

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 31/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

“AMCO _ ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A”
Con sede in Napoli c.f. 05828330638

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO



GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina Nicolò*

CUSTODE Giudiziario: *Dott. Stefano Fiacchi*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

C.T.U.: arch. Michele Basta

Grosseto, lì 20 aprile 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Michele Basta con studio professionale in Grosseto, Via Trento 14 – PEC: michele.basta@archinworldpec.it
Pagina 1 di 16

Sommario

Premessa e quesiti.....	3
1 1. 1° Quesito:.....	5
1.1 Verifica della documentazione.....	5
1.2 Provenienza ultraventennale.....	6
1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni.....	6
2 2° Quesito:.....	7
2.1 Descrizione degli immobili.....	7
2.2 Caratteristiche generali.....	8
3 3° Quesito:.....	9
4 4° Quesito:.....	10
5 5° Quesito:.....	10
6 6° Quesito:.....	12
7 7° Quesito:.....	13
8 8° Quesito:.....	13
9 9° Quesito:.....	13
10 10° Quesito:.....	13
11 11° Quesito:.....	13
12 12° Quesito:.....	14
12.1 Criterio di stima.....	14
12.2 Valore dell'immobile.....	15
12.3 12.3 Formazione del Lotto di Vendita.....	16

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di 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 al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14/11/2022 con l'acquisizione della documentazione catastale e la richiesta di accesso atti presso il Comune di Roccastrada.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva come di seguito:

- al sopralluogo effettuato in data 07/02/2023 atto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura;
- al reperimento ed alla relativa acquisizione delle eventuali documentazioni mancanti.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, in comune commercio, attribuibile all'attualità, al cespite in trattazione.

1 1. 1° Quesito:

***verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

1.1 Verifica della documentazione

In data 14/04/2022 è stata rilasciata la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. sostitutiva del certificato Ipocatastale, relativo al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma del Notaio Dott. Rocco Mancuso con sede in Lecce (LE). Risultano mancanti le planimetrie catastali rappresentati le consistenze e le distribuzioni interne, nonché le visure catastali storiche degli immobili, de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione ed allegarla alla presente perizia (**Allegato 1**).

Il sottoscritto evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia risulta ubicato nel centro storici di Roccastrada in Via IV Novembre al numero civico 29 mentre risulta individuato nelle visure catastali al numero civico 23; in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente, ritiene il bene interamente identificabile, come segue:

- Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Roccastrada, Via IV Novembre 29, censito al Catasto Fabbricati del comune di Roccastrada al Foglio 128

particella 369 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie totale 82 mq, superficie totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita Euro 268,56.

Immobile di proprietà per 1/1 del [REDACTED]

CONFINI:

L'unità immobiliare confina con Via IV Novembre, dove è posto l'ingresso, alla destra con il Vicolo di Mezzo e la particella 371, sul retro confina con una corte ed a sinistra con la particella 368.

INTESTATARIO DELL'IMMOBILE:

1/1.

1.2 Provenienza ultraventennale

Come risulta dal certificato notarile depositato in atti, sostitutivo del certificato Ipotecale previsto dall'art. 567 comma 2 c.p.c. e da me ulteriormente verificato, il bene oggetto di stima, a tutto il 14/03/2022 data di trascrizione del pignoramento, è pervenuto con:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Abbate Antonio del 30/03/2005 rep. 27025/14354 trascritto il 01/04/2005 ai nn. 3387/5329 con il quale il sig. [REDACTED] acquistava l'immobile sopra descritto da [REDACTED] il [REDACTED] il 13/11/1956, proprietari per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- [REDACTED] Immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Falangola Bruno del 13/05/1980 trascritto a Grosseto il 05/06/1980 al n.5300 del registro particolare, dal [REDACTED]

1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni.

Dalla suddetta "Certificazione Notarile" a firma del Notaio Dott. Rocco Mancuso con sede in Lecce (LE) e dalle indagini effettuate dallo scrivente, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare e dell'Agenzia de Territorio di Grosseto, al ventennio a tutto 22/03/2023, (Allegato 4) relativamente all'immobile de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate:

ISCRIZIONI

✓ Nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 01/04/2005 ai numeri 5330/1035, di **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) C:F. 00884060526, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, sopra:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al foglio 128, particella 369, sub. 1, categoria A/4, consistenza 4, posto in via IV Novembre n. 29, piano terra, Roccastrada (GR).

