



Arch. Maria Cristina Stammati
Studio Tecnico

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto (GR)
cell. 3356312745 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 149/2022



Promossa da
ORGANA SPV SRL



contro



PERIZIA DI STIMA



GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

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



L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Maria Cristina Stammati



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

La sottoscritta Maria Cristina Stammati, architetto libero professionista con Studio in Grosseto Via Don Giovanni Minzoni 23, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 200, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò in data 05.03.2024.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

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

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso,

se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;

C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.,

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

Grosseto,

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Cristina Nicolò



In data 17.05.2024 la sottoscritta provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatole dal Giudice delle esecuzioni.

In data 22.10.2024 è stato effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insieme al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Riccardo Boccini, che contestualmente redigeva verbale (**ALLEGATO 1**).



QUESITO N. 1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

QUESITO 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Si allegano:

- atto di compravendita del 05.10.1970 -che costituisce atto di provenienza ultraventennale- trascritto il giorno 11.11.1970 nn. 10911/7578, stipulato dal Notaio Dott. Enzo Zuccaro;
- atto di compravendita del 30.11.2011 -atto con cui gli attuali proprietari acquistarono l'immobile- trascritto il giorno 02.12.2011 nn. 15752/11276, stipulato dal Notaio Dott. Francesco Luigi Savona. (ALLEGATO 2).

QUESITO 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e

l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

***segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

***procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati il 18.09.2024, gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono:

Comune di Roccastrada (GR) foglio 178 particella 190 subalterno 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 100 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita euro 335,70.

Intestatari: [REDACTED];

[REDACTED].

Si allegano visura e planimetria catastali (**ALLEGATO 3**).

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di porticato posto sul lato dell'ingresso all'unità abitativa;
- chiusura a vetri della terrazza con conseguente realizzazione di veranda chiusa;
- accesso al bagno dal corridoio, anziché da una camera;
- altezza inferiore del corridoio, che risulta controsoffittato;
- maggiore altezza del locale ripostiglio, diversa posizione dell'apertura finestrata e della porta di ingresso.

Si rinvia alla lettura della risposta al quesito 5 in cui sono specificate le difformità sanabili e non sanabili.

Non ricorre il caso di cui al quarto capoverso del presente quesito.

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

QUESITO 4

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

L'immobile oggetto della presente perizia, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a tutto il 18.09.2024, risulta gravato da:

- ISCRIZIONE del 02.12.2011 - Registro Particolare 2594 Registro Generale 15753

Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 28688/11521 del 30.11.2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 02.07.2019 - Registro Particolare 1366 Registro Generale 9179

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1139/5119 del 02.07.2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

-TRASCRIZIONE del 26.10.2022 – Registro Particolare 13877 Registro generale 18432

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 2128 del 12.10.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(**ALLEGATO 4**).

QUESITO 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Si allega la mappa censuaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio il 04.11.2022 (**ALLEGATO 3**).

Secondo il Piano Operativo Comunale l'immobile oggetto della procedura ricade nei “Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile – TR1”, facenti parte dei “Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente”, disciplinati dall'art. 28, punto 1, delle norme tecniche di attuazione (**ALLEGATO 5**).

A seguito di più richieste di accesso agli atti effettuate dalla sottoscritta al Comune di Roccastrada e tese a prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia, nell'archivio del Comune risultano, a nome della [REDACTED] -*prima intestataria*- in via Alberghi a Ribolla, due schede in cui si riferisce quanto segue:

permesso rilasciato il 1.10.48, abitabilità 14.12.54;

permesso rilasciato il 26.2.55, abitabilità 1.10.55.

Ciononostante, nell'archivio comunale non sono state reperite pratiche edilizie, come da dichiarazione rilasciata il 26.09.2024, integrata in data 12.11.2024 (**ALLEGATO 6**).

L'immobile in oggetto risulta graficamente rappresentato solamente in una planimetria catastale presentata il 22.04.1963.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a suddetta planimetria catastale:

- 1) presenza di porticato posto sul lato dell'ingresso all'unità abitativa;
- 2) chiusura a vetri della terrazza con conseguente realizzazione di veranda chiusa;
- 3) accesso al bagno dal corridoio, anziché da una camera;
- 4) altezza inferiore del corridoio, che risulta controsoffittato;
- 5) maggiore altezza del locale ripostiglio, diversa posizione dell'apertura finestrata e della porta di ingresso.

La difformità di cui al punto 1) costituita dal porticato posto sul lato dell'ingresso all'unità abitativa non è sanabile, in quanto si trova ad una distanza inferiore a quella legale, in contrasto con quanto prescritto nel Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) all'art. 24 "*Distanza tra i fabbricati*".

Le difformità descritte ai punti 2), 3), 4), 5) sono sanabili ai sensi della normativa vigente.

