

Ing. Filippo Calvano
via Blenda 16A, 58100 Grosseto
tel. 328 9292468, p.iva 01350900534
filippo.calvano@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO 

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 238/2012

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. V. PEDONE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Grosseto, 30/10/2013

il CTU

Ing. Filippo Calvano





PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Calvano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 651 con studio in via Blenda 16A a Grosseto nel corso dell'udienza del 09/04/2013 veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Nel corso della stessa udienza venivano conferiti i quesiti riportati al paragrafo successivo.

QUESITI

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultradecennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5. *indichi l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale;*

6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia*

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

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

9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o su risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili dal medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

QUESITO N. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultradecennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, PROVENIENZA VENTENNALE

1.1 Completezza della documentazione

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

1.2 Beni

Immobile ubicato nel Comune di Sorano in loc. San Giuseppe accatastato al Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

- Foglio 52, particella 291, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 €.
- Foglio 52, particella 291, subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 26,86 €.
- Foglio 53, particella 291, subalterno 1, bene comune non censibile.

Terreno di metri quadrati 6080 accatastato al Catasto Terreni del Comune di Sorano con i seguenti identificativi:

- foglio 52, particella 23, qualità seminativo, classe 3, superficie 3700 mq, reddito dominicale 12,42 euro, reddito agrario 11,47 euro.

- foglio 52, particella 122, qualità seminativo, classe 5, superficie 2380 mq, reddito dominicale 1,35 euro, reddito agrario 0,61 euro.

I beni sono intestati al sig. x per la piena proprietà.



1.3 Provenienza

Trascrizione a favore del 04/04/2006 Registro Particolare 3826 Registro Generale 6098 Pubblico ufficiale Bernardini Enzo Rep.51665/24417 del 21/03/2006.

Atto tra vivi – Compravendita da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1.4 Storia della provenienza:

Pervenuto a [REDACTED] Trascrizione del 15/01/1984, Registro Particolare 423, Atto Notaio Brunelli di Sorano del 18/12/1984 Rep. n.69, registrato al U.R. di Orbetello al Volume 97 n.2586 del 20/12/1984 da: [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED] Iscrizioni e trascrizioni contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 12/11/2001 Registro Particolare 2220 Registro Generale 14360 Pubblico ufficiale Bernardini Enzo Repertorio 45235 del 31/10/2001.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; somma totale euro 113.999,60 - capitale euro 57.000,00 Favore [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] debitore non datore: [REDACTED]. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2262 del 15/11/2001



Iscrizione contro del 15/11/2001 Registro Particolare 2262 Registro Generale 14587 Pubblico ufficiale Bernardini Enzo Repertorio 45235 del 31/10/2001.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; in rettifica all' Iscrizione n. 2220 del [REDACTED]
[REDACTED]



Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

12/11/2001 in quanto [REDACTED] era stato indicato come nato a x anziché come nato a x come effettivamente è.



Iscrizione contro del 05/10/2004 Registro Particolare 3898 Registro Generale 16669 Pubblico uff. serv. risc. tributi conc. Grosseto Rep.80545 del 01/10/2004.

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 e D.LGS 46/99 per una somma totale di euro 58.144,00 ed una somma capitale di euro 29.072,00 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Iscrizione contro del 21/01/2006 Registro Particolare 213 Registro Generale 1115 Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Rep.19324 del 29/11/2005.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Somma totale euro 5.000,00 - Capitale euro 2.124,32 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Trascrizione contro del 04/04/2006 Registro Particolare 3823 Registro Generale 6095 Pubblico ufficiale Bernardini Enzo Rep. 51666 del 21/03/2006. Atto unilaterale d'obbligo edilizio. (tale formalità grava anche su altri immobili)

1.6 Iscrizioni contro [REDACTED]:

ipoteca giudiziaria n.p. 5044 del 24/10/2007 importo 13.250,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 11.250,00 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contro [REDACTED], favore [REDACTED], grava sull'intero cespite. n.g.18227 Atto giudiziario del 17/10/2007 n.rep. 814.