TRASCRIZIONI

✓ Nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 01/04/2005 al n° 3387/5329, di **Atto tra vivi** derivante da atto di compravendita, del Notaio Abbate Antonio con sede in Grosseto (GR) - rep. 27025/14354 - a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota

di 1 / 2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, sopra:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al foglio 128, particella 369, sub. 1, categoria A/4, consistenza 4, posto in via IV Novembre, piano terra, Roccastrada (GR).

✓ Nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 18/03/2022 ai numeri 3214/4209, del **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Grosseto a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638, contro [REDACTED] per piena proprietà, sopra gli immobili:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR) al foglio 128, particella 369, sub. 1, categoria A/4, consistenza 4, posto in via IV Novembre, piano terra, Roccastrada (GR).

2 2° Quesito:

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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 Descrizione degli immobili.

In data 07/02/2023 a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di stima è stata presa visione dell'abitazione, eseguito il rilievo fotografico (**Allegato 2**) ed il rilievo planimetrico (**Allegato 1**) della unità immobiliare oggetto di esecuzione così identificata:

Arch. Michele Basta con studio professionale in Grosseto, Via Trento 14 - PEC: michele.basta@archinworldpec.it
Pagina 7 di 16

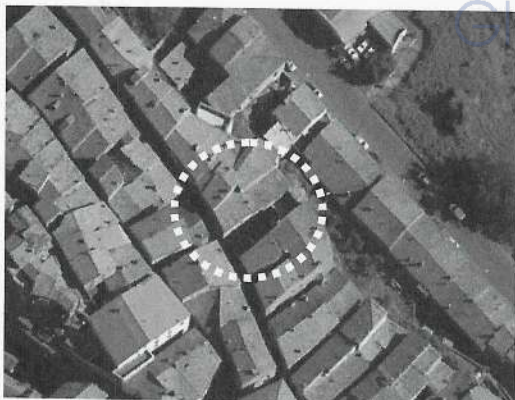
- unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Roccastrada (GR), Via IV Novembre 29, posta al piano terra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 369, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 268,56.

Si evidenzia che il numero civico 23 riportato nelle visure catastali non corrisponde a quello effettivo dell'abitazione che si trova al numero 29, già così individuato nell'atto di pignoramento e nel verbale di sopralluogo del 07/02/2023; al fine di correggere il numero civico dovrà essere effettuata una rettifica agli uffici del Catasto.

2.2 Caratteristiche generali.

Il comune di Roccastrada è situato nella provincia di Grosseto, il suo territorio si estende tra la pianura della Maremma Grossetana e le Colline Metallifere grossetane. Da sempre riveste una notevole importanza per le sue numerose risorse agricole e minerarie. Il clima mite e favorevole e la sua potenzialità produttiva, legata alla presenza di minerali di ferro, rame, argento, etc. hanno giocato un ruolo determinante per la configurazione del paesaggio umano e per la suddivisione del potere politico ed economico del territorio. Infatti, il destino di questa regione è sempre stato quello di essere sfruttata esclusivamente come produttrice di materia prima, sia che ad usufruirne fossero le città di Vetulonia e Roselle in periodo etrusco, o Siena e Firenze in epoca medioevale e post medioevale.

Il territorio comunale confina a nord con la provincia di Siena e i relativi comuni di Chiusdino e Monticiano, ed a est con il comune di Civitella Paganico. A sud-est confina con il comune di Campagnatico, a sud con il comune di Grosseto, a ovest con i comuni di Gavorrano e Massa Marittima e a nord-ovest con il comune di Montieri.



L'immobile oggetto del pignoramento è posto nel centro storico del Comune di Roccastrada, lungo via IV Novembre al civico 29.

2.2.3 Descrizione degli immobili allo stato dei luoghi.

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra e affaccia sulla stessa Via IV Novembre e sulla corte retrostante che risulta essere a quota inferiore rispetto al livello stradale.

Dalla strada pubblica Via IV Novembre si accede direttamente alla zona giorno con angolo cottura, collegata, tramite un disimpegno, ad un ripostiglio, un bagno, una camera ed uno studio. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle quadrate posizionate in diagonale, le pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del

bagno che presenta un rivestimento in piastrelle quadrate e la cucina con piastrelle di colore bianco, i soffitti sono alti circa 2,50 m su tutta l'unità immobiliare. La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Sulle superfici dell'appartamento, specialmente nei locali intonacati in cui è maggiormente evidente, è fortemente presente muffa e ed efflorescenze scure dovute probabilmente alla fuliggine proveniente dalla canna fumaria della stufa.

Dati metrici.

Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra:

I dati metrici sono i seguenti:

Superficie utile appartamento:

- Cucina-Soggiorno	≈ 18,24 mq
- Ripostiglio	≈ 1,36 mq
- Disimpegno	≈ 5,39 mq
- Bagno	≈ 4,80 mq
- Camera	≈ 10,87 mq
- Camera	≈ 17,76 mq
Totale superficie utile appartamento	≈ 58,42 mq

Superficie per il calcolo del valore commerciale

Superficie lorda (comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, di muri interni, muri esterni fino ad un massimo di 50 cm e quelli di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.)

Appartamento superficie lorda

Piano terra

TOTALE SUPERFICIE LORDA ≈ 77,33 mq

3 3° Quesito:

accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale dell'immobile oggetto di perizia è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, sia nell'indirizzo che nei dati catastali, ad eccezione del numero civico 23 riportato nelle

visure catastali non corrispondente a quello posto all'ingresso dell'abitazione che riporta il numero 29, già così individuato nell'atto di pignoramento e nel verbale di sopralluogo del 07/02/2023; al fine di rettificare il numero civico dovrà essere presentata una variazione agli uffici del Catasto.

Immobile

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Roccastrada (GR), Via IV Novembre 29, posta al piano terra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 369, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq, superficie totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 268,56.

4 4° Quesito:

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

In considerazione che alla data del sopralluogo del 07/02/2023, sono emerse alcune difformità della distribuzione interna all'appartamento, per le quali occorrerà presentare idonea pratica di accertamento di conformità, non è stato possibile eseguire le necessarie variazioni catastali atte a correggere la planimetria dell'immobile.

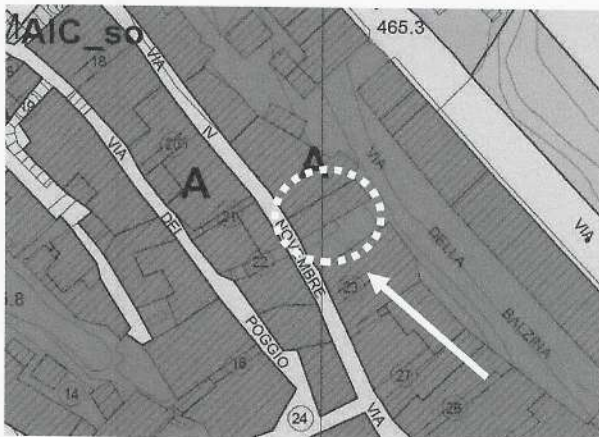
In tale occasione potrà essere effettuata anche la rettifica del numero civico.

Tali difformità riscontrate non incidono sulla consistenza catastale del bene e sulla sua identificazione.

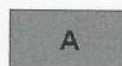
5 5° Quesito:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel vigente Piano Operativo del comune di Roccastrada l'edificio ricade in zona Omogenea A "tessuti storici", equiparati alle zone A del Centro Storico, ai sensi del D.M. n° 1444 del 2/4/1968, disciplinata dall'art. 25 delle NTA, di seguito riportato.



Estratto del Piano Operativo vigente "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni"
Tav. INS 02 - ROCCASTRADA