In particolare relativamente alla veranda, si ritiene dover sanare l'eccedenza dei 2,00 m di profondità, infatti, oltre la profondità dei 2,00 m, costituisce volume aggiunto (D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R). Inoltre, affinché il vano che si affaccia sulla veranda sia dotato del rapporto aeroilluminante di legge, l'apertura del vano di accesso dovrà rispettare la superficie di mq 2,00 come stabilito dal R.E.C. all'art.33, comma 6.

Per quanto riguarda il locale ripostiglio, la maggiore altezza si ritiene sanabile ai sensi del R.E.C., art. 24, comma 5, lettera a).

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

- costo per la demolizione e per lo smaltimento del porticato: € 1.000,00 (euro mille/00) al netto degli oneri di legge;
- somma riferita al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione da versare al Comune a titolo di oblazione per la sanatoria delle opere realizzate in difformità ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche, art. 36-bis, comma 5, lett. a): € 2.158,68 (euro duemilacentocinquantotto/68);
- diritti di segreteria riferiti a richiesta per accertamento di conformità: € 200,00 (euro duecento/00);
- onorario professionale da corrispondere ad un tecnico, che dovrà redigere sanatoria edilizia e seguire la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e che, a conclusione del suddetto procedimento, dovrà presentare aggiornamento catastale: € 3.000,00 (euro tremila/00) al netto degli oneri di legge.

QUESITO 6

***predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192(come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

La sottoscritta ha predisposto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che ha depositato presso il SIERT, l'autorità tecnico-amministrativa competente, il 14.11.2024.

Si allega attestazione di deposito (**ALLEGATO 7**).

QUESITO 7

***descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali*

attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Roccastrada (GR), frazione di Ribolla, in via degli Alberghi n. 21, piano terra, a cui si accede da una corte comune.

Il presente compendio immobiliare si compone di una unità abitativa e di un locale ripostiglio esterno con accesso indipendente.

L'unità abitativa, che ha superficie calpestabile di 84,52 mq, è composta da soggiorno, cucina, veranda chiusa con vetrata, due camere, un bagno e insiste in un fabbricato articolato su due piani.

Il locale ripostiglio ha superficie calpestabile di 8,92 mq.

L'immobile si presenta in stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda i locali dell'abitazione e del vano ripostiglio sia per quanto riguarda le facciate.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO 8**).

I confini sono: via degli Alberghi; corte comune; foglio 178 p.lla 190 sub. 2; salvo se altri.

Catastalmente, il bene è individuato al foglio 178 particella 190 subalterno 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 100 mq, escluse aree scoperte 96 mq, Rendita euro 335,70. Piano T (**ALLEGATO 3**).

Non esiste condominio costituito.

Relativamente all'impianto elettrico e termico, si rinvia alla relazione valutazione impianti.

QUESITO 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

*dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Dal momento che si tratta di una sola unità immobiliare, è possibile formare un unico lotto di vendita.

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per la piena ed intera proprietà della sig.ra [REDACTED] per ½ ciascuno.

QUESITO 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

L'immobile è libero.

A seguito dell'istanza rivolta dalla sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 30.10.2024,

[REDACTED], come danti causa, risultano registrati, attualmente, i seguenti contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile identificato catastalmente al Foglio 178, particella 190, subalterno 1, indicato nella richiesta:

- Contratto di locazione registrato il 21/12/2011, serie 3, n. 8008, che risulta risolto il 02/03/2015 (come da interrogazione che si allega);

- Contratto di locazione registrato il 02/07/2015, serie 3T, n. 2994, che risulta risolto il 28/01/2016 (come da interrogazione che si allega);

- Contratto di locazione registrato il 06/04/2016, serie 3T, n. 1750, che risulta risolto il 20/12/2016 (come da interrogazione che si allega);

- Contratto di locazione registrato il 18/01/2017, serie 3T, n. 217, che risulta risolto il 20/06/2017 (come da interrogazione che si allega);

- Contratto di locazione registrato il 28/02/2018, serie 3T, n. 1006, che risulta della durata di un solo anno e non prorogato (come da interrogazione che si allega);

- Contratto di locazione registrato il 24/04/2019, serie 3T, n. 1012, che risulta della durata di un solo anno e non prorogato (come da interrogazione che si allega);

Di tali contratti, oltre che l'interrogazione, si allega anche la copia."

(ALLEGATO 9).

QUESITO 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

Non risulta esistere condominio costituito.

QUESITO 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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

(**ALLEGATO 10**).

STIMA DELL'IMMOBILE

Valori base:

Valore superficie lorda unità abitativa in stato conservativo normale = 820,00/1.100,00 €/mq

Valore dell'unità abitativa nello stato conservativo e manutentivo attuale: €/mq 750,00

Superficie lorda dell'unità abitativa: mq 106,75

Superficie lorda del locale ripostiglio: mq 11,29

Stima del valore:

$(mq\ 106,75 + mq\ 11,29/3) \times €/mq\ 750,00 = €\ 82.885,00$ che si può arrotondare a **€ 82.000,00**

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)

€ 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

Grosseto, 18.11.2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Maria Cristina Stammati