Oggetto: 1/1 piena proprietà Catasto Terreni foglio 52 particella 291 subalterni 2, 3 + Catasto Terreni foglio 52 particelle 23, 122

ipoteca giudiziaria n. 3571 del 18/11/2008 importo 61.276,00 euro a seguito decreto

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

ingiuntivo di 53.772,00 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contro [REDACTED] contro [REDACTED], favore [REDACTED], grava sull'intero cespite.

Atto del Tribunale di Viterbo n.g. 17984 sezione distaccata di Montefiascone N.Rep. 124/7 del 12/07/2007 Contro: 1/1 piena proprietà di [REDACTED] su Catasto Urbano Comune di Sorano - Loc.Podere San Giuseppe Montorio Foglio 52 particella 291 sub 2 ,3 e 1 e Catasto Terreni Foglio 52 particelle 23 e 122.

Contro diritti 2/66 di proprietà di [REDACTED] (nata il x) su

Catasto Terreni Comune di Roccalbegna: foglio 108 particelle 67, 78; foglio 122, particelle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22; foglio 122 particelle 23, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 54, 56, 58, 60, 62; foglio 133 particelle 2, 3, 8 e 15.

I terreni di proprietà del Sig. [REDACTED] hanno una superficie catastale complessiva di Are 60 e Ca 80; tutti i terreni con i sovrastanti fabbricati rurali di proprietà della Sig.ra [REDACTED] hanno una superficie catastale complessiva di Ha. 156 Are 88 Ca 90.

[REDACTED] Trascrizioni contro [REDACTED]

pignoramento per atto esecutivo o cautelare n.10077 del 15/10/2007 - verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED], contro [REDACTED], contro [REDACTED] favore [REDACTED], grava sull'intero cespite. n.g.17552 atto del 24/09/2007 rep. n. 1999 contro: - [REDACTED] per 1/2 proprietà su Catasto Terreni foglio 52 particelle 37, 38, 50, 51, 121, 140, 141, 143, 168, 255, 256 - [REDACTED] per 1/2 proprietà su Catasto Terreni foglio 52 particelle 37, 38, 50, 51, 121, 140, 141, 143, 168, 255, 256 - [REDACTED] per 1/1 proprietà su Catasto Terreni foglio 52 particelle 23 e 122

pignoramento per atto esecutivo o cautelare n.8481 del 12/10/2012 - verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED] a favore [REDACTED], grava sull'intero cespite.

Atto dell' Ufficiale Giudiziario di Grosseto n.g. 11066 N.Rep. 2174 del 18/09/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

Verbale di pignoramento immobili contro la quota di 1/1 di proprietà [REDACTED]

Oggetto: Catasto Urbano foglio 52 particella 291 subalterni 2, 3 e Catasto Terreni foglio 52 particelle 23 e 122.



www.astejudiziarie.it Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

QUESITO N. 2

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato lo stato attuale del bene oggetto della presente procedura che consiste in un immobile a destinazione residenziale ubicato in località Podere San Giuseppe nel Comune di Sorano (GR).

Si tratta di una villetta unifamiliare con struttura mista in cemento armato e muratura portante con copertura a falde in laterizio. L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è corredato di un porticato, un giardino ed un terreno.

L'ingresso principale avviene tramite dal porticato attraverso un portoncino blindato che conduce nella sala ove è presente un camino in muratura. Attraverso un'apertura si arriva nel locale cucina dove è si trova una stufa a legna che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'abitazione. A destra della cucina troviamo una camera ed un bagno mentre sulla sinistra è presente un corridoio che conduce ad altre due camere ed un secondo bagno. Sul retro è presente un locale adibito a magazzino accessibile dall'esterno.