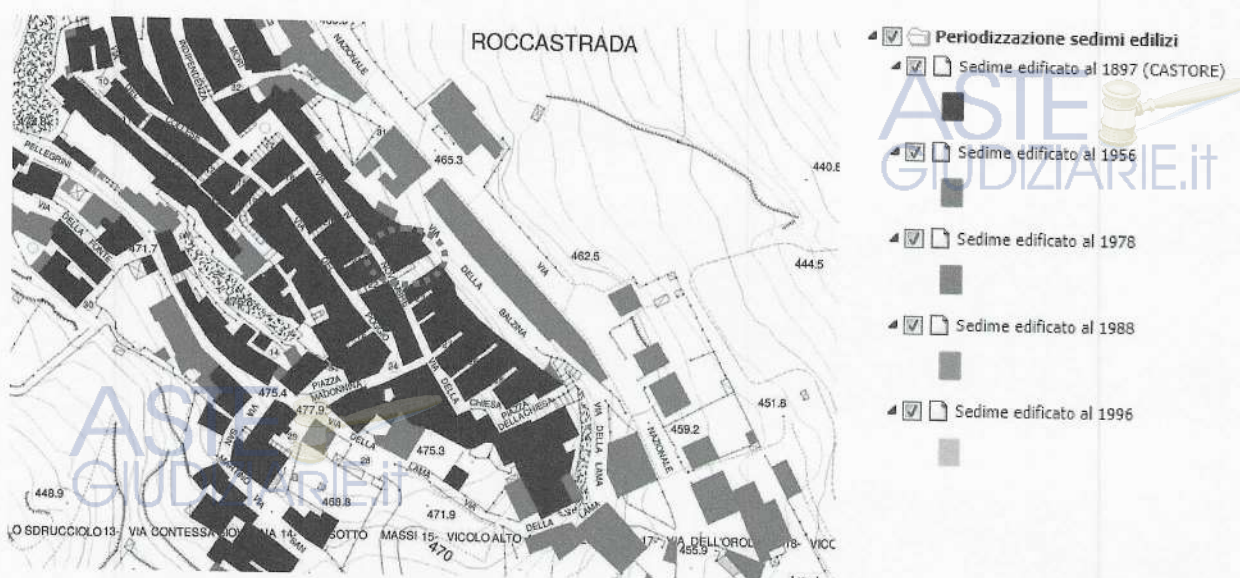


Tessuti storici - Art. 25

Art. 25. Tessuti storici - "A"

1. I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificio sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti storici "A" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".
2. I Tessuti storici sono individuati con la sigla "A" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni (INS 01-06) su base C.T.R. in scala 1:2000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti storici sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RCI' definita dalle presenti Norme. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato.
4. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
5. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti lo spazio pubblico.
6. Nei Tessuti storici non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale di grande distribuzione;
 - industriale.
7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
8. È ammessa la sistemazione degli spazi aperti con tavoli e sedie per lo svolgimento di attività di ristorazione, nelle aree adiacenti ad attività principali, commerciali e per la ristorazione, collocate all'interno di edifici. Possono essere sistemate pedane e ombrelloni, ove ciò non danneggi l'accessibilità pubblica. La delimitazione degli spazi deve essere realizzata con elementi semplici, come fioriere. Eventuali chiusure, ai fini del riparo dagli agenti climatici, sono sottoposte a verifica e approvazione da parte degli organi competenti, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico, ove gli spazi interessati non siano pertinenziali privati. La localizzazione di pedane e ombrelloni deve permettere il miglior uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettiche di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettiche.
9. L'utilizzo del suolo pubblico all'interno dei centri storici è sottoposto a tutela della Parte II del Codice in quanto rientrante nella definizione dell'art. 10 comma 4 lettera g) del DL 42/2004, pertanto in questi casi l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 49, 106, da parte della competente Soprintendenza o a protocolli d'intesa con Soprintendenza e Regione, ai sensi dell'art. 52.

Per quanto riguarda la datazione dell'edificio si è fatto riferimento al Sistema Informativo della Regione Toscana riguardante la "Datazione dei Sedimi Edilizi" il cui estratto è di seguito riportato. L'edificio, in cui è situata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, risulta edificato alla data del 1987 (Castore).



6 6° Quesito:

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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio del Comune di Roccastrada presentata dallo scrivente a mezzo PEC in data 14/11/2022 sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Modifiche interne ai sensi dell'art.26 ex Legge 47/85 protocollo 9900 del 03 luglio 1998;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n.182/2005 protocollo 6453 del 26/04/2005 (**Allegato 3**)

Al fine di determinare la conformità dell'appartamento è stato fatto un confronto tra l'elaborato grafico allegato alla DIA n. 182/2005 ed il rilievo effettuato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo effettuato in data 07/02/2023.

Da tale confronto sono emerse alcune difformità interne all'appartamento consistenti essenzialmente nella diversa ubicazione dei tramezzi posti tra cucina e bagno, dalla presenza di alcune spallette in muratura in una camera da letto e nella cucina pranzo, nella presenza della canna fumaria posta tra una camera e il disimpegno.

Tali difformità interne all'appartamento, possono essere sanabili mediante il deposito di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e LRT 65/2014.

7 7° Quesito:

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;

Il compendio pignorato è formato da un'unica unità immobiliare, sia catastalmente che urbanisticamente; pertanto, si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita

8 8° Quesito:

dica, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

L'intero compendio immobiliare è pignorato per l'intera piena proprietà.

