte interne in legno e infissi esterni in legno vetro singolo dotati di persiane, a meno della finestra del bagno la quale risulta essere in alluminio. Per quanto attiene agli impianti si segnala la presenza di impianto elettrico, idraulico, tv, gas metano ed impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia esterna a metano e radiatori.

Tali impianti posseggono varie problematiche, meglio specificate nella relativa relazione allegata, tra le quali si segnala la presenza di un unico quadro elettrico a servizio di due unità immobiliari e l'assenza di una fornitura idrica esclusiva, con attuale allaccio ad utenza di altra unità immobiliare. Esternamente la corte risulta essere piastrellata.

PDF Eraser Free

Lo stato manutentivo interno del bene risulta essere buono senza segnalare degradi evidenti, a meno del distacco del velo di tinteggiatura del soffitto del bagno, presumibilmente causato da fenomeni infiltrativi di acqua piovana provenienti dalla copertura.

Per quanto concerne una più precisa descrizione impiantistica dell'unità immobiliare, si rimanda alla specifica perizia redatta da tecnico ausiliario abilitato, allegata alla presente esecuzione immobiliare.

Le superfici calpestabile dei singoli locali di cui le unità immobiliari si compongono sono:

- Ingresso/disimpegno mq. 4,00
- Zona giorno mq. 17,00
- Bagno mq. 3,50 attuali e mq. 2,90 concessionati
- Camera mq. 15,50
- Corte mq. 31,00

Per il calcolo della superficie lorda ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata complessiva dell'immobile è pari a mq. 54,00 ed essa è così distribuita:

- Abitazione mq. 51,00 x 100% = mq. 51,00
- Corte esclusiva mq. 31,00 x 10% = mq. 3,10

Superficie lorda ragguagliata totale mq. 54,10 approssimabile a mq. 54,00.

Si precisa che tale superficie lorda ragguagliata è stata calcolata al netto delle maggiori superfici urbanisticamente non regolari, per le quali sarà necessario procedere alla rimessa in pristino, così come già relazionato alla risposta del quesito 5.

L'unità immobiliare confina con altro immobile identificato alla particella 176 sub. 12 graffata con particella 175 sub. 2 e altri beni censiti alla particella 171, particella 172 e via Isonzo, salvo altri.

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;

La presente procedura esecutiva tratta il pignoramento di un singolo bene, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, pertanto si procede alla formazione del lotto unico così composto:

Lotto Unico composto da unità immobiliare ad uso residenziale identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Follonica, foglio 25, particella 174, subalterno 2 graffata con particella 176 subalterno 13, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 263,39, situata nel Comune di Follonica in Via Isonzo n. 15, piano T; bene pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere libero e non gravato da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 19/12/2024, che si provvede ad allegare.

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.;

Sull'area in cui ricade il bene oggetto della presente procedura esecutiva non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e di diritti demaniali o usi civici; segnalando tuttavia che l'area su cui ricade il fabbricato risulta essere classificata nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvione come rischio di alluvione R3 (elevato).

Per quanto invece attiene alle spese fisse condominiali ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati, si segnala che il fabbricato non è costituito in condominio ed è sprovvisto di

PDF Eraser Free

amministratore; pertanto non sono presenti spese fisse condominiali ed il soggetto presente al sopralluogo non ha riferito la necessità di dover intraprendere urgenti interventi di manutenzione straordinari di tipo condominiali/comuni.

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).

Stima del Bene:

La valutazione viene effettuata tramite l'applicazione della metodologia di stima MCA (market comparison approach) la quale risulta essere una procedura sistemica applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

La metodologia di valutazione MCA risulta essere riconosciuta dagli IVS (international valuation standards), dagli EVS (European valuation standards) e dalle linee guida ABI.

Sulla base di tale processo sono stati individuati in riferimento al subject (compendio oggetto di valutazione) le principali caratteristiche immobiliari che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato ed a seguito di ricerche immobiliari sono stati rintracciati n. 3 comparativi posti in vendita, facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Elenco comparativi rintracciati ritenuti pienamente congrui:

N. comparativo	Pubblicità immobiliare	Tipo di bene e superficie commerciale complessiva desunta dalla documentazione in possesso.	Stato manutentivo	Prezzo
1	Eurobroker immobiliare srls	Appartamento in vendita in Via Cavour, sup. commerciale 50 mq	Sufficiente	€ 135.000,00

PDF Eraser Free

2	Agenzia immobiliare La Vela	Trilocale in vendita in zona centrale, sup. commerciale 60 mq	Buono	€ 180.000,00
3	Erre servizi immobiliari	Trilocale in vendita in zona centrale, sup. commerciale 57 mq	Sufficiente	€ 175.000,00