In tutto l'immobile è presente un pavimento in piastrelle quadrate 35 x 35 cm con posa diagonale ad eccezione dei due bagni in cui è presente una pavimentazione in gress porcellanato sempre quadrata con posa diagonale ma di dimensioni inferiori; i bagni sono corredati da un rivestimento sempre in piastrelle di gress porcellanato. Il bagno di destra è dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia mentre quello di sinistra ha la vasca al posto della doccia. Nel bagno di destra è presente anche un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria collegato al circuito della stufa a legna con integrazione elettrica.

Gli infissi esterni sono tutti a doppio vetro con telaio in legno dotati di persiane in alluminio e zanzariere. Gli infissi interni sono invece in legno tamburato.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono di tipo sottotraccia, la cucina è alimentata da una bombola di gpl ma il locale cucina non è fornito delle aerazioni necessari per legge.

L'immobile non risulta allacciato alla pubblica fognatura ma è dotato di una fossa

imhoff.

Il porticato è sorretto da 7 pilastri in cemento armato e risulta anch'esso pavimentato in piastrelle quadrate. Sulla parte restante di perimetro del fabbricato è presente un marciapiede.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) foglio 52, particella 291, subalterno 2, categoria A2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 euro, subalterno 3 categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 26,86 euro e subalterno 3 corte bene comune non censibile.

Catasto Terreni del Comune di Sorano (GR) foglio 52, particella 23, qualità Seminativo, classe 3, superficie 3700 mq, reddito dominicale 12,42, reddito agrario 11,47 e particella 122, qualità Seminativo, classe 5, superficie 2380 mq, reddito dominicale 1,35 euro, reddito agricolo 0,61 euro.

UBICATO: Comune di Sorano (GR) località Podere San Giuseppe.

CONFINI: Fabbricato: particelle 23 e 122; Terreni: particelle 291 e 228.

STATO: lo stato dell'immobile è da considerarsi sufficiente.

DATI METRICI: Nelle tabelle seguenti sono riportate le superfici calpestabili e commerciali dell'unità in questione.

Immobile loc. San Giuseppe – comune si Sorano (GR)		
---	--	--

locale	superficie calpestabile	altezza
soggiorno	35,00 m ²	2,74 m
cucina	19,00 m ²	2,74 m
disimpegno	3,75 m ²	2,74 m
camera 1	16,00 m ²	2,74 m
camera 2	14,25 m ²	2,74 m
camera 3	10,85 m ²	2,74 m
bagno 1	6,30 m ²	2,74 m
bagno 2	5,30 m ²	2,74 m
ripostiglio	8,50 m ²	2,74 m
porticato	44,90 m ²	-

Superficie commerciale appartamento	121,40 m ²
Superficie commerciale porticato	45,50 m ²
Superficie commerciale garage	24,10 m ²
Superficie commerciale corte	550,00 m ²

I beni accatastati al Catasto Terreni sopra indicati hanno una superficie pari a 6080 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

QUESITO N. 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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

3. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE DEL BENE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile correttamente e ne consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N. 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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.

4. SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Sorano con i seguenti identificativi:

- Foglio 52, particella 291, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 €.
- Foglio 52, particella 291, subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 26,86 €.
- Foglio 53, particella 291, subalterno 1, bene comune non censibile.

Nelle planimetrie presenti presso l'Ufficio Provinciale del Catasto è presente un garage censito al subalterno 3 mentre nello stato reale nella porzione di garage prossima all'abitazione è stata ricavata una camera e nella porzione rimanente è stato ricavato un ripostiglio. Tale modifica ha comportato anche delle modifiche alla finestra ed alla porta dello stesso garage che sono state ridotte di dimensioni e spostate leggermente rispetto alla planimetria catastale.

Dato che tale situazione non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico, non si ritiene opportuno procedere con la presentazione di un nuovo accatastamento per correggere la difformità riscontrata in quanto sarà necessario il ripristino dello stato legittimo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale



5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Da indagini effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Sorano risulta che l'area in cui ricadono i beni è identificata nel Piano Strutturale all'interno della sub.3 - Utoe: Castell'Ottieri – Montorio – Montevitozzo - S.Giovanni delle Contee; il P.R.G. ancora vigente la individua come zona Agricola.