9 9° Quesito:

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

L'immobile al momento del sopralluogo, come risulta dal verbale in pari data, risultava occupato dal signor [REDACTED]

10 10° Quesito:

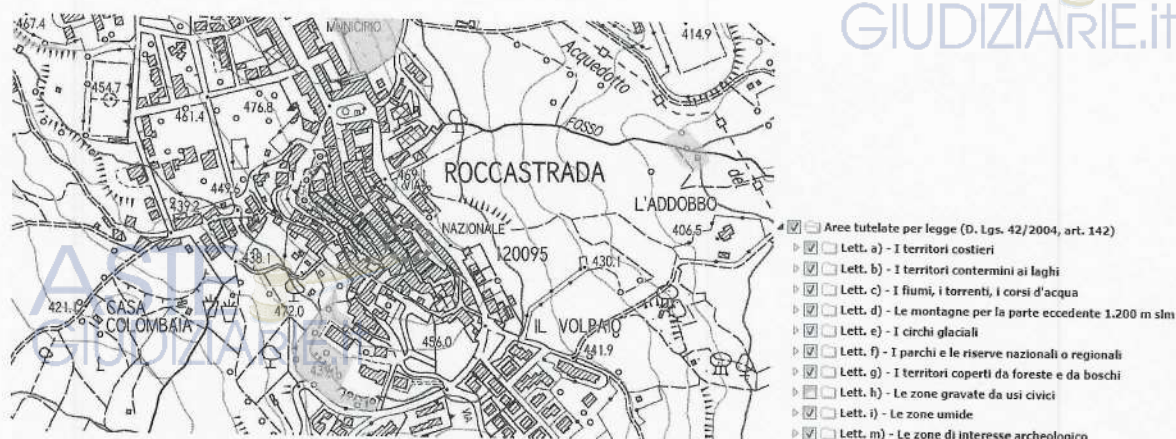
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come riportato nel quesito che precede l'immobile è occupato dal signor [REDACTED]

11 11° Quesito:

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 al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In base alle indagini effettuate, sull'edificio non gravano vincoli paesaggistici e di tutela ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004; non ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico.



12 12° Quesito:

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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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).

12.1 Criterio di stima.

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabile, ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il valore di mercato è dunque l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico).

Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio.

12.2 Valore dell'immobile.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi e sono relative all'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche della località e della zona in generale, alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione e manutenzione, allo stato locativo, alla consistenza, allo scopo della stima, al mercato della domanda e dell'offerta ed ai relativi dati e indici metrici.

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2022), in comune di Roccastrada, zona centrale, per fabbricati a destinazione residenziale, si hanno le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,3	3,3	L

Tenuto conto che:

- l'unità immobiliare è posta all'interno del centro storico;
- sono state sentite alcune agenzie immobiliari di zona su recenti vendite di immobili con caratteristiche simili a quella oggetto della presente perizia;
- lo stato di manutenzione della unità immobiliare è mediocre, in quanto l'intero appartamento necessita di interventi di manutenzione a causa delle presenti tracce di umidità su pareti con conseguente presenza di efflorescenze di muffa, oltre alla presenza di una probabile velatura di fuliggine su pareti e soffitti dovuta forse alla canna fumaria della stufa posta tra il disimpegno ed una camera.
- le difformità riscontrate dal confronto tra lo stato legittimato dalla DIA 182/2005 e lo stato attuale del bene potranno essere sanate mediante accertamento di conformità ai sensi della L.R.T. 65/2014 e del DPR 380/01 e il suo rilascio subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso;
- dovrà essere affidato un incarico professionale ad un tecnico abilitato per la predisposizione della pratica di sanatoria e, una volta ottenuto relativo il titolo edilizio, effettuata la variazione catastale e la rettifica del numero civico;

si ritiene, ai fini della presente valutazione, che per l'immobile in questione, in considerazione di quanto sopra riportato e delle spese da sostenere per la sua regolarizzazione, possa essere stimato un costo unitario netto applicabile pari a **€ 850,00 al mq lordo**, da cui:

Valore (V) commerciale della unità immobiliare è mq. $\approx 77,33 \times 850,00 \text{ €/mq} = 65.730,50$

Arrotondato in € 65.700,00 (settacinquemilasettecento/00)

12.3 Formazione del Lotto di Vendita.

Piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un immobile sito nel centro storico di Roccastrada, in Via IV Novembre n. 29. L'appartamento risulta composto al piano terra da cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto ed un bagno.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al foglio 128, particella 369, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 268,56.

Immobile di proprietà del

NB: alcune opere dovranno essere oggetto di accertamento di conformità in sanatoria e/o di ripristino dello stato luoghi. (vedi quesito 6).

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 65.700,00

Diconsi: (settacinquemilasettecento/00)

Alla presente relazione allega la seguente documentazione:

Allegato 1 Documentazione catastale e rilievo (visure storiche, planimetria catastale)

Allegato 2 Documentazione fotografica

Allegato 3 Titolo edilizio DIA 182_05

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

La presente relazione si compone di 16 pagine dattiloscritte.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in esecuzione del ricevuto incarico e si firma

Il C.T.U.
Dott. Arch. Michele Basta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.