

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal Geom. Francesco Bartolini su incarico del Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 135/2023 R.G.E.I. promossa [REDACTED] contro [REDACTED]

\*\*\*

Io sottoscritto Geom. Francesco Bartolini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1111, con studio in Grosseto Via Bengasi n. 29, nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 04 Aprile 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 include ("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).

**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;**

**Bene A.** Unità immobiliare ad uso abitativa sita in Comune di Roccastrada (GR), frazione Ribolla, Via di Montemassi n. 79, piano T-1, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 159 particella 59 subalterno 3, categoria A/4, Classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 123,95;

A seguito di consultazione del fascicolo telematico è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c.

A seguito della lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva quanto segue:

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, pur componendosi esclusivamente dei dati catastali (Comune, foglio particella e subalterno) e risultando assente dell'indirizzo, numero civico, piano ed interno, consente la univoca identificazione del bene, in quanto i dati catastali risultano corretti e corrispondere a quelli presente all'attualità negli archivi dell'agenzia delle entrate.

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);

Dalla consultazione del fascicolo telematico non si rileva la carenza di documentazione. Per quanto attiene all'atto di provenienza ultraventennale si è provveduto a reperirlo presso l'archivio notarile distrettuale.

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;



La planimetria catastale in atti presenta alcune difformità di rappresentazione grafica, le quali tuttavia non incidono sulla rendita dell'unità immobiliare e pertanto non si rende necessario l'aggiornamento planimetrico.

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

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Graziosi Sergio del 11/03/2011 rep. 36859/17359 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 16/03/2011 al r.g. n. 3556 e r.p. n. 662 a favore di [REDACTED] per capitale di 53.700,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 107.400,00, durata 15 anni a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, oltre a [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca; il tutto ricadente sul bene oggetto di procedura esecutiva;
- Verbale di pignoramento immobiliare atto Unep Tribunale di Grosseto del 06/11/2023 rep. n. 791 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 28/11/2023 al n. 18667 del registro generale e al n. 14360 del registro particolare, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà sul bene oggetto della presente 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 dichiarazioni 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.;

A seguito di accesso atti presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del Comune di Roccastrada sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie riferite al bene oggetto di esecuzione:

- D.I.A. n. 79 del 1998, prot. n. 5933 del 16/04/1998;
- D.I.A. in variante n. 159 del 1998, prot. n. 10666 del 16/07/1998;
- D.I.A. in variante n. 254 del 1998, prot. n. 18473 del 23/12/1998;
- D.I.A. n. 264 del 2010, prot. n. 10083 del 06/07/2010.

Si segnala che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato edificato in data antecedente al 1942 e che non è stata reperita alcuna dichiarazione di abitabilità.

Sulla base della suddetta documentazione, l'unità immobiliare possiede la destinazione d'uso residenziale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto precedentemente autorizzato si rilevano le seguenti difformità urbanistiche:

1. Lievi incongruenze sulla posizione dei tramezzi e assenza dell'antibagno precedentemente previsto;
2. Presenza di scala interna di collegamento tra il piano terreno ed il sottotetto, in sostituzione della botola concessionata;
3. Presenza sulla corte esterna di un pergolato e piccolo ripostiglio per la cui costruzione non si dispone di una concessione edilizia;
4. Presenza sulla corte frontale di un portico per la cui costruzione non si dispone di una concessione edilizia;
5. Presenza di un comignolo collocato sulla falda frontale del solaio di copertura, per la cui installazione non si dispone di una pratica edilizia.

Le difformità indicate ai punti 2, 3, 4 e 5 non risultano sanabili e si dovrà procedere con la rimessa in pristino dello stato de luoghi, tramite demolizione del porticato frontale, pergolato retro, scala interna, rimozione comignolo e ripristino della botola interna.



Per quanto attiene alle difformità indicate al punto 1 si dovrà procedere con la ricostruzione dell'antibagno e la regolarizzazione delle difformità interne tramite presentazione di idonea pratica edilizia a sanatoria.

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;

In data 04/10/2024 è stata richiesta la nomina di tecnico ausiliario al fine di predisporre relazione impianti ed attestato di prestazione energetica.

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;

Dal sopralluogo effettuati in data 20 Maggio 2024 è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere un'abitazione facente parte di un piccolo fabbricato edificato nel Comune di Roccastrada, frazione Ribolla, Via di Monte Massi n. 79, piani terreno e primo, catastalmente censito al foglio 159 particella 59 sub. 3.

L'abitazione internamente si compone di un piccolo soggiorno con angolo cottura, bagnetto, camera da letto e locale sottotetto comunicante con il piano terreno tramite scala interna. Completano la proprietà n. 2 piccole corti esclusive poste una sul fronte, dotata di portico ed una sul retro dell'immobile, quest'ultima dotata di pergotenda e piccolo ripostiglio esterno con struttura leggera.

La struttura portante del fabbricato è composta da pareti in muratura portante esternamente intonacata e tinteggiata colore bianco, solaio del sottotetto in travi, travicelli e tavolato di legno e struttura della copertura composta da travi e travicelli di legno, tavelle e copertura in tegole.