L'utilizzazione ammessa per gli immobili è quella specificata negli strumenti attuativi dei piani sopra menzionati e quelli concessa dalla Legge Regionale Toscana 1/2005 e s.m.i..



Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art.46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47

6. CONFORMITA' URBANISTICA

Da ricerche eseguite presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato in forza del Permesso a costruire numero 62 rilasciato il 25/03/2006 dallo stesso Comune di Sorano e della successiva variante Dia protocollo 4219 del 23/05/2006.

Il Permesso a Costruire sopra citato è stato rilasciato dopo la sottoscrizione di un atto d'obbligo stipulato dal notaio Enzo Bernardini di Manciano in data 21/03/2006 con il quale l'esecutato si impegnava a:

1. mantenere in produzione le superfici fondiarie di circa 13 ettari che generano il diritto agli interventi sui fabbricati (tali beni non sono oggetto di pignoramento);
2. mantenere la destinazione ad uso abitativo al servizio della famiglia diretta coltivatrice;
3. non frazionare i fondi né alienare separatamente dalle costruzioni il terreno, per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali.

La convenzione stabilisce l'obbligo a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti per 10 anni e dei nuovi edifici per almeno 20 anni ed alla realizzazione degli interventi di mantenimento ambientale collegati agli immobili esistenti eventualmente de ruralizzati.

La convenzione impone inoltre di non frazionare i fondi, né alienare separatamente dalle costruzioni il terreno per la quota sulla sua capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli. La durata della convenzione è fissata in 10 anni a partire dalla data di rilascio della concessione avvenuta in data 25/03/2006.

Si ritiene che il bene non sia alienabile separatamente dalla superficie fondiaria che ha generato il diritto edificatorio (che però non è oggetto di esecuzione) prima della naturale scadenza della convenzione fissata al 25/03/2016. Pertanto il bene oggetto della presente procedura non risulta trasferibile prima di tale data.

Le difformità riscontrate tra lo stato concessionato e lo stato attuale dei luoghi sono:

1. Mancata realizzazione dell'angolo cottura nella sala e realizzazione di una cucina al posto della camera centrale;
2. Smussatura dell'angolo del bagno più piccolo con una breve parete a 45 gradi;
3. Mancata realizzazione della parete prevista sul lato destro del portico rispetto al portone di ingresso;
4. Realizzazione all'interno della superficie prevista per il garage di una camera e di un ripostiglio con accesso dall'esterno. Tale modifica ha comportato anche delle lievi modifiche prospettiche a livello di infissi esterni di questi locali in quanto questi sono stati ristretti e spostati rispetto alla posizione originariamente prevista;
5. Realizzazione di un marciapiede lungo tutto il perimetro del fabbricato;
6. Mancata indicazione delle canne fumarie presenti sulla copertura.

La difformità di cui al punto 1,2,3,5 e 6 risultano sanabili tramite presentazione di una pratica di *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 140 della Legge Regionale Toscana 1/2005.

La difformità di cui al punto 4 non risulta invece sanabile e pertanto andrà ripristinato lo stato concessionato.

In data 14/06/2007 è stata presentata una dichiarazione di Abitabilità registrata con protocollo 4322 per il fabbricato in oggetto a firma del progettista geom. Ugo Lotti.

QUESITO N. 7

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

7. DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili pignorati risultano vendibili in un unico lotto descritto di seguito.

Lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale ad uso agricolo ubicata nel Comune di Sorano (GR) loc. San Guseppe, identificata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sorano al foglio 52, particella 291, subalterno 2 categoria A/2, subalterno 3 categoria C/6 e subalterno 1 bene comune non censibile, composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, veranda e corte; il ripostiglio ed una delle camere sono concessionate come garage.