Si provvede alla stesura del processo di stima tramite metodologia MCA, riportando la tabella di valutazione:

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 135.000,00	€ 180.000,00	€ 175.000,00	
SCONTO (%)	0,00%	0,00%	0,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 135.000,00	€ 180.000,00	€ 175.000,00	
data (mesi)	0	0	0	0
superficie princip.	50	60	57	54
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	1	1	1	1
piano	0	1	0	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	SUFFICIENTE	BUONO	BUONO	BUONO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	0 - 5 anni	0 - 5 anni	10 - 15 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	50	60	57	54
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 2.700,00	€ 3.000,00	€ 3.070,18	€ 2.700,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 225,00	-€ 300,00	-€ 291,67	
superficie princip.	€ 2.700,00	€ 3.000,00	€ 3.070,18	
superficie giardino	€ 135,00	€ 135,00	€ 135,00	
superficie box	€ 1.350,00	€ 1.350,00	€ 1.350,00	
superficie p.auto coperto	€ 1.080,00	€ 27,00	€ 27,00	
superficie p.auto scoperto	€ 810,00	€ 135,00	€ 135,00	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 1.350,00	-€ 1.800,00	-€ 1.750,00	
ascensore	€ 6.750,00	€ 9.000,00	€ 8.750,00	
stato manutentivo	€ 8.100,00	€ 8.100,00	€ 8.100,00	
panoramicità	€ 6.750,00	€ 9.000,00	€ 8.750,00	
dotazione tecnologica	€ 2.700,00	€ 3.600,00	€ 3.500,00	
classe energetica	€ 4.050,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	
epoca costruttiva	€ 4.050,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	

TABELLA di VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 135.000,00	€ 180.000,00	€ 175.000,00	€ 151.883,33
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	€ 10.800,00	-€ 16.200,00	-€ 8.100,00	54
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
piano	€ 0,00	€ 1.800,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 16.200,00	€ 0,00	€ 0,00	BUONO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	-€ 12.150,00	-€ 16.200,00	-€ 10.500,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 149.850,00	€ 149.400,00	€ 156.400,00	€ 151.883,33
valore minimo				€ 149.400,00
valore massimo				€ 156.400,00
Divergenza percentuale assoluta:		4,48%		
ATTENDIBILE:		VERO		

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 149.850,00	€ 2.775,00
COMPARABLE 2	€ 149.400,00	€ 2.766,67
COMPARABLE 3	€ 156.400,00	€ 2.896,30
SUBJECT	€ 151.883,33	€ 2.812,65

A fronte dei comparativi proposti e dei loro prezzi unitari opportunamente rettificati, si è potuto determinare un valore unitario medio pari a 2.812,65 €/mq approssimabile a 2.800,00 €/mq. Esclusivamente a titolo di verifica si segnala che tale valore risulta essere in linea con la forbice di valore medio di zona ricavata dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale prevede un valore medio per la destinazione residenziale, compreso tra i 2.000,00 €/mq ed i 3.800,00 €/mq nel secondo semestre 2024, ultimo dato disponibile.

Al valore complessivo si ritiene di dover applicare una decurtazione del 5% a titolo di assenza di garanzia per vizi, così come previsto dall'art. 568 del C.P.C.; oltre alla decurtazione di 30.000,00 € riconducibile ai costi di rimessa in pristino/regolarizzazione, così come già dettagliati alla risposta del quesito 5 e di sezionamento quadro elettrico ed allaccio ad utenza idrica esclusiva.

PDF Eraser Free

Per quanto sopra relazionato si quantifica il valore dell'immobile A pari a:

$2.800,00 \text{ €/mq} \times 54 \text{ mq} = 151.200,00 \text{ €} - 7.560,00 \text{ €}$ (a titolo di decurtazione del 5% per mancanza di garanzia per vizi) $- 30.000,00 \text{ €} = 113.640,00 \text{ €}$ approssimabile a **114.000,00 €** (centoquattordicimila/00 €)

Per quanto precedentemente relazionato, in considerazione del fatto che il bene risulta essere stato pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, si provvede a quantificare:

VALORE LOTTO UNICO, PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/1 = € 114.000,00 € (euro centoquattordicimila/00).

Grosseto 02/04/2025

L'esperto stimatore

Geom. Nicola Tognarini

(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica
- B) Visure catastali storiche
- C) Estratto di mappa catastale
- D) Elaborato planimetrico catastale
- E) Planimetria catastale di primo impianto ed attuale
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Attestazione dell'Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione
- H) Atti di provenienza
- I) Atto di provenienza ultra ventennale
- L) Autorizzazioni edilizie
- M) Verbale di accesso
- N) Relazione impianti ed Attestato di prestazione energetica