I locali, internamente, appaiono in buono stato conservativo con finiture composte da pavimento in cotto, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc doppio vetro, rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate color bianco e pavimentazione del sottotetto in legno.

La corte esterna posta frontalmente dispone di un muretto di cinta dotato di accesso pedonale e la pavimentazione dell'area è composta in parte di mattonelle di cotto ed in parte a verde; mentre la corte retro dispone anch'essa di un muretto di cinta, accesso pedonale e pavimentazione in pietra.

L'immobile dispone di impianto elettrico, idraulico, gas metano, riscaldamento composto da caldaia esterna e radiatori in alluminio, impianto di condizionamento e stufa a legna.

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

**La superficie lorda ragguagliata arrotondata dell'immobile è pari a mq. 48,00 essa è così distribuita:**

- Abitazione mq. 43,00 x 100% = 43,00 mq
  - Corti esclusive mq. 44,50 x 10% = 4,45 mq
- Superficie lorda ragguagliata mq. 47,45 approssimabile a 48,00 mq

Si precisa che le superfici calcolate fanno riferimento alle destinazioni d'uso legittime, senza tener conto delle difformità che dovranno essere oggetti di ripristino (portico, pergolato e locale sottotetto accessibile).

**La superficie utile dell'unità immobiliare è così distribuita:**

- Zona giorno mq. 17,25
- Bagno mq. 3,30
- Corte esclusiva frontale mq. 28,00
- Corte esclusiva retro mq. 17,00

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con Via di Monte Massi, Via dei Fiori, sub. 7 e 8 della particella 59 del foglio 159.

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 un unico bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, non necessitando la verifica delle divisibilità in natura delle quote non pignorate e costituendo un unico lotto di vendita così composto:

Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso abitativa sita in Comune di Roccastrada (GR), frazione Ribolla, Via di Montemassi n. 79, piano T-1, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 159 particella 59 subalterno 3, categoria A/4, Classe 2, consistenza 3 vani, rendita €. 123,95;

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.;

A seguito della richiesta depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Grosseto in data 12/04/2024, per la verifica della presenza di contratti di locazione, risulta essere stato registrato un contratto di locazione avente validità annuale a decorrere dal 01/04/2022, fino al 31/03/2023, successivamente rinnovato fino al 31/03/2024.

La proprietà ha riferito che tale contratto non è stato ulteriormente rinnovato ma in data 17/04/2024 è stato registrato nuovo contratto di locazione, decorrente dal 02/04/2024 e della durata di anni 4, del quale è stata fornita copia.

Considerato che il pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 28/11/2023, che il precedente contratto di affitto è scaduto senza essere stato ulteriormente rinnovato ed è stato registrato nuovo contratto depositato in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare, il bene oggetto di procedura esecutiva è da ritenersi libero.



**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 di procedura non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Preme precisare che tale fabbricato, per quanto concerne la classificazione comunale, ricade in un "ambito edificato di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, il quale comporta la necessità di dover sottoporre a parere ed approvazione in giunta comunale, di ogni eventuale modifica prospettica del fabbricato e delle sue parti esterne.

**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).**

La valutazione viene effettuata con metodologia sintetica comparativa tramite il confronto con il mercato locale, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche e dello stato manutentivo.

A seguito di interviste condotte presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Roccastrada, rintracciati comparativi aventi medesime destinazioni d'uso e stato manutentivo dell'immobile oggetto di valutazione e consultato l'osservatorio del mercato immobiliare, si ritiene di poter applicare per la presente stima un valore unitario pari a 1.300,00 €/mq.

In riferimento al lotto unico, in considerazione del fatto che la quota di proprietà pignorata risulta essere pari ad 1/1 della piena proprietà, si quantifica:

Lotto Unico bene A, valore complessivo = 48,00 mq x 1.300,00 €/mq = 62.400,00 €.

A tale valore si ritiene di dover applicare una decurtazione pari a 15.000,00 € a titolo di costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate ed il ripristino dello stato dei luoghi delle difformità non sanabili; di conseguenza il valore finale del lotto oggetto di vendita è pari ad €.  
62.400,00 € - 15.000,00 € = 47.400,00 € approssimabile a 48.000,00 €.

**Lotto UNICO composto da Bene A.** Unità immobiliare ad uso abitativa sita in Comune di Roccastrada (GR), frazione Ribolla, Via di Montemassi n. 79, piano T-1, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 159 particella 59 subalterno 3, categoria A/4, Classe 2, consistenza 3 vani, rendita €. 123,95;

**Valore di stima 48.000,00 € (quarantottomila/00 euro);**

Grosseto 15/10/2024

Il C.T.U.

Geom. Francesco Bartolini

**ALLEGATI:**

- A) Documentazione Fotografica
- B) Visura Catastali
- C) Planimetria Catastale
- D) Estratto di Mappa Catastale
- E) Autorizzazioni Edilizie
- F) Attestazioni Agenzia delle Entrate Ricerca Contratti di Locazione
- G) Visure Ipotecarie
- H) Atti di Provenienza
- I) Atto di Provenienza Ultra Ventennale