L'immobile è corredato da un terreno circostante all'abitazione censito al Catasto Terreni del Comune di Sorano al foglio 52 particella 23, qualità seminativo, classe 3 e particella 122, qualità seminativo classe 5; il tutto per una superficie commerciale lorda pari a: 121 m² per l'appartamento, 45,50 m² per il portico, 24,10 m² per garage, 550 m² per la corte e 6080 m² per il terreno.

I beni risultano trasferibili solo dopo la scadenza imposta nell'atto d'obbligo sulla base del quale è stato edificato il fabbricato ossia dopo il 25/03/2016. Il bene è venduto alle condizioni stabilite nell'atto d'obbligo del 21/03/2006 sulla base del quale risulta essere stato edificato.

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Sorano:

- Foglio 52, particella 291, subalterno 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

vani, rendita 426,08 €.

- Foglio 52, particella 291, subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 26,86 €.
- Foglio 53, particella 291, subalterno 1, bene comune non censibile

Catasto Terreni del Comune di Sorano:

- foglio 52, particella 23, qualità seminativo, classe 3, superficie 3700 mq, reddito dominicale 12,42 euro, reddito agrario 11,47 euro;
- foglio 52, particella 122, qualità seminativo, classe 5, superficie 2380 mq, reddito dominicale 1,35 euro, reddito agrario 0,61 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

QUESITO N. 8

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

8. DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta pignorato per l'intero.

QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o su risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

9. STATO LOCATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

Per quanto verificabile, non risultano contratti di locazione riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 10

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



10. ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili pignorati non rientrano nei casi previsti dal quesito numero 10.



QUESITO N. 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno saranno cancellati o risulteranno non opponibili dal medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

11. VINCOLISTICA

Nel terreno ove insiste l'immobile è presente il vincolo idrogeologico



Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

QUESITO N. 12

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

12. STIMA12.1 CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetica comparativa utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale è necessario definire i coefficienti di equivalenza di ogni superficie a diversa destinazione; la superficie commerciale di calcolo sarà quella risultante dal prodotto delle singole superfici a diversa destinazione per i relativi coefficienti di equivalenza.

Con riferimento agli usi e consuetudini commerciali locali si hanno i seguenti coefficienti di equivalenza:

⇒ superficie unità immobiliare uso residenziale al lordo delle murature	100%;
⇒ superficie garage al lordo delle murature	40%;
⇒ superficie porticato lordo delle murature	20%;
⇒ superficie corte esclusiva	0,5%
⇒ superficie terreno agricolo	0,1%

In analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto delle condizioni, del grado di rifiniture interne ed esterne, dello stato manutentivo delle caratteristiche di merito e comunque di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche utili all'attribuzione del più probabile valore di mercato, comparando inoltre i prezzi di vendita attribuiti ad immobili simili od assimilabili a quello in esame, il valore unitario è stimabile in un importo unitario per metro quadrato commerciale di 1.100,00 euro/m².

In conseguenza dei vincoli imposti dall'atto d'obbligo del 21/03/2006 descritto sopra si ritiene opportuno apportare al valore così calcolato una decurtazione pari al 10%.

12.1.1 Calcolo valore di mercato lotto unico

Applicando il valore unitario ed i coefficienti ed sopra esposti si ha:

Appartamento	121,40 m ² x 100% x 1.100,00 €/m ²	= 133.540,00 €
Garage	24,10 m ² x 40% x 1.100,00 €/m ²	= 10.604,00 €
Portico	45,50 m ² x 20% x 1.100,00 €/m ²	= 10.010,00 €
Corte	550 m ² x 0,5% x 1.100,00 €/m ²	= 3.025,00 €
Terreno agricolo	6080 m ² x 0,1% x 1.100,00 €/m ²	= 6.688,00 €

Totale	163.867,00 €
Decurtazione per vincoli dell'atto d'obbligo (10%)	-16.386,70 €
Valore attuale	147.480,30 €

Il valore totale stimato in cifra tonda per il lotto è dunque pari a **147.000,00 €**.

12.2 Valore lotto – prezzo base

Di seguito è riportata la descrizione del lotto ed il relativo prezzo base d'asta.

12.2.1 Prezzo base lotto unico

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale ad uso agricolo ubicata nel Comune di Sorano (GR) loc. San Guseppe, identificata presso il Catasto Fabbricati del

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

Comune di Sorano al foglio 52, particella 291, subalterno 2 categoria A/2, subalterno 3 categoria C/6 e subalterno 1 bene comune non censibile, composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, veranda e corte; il ripostiglio ed una delle camere sono concessionate come garage.

L'immobile è corredato da un terreno circostante all'abitazione censito al Catasto Terreni del Comune di Sorano al foglio 52 particella 23, qualità seminativo, classe 3 e particella 122, qualità seminativo classe 5; il tutto per una superficie commerciale lorda pari a: 121 m² per l'appartamento, 45,50 m² per il portico, 24,10 m² per garage, 550 m² per la corte e 6080 m² per il terreno.

I beni risultano trasferibili solo dopo la scadenza imposta nell'atto d'obbligo sulla base del quale è stato edificato il fabbricato ossia dopo il 25/03/2016. Il bene è venduto alle condizioni stabilite nell'atto d'obbligo del 21/03/2006 sulla base del quale risulta essere stato edificato.

VALORE LOTTO UNICO – PREZZO BASE:
euro 147.000,00 (euro centoquarantasettemila /00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente perizia:

- ALL.1. Documentazione fotografica
- ALL.2. Tavole grafiche per ubicazione e rilievo immobili;
- ALL.3. Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni;
- ALL.4. Visure catastali storiche;
- ALL.5. Estratto di mappa catastale;
- ALL.6. Planimetrie catastali;
- ALL.7. Atto d'obbligo del 23/03/2006;
- ALL.8. Estratto Permesso di Costruire numero 62 del 25/03/2006;
- ALL.9. Estratto DIA protocollo 4219 del 23/05/2006;
- ALL.10. Dichiarazione di agibilità protocollo 4322 del 14/06/2007.

La presente perizia si compone di 24 pagine e 10 allegati.



Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

Ing. Filippo Calvano
via Blenda 16A, 58100 Grosseto
tel. 328 9292468, p. iva 01350900534
filippo.calvano@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 238/2012

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. V. PEDONE

PERIZIA IMPIANTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Grosseto lì, 11/10/2013

il CTU

Ing. Filippo Calvano

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Calvano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 651 con studio in via Blenda 16A a Grosseto nel corso dell'udienza del 03/07/2012 veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Nel corso della stessa udienza venivano conferiti i quesiti riportati al paragrafo successivo.

1.1. QUESITO

Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente tecnico d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al DM 22 Gennaio 2008, numero 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D.L. 311/2006 e dal D.P.R. Numero 59/2009 nonché dal D.M. 26/06/2006.

1.2. ESECUZIONE INCARICO

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto ha effettuato l'accesso all'immobile nel mese di Luglio 2013

Relativamente alla descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda alla relazione di stima; quanto esposto nella presente perizia non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

2. DM. 22 GENNAIO 2008

2.1. IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE, CANCELLI E BARRIERE (ART.1, COMMA 2, LETTERA A)

Nella richiesta di agibilità presentata presso il Comune di Sorano è allegata una copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25/05/2007 dalla ditta individuale [REDACTED]. Tale documento è da ritenersi però incompleto e dunque nullo in quanto privo dei suoi allegati obbligatori ai sensi della legge 46/1990 allora vigente. Nel dettaglio non sono stati allegati: la relazione dei materiali utilizzati, lo schema dell'impianto realizzato e la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali.

L'impianto elettrico si origina dal punto di fornitura Enel ubicato a fianco di un palo elettrico nella proprietà. Il contatore è inserito all'interno di un'armadio dove, a protezione del montante, è stato inserito un interruttore di tipo magnetotermico differenziale a due moduli marca Merlin Gerin con corrente nominale 2x25A, corrente differenziale 0,03A e corrente di corto circuito di 4500 A fissato su una calotta in pvc.





Il quadro elettrico generale dell'appartamento è posizionato sul lato sinistro del portone di ingresso nel salone ed è costituito da un quadro in pvc da incasso doppio isolamento con grado di protezione IP 40 BTicino. Come generale è presente un interruttore magnetotermico differenziale marca Merlin Gerin da 2 moduli con corrente nominale 2x25A Id 0,03A e Icc 4500 A. Le 4 linee sotto a tale interruttore sono protette ciascuna da un proprio interruttore magnetotermico sempre di marca Merlin Gerin con corrente nominale variabile tra 2x10A e 2x16A. Dette linee sono sprovviste di targhetta identificatrice delle utenze servite. Sul quadro non è presente la targa identificativa dello stesso.

L'impianto si sviluppa in esecuzione sottotraccia tramite corrugati. Placche e frutti sono della ditta Vimar.



Concludendo questo punto l'impianto elettrico a servizio dell'immobile si presenta in buono stato anche se non rispetta la recente CEI 0-21 relativamente al potere di interruzione dell'interruttore alla base del montante. E' in ogni caso necessaria una verifica puntuale di tutto l'impianto per accertarsi del suo corretto funzionamento e della sua sicurezza; è inoltre opportuno che a tali controlli segua la redazione di una Dichiarazione di Rispondenza ai sensi dell'art. 7 comma 6 del Decreto 37 del 22/01/2008.

2.2. IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (ART.1, COMMA 2, LETTERA B)

E' presente un impianto televisivo.

Dato che tale impianto è sensibile alle perturbazioni esterne è necessario procedere alla verifica del rischio di fulminazione su base probabilistica secondo la norma CEI 81-10.

2.3. IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (ART. 1, COMMA 2, LETTERA C)

Nella richiesta di agibilità presentata presso il Comune di Sorano è allegata una copia della dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento rilasciata in data 04/06/2007 dalla ditta individuale [REDACTED]. Tale documento è da ritenersi però incompleto e dunque nullo in quanto privo dei suoi allegati obbligatori ai sensi della legge 46/1990 allora vigente. Nel dettaglio non sono stati allegati: la relazione dei materiali utilizzati, lo schema dell'impianto realizzato e la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali.

L'impianto di riscaldamento si origina stufa a legna ubicata nel locale cucina cui prodotti della combustione sono evacuati a soffitto e convogliati in un comignolo sopra la copertura. Tramite un clarino posizionato sempre nella cucina l'impianto di dirama sottotraccia per arrivare ai terminali costituiti da una serie di radiatori in alluminio distribuiti nei vani dell'appartamento.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313



2.4. IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (ART.1, COMMA 2, LETTERA D)

La dichiarazione di conformità citata al punto precedente era relativa anche all'impianto idricosanitario dell'immobile.

L'impianto si origina dal contatore installato in prossimità del confine di proprietà.

La cucina e i bagni sono dotati di impianti idrici di tipo sottotraccia per l'adduzione di

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

acqua calda e fredda. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler posizionato all'interno di uno dei due bagni. Il boiler oltre ad un'alimentazione elettrica è dotato di un circuito di scambio per sfruttare la potenza della caldaia a legna durante i periodi in cui è accesa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate perdite sull'impianto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.5. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESI LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (ART. 1, COMMA 2, LETTERA E)

La cucina risulta alimentata tramite bombola del gas ubicata all'esterno del fabbricato. Il locale cucina risulta sprovvisto delle aperture di ventilazione previste dalle attuali norme di sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313

2.6. IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI O SIMILI (ART.1, COMMA 2, LETTERA F)

Non presenti.



2.7. IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (ART.1, COMMA 2, LETTERA G)

Non presenti.

3. DM. 22 GENNAIO 2008

Si allega alla presente ACE redatto con il programma di calcolo Docet e copia delle Dichiarazione di Conformità reperite presso gli Uffici del Comune di Sorano.



Ing. Filippo Calvano – via Blenda 16A, 58100 Grosseto – tel. 056425313