

Tribunale di Grosseto

Dott. sa Cristina Nicolò

Procedura esecutiva immobiliare N. 42/2023 R.G.E.I.

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Perizia di stima



	pag.
Incarico	3
Quesito n. 1	7
1.1. Verifica della documentazione	7
1.2. Planimetria catastale	7
1.3. Conformità della descrizione	7
Quesito n. 2	8
Quesito n. 3	10
Quesito n. 4	13
Quesito n. 5	15
5.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica	15
5.2. Utilizzazione prevista	15
5.3. Legittimità urbanistica	18
Quesito n. 6	20
Quesito n. 7	20
Quesito n. 8	22
Quesito n. 9	22
Quesito n. 10	23
Quesito n. 11	23
Quesito n. 12	23



- A. Documentazione Catastale
- B. Documentazione Urbanistica
- C. Documentazione Edilizia
- D. APE
- E. Documentazione Fotografica



Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in [REDACTED] con studio professionale ubicato in Grosseto - Via Aurelia Nord n.62, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n.42/2023 con il seguente 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; anche 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.



“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”

1.1. Verifica della documentazione

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

L'immobile pignorato risulta essere il seguente:

- a) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Scansano al Fg. 41, part. 130, sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 3.5 vani, rendita euro 271.14, indirizzo Nucleo abitato Preselle n. 41, piano 1

1.2. Planimetria catastale

La planimetria catastale, fornita al custode in sede di sopralluogo, si trova in *Allegato A*.

1.3. Conformità della descrizione

I dati indicati in pignoramento coincidono con la descrizione attuale del bene.



“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)”

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

- Art. 10037 del 24.09.2003. Con atto pubblico Notaio Luciano Giorgetti in data 18.09.2003 rep 12735/7522, la società [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] il seguente immobile:
Porzione di fabbricato sito in Preselle nel Comune di Scansano, località Valletta alla Strada Statale delle Collacchie, senza numero civico, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, avente ingresso indipendente dal piano terreno attraverso una scala esclusiva posta nella corte, anch'essa di pertinenza esclusiva sottoindicata, composto, detto appartamento, da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazze con soffitta non praticabile posta al piano sottotetto di pertinenza esclusiva per la parte sovrastante l'appartamento e del quale ha accesso, corredato da:
 - una corte di pertinenza esclusiva di mq 150 circa posta sul fronte e sul lato destro del fabbricato, guardando lo stesso dalla strada;
 - un car port posto al piano terreno, insistente su porzione della corte esclusiva sopra indicata.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al foglio 41 particella 130/7.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni.

La parte acquirente si impegna fin d'ora per sé e suoi aventi causa ad osservare, in ordine all'uso e alla manutenzione delle parti condominiali, le norme dettate dal regolamento di condominio corredato dalle tabelle millesimali, del quale dichiara di aver preso visione e di accettarlo incondizionatamente in ogni sua parte.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente atto costituisce porzione è pervenuto alla società venditrice per atto



di compravendita ai rogiti Notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 30.05.2002
rep 24905, registrato a Grosseto il 14.06.2002 al n° 1838 Mod. 1°.

Prezzo € 85.000,00 pagato.

Gravato da ipoteca n° 3316 del 06.12.2002 (TOTALMENTE CANCELLATA CON
ANNOTAMENTO N° 95 DEL 12.04.2005).

La parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza che una porzione del
terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare
sopradescritta è stato oggetto di una convenzione di lottizzazione stipulata tra la
società [REDACTED] dante causa della società venditrice ed il Comune di
Scansano con atto autentificato nelle firme dal Notaio Andrea Marchio in data
02.10.1996 rep 5209, trascritto il 17.10.1996 al n° 8471 del reg. part.



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

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

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

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

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

La visura catastale aggiornata si include in *Allegato A*. I dati risultanti sono gli stessi già specificati al *quesito 1*.

La descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza (contratto di compravendita rep. n. 37660/22842 del 26/11/2009) è lievemente difforme da quanto riportato in planimetria catastale, dal momento che gli attuali proprietari con la DIA prot. n.



427/2009 hanno apportato alcune modifiche interne e correttamente fatto aggiornare i dati in catasto.

Le modifiche da apportare sono le seguenti:

*“un appartamento di abitazione, posto al piano primo, con ingresso dalla corte esclusiva di cui appresso attraverso la scala pure esclusiva, composto di ingresso-soggiorno con angolo di cottura e terrazza, disimpegno, ~~due vani~~ **un vano**, bagno e terrazza; all'appartamento sopradescritto è annessa e pertiene una corte esclusiva al piano terreno sulla quale insiste un car port”*

Oltre al citato car-port, sulla corte esclusiva, in aderenza al fabbricato, sono presenti una tettoia ed un piccolo vano chiuso su tre lati, costruiti abusivamente dall'attuale proprietario, come meglio spiegato al *quesito n. 5*, e quindi non citati in descrizione.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Non sono necessari aggiornamenti catastali.

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

Le ispezioni ipotecarie, riferite all'immobile, hanno dato i seguenti risultati:

CATASTO FABBRICATI:
FOGLIO 41 PARTICELLA 130/7

ATTUALE PROPRIETARIO:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Art. 3578 del 27.11.2009. Ipoteca volontaria.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] di complessivi €
294.000,00 di cui € 147.000,00 capitale mutuato con atto Notaio Antonio Abbate
in data 26.11.2009 rep. 37661/22842.

Durata ammortamento anni 30.

Grava il seguente immobile:

Catasto Fabbricati Comune di Scansano Foglio 41 particella 130/7.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 4883 del 19.04.2023. Verbale di pignoramento immobili notificato
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 21.03.2023 rep 509 a
favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Grava il seguente immobile:
Catasto Fabbricati Comune di Scansano Foglio 41 particella 130/7.

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

NEGATIVO

- Art. 11197 del 27.11.2009. Con atto pubblico Notaio Antonio Abbate in data 26.11.2009 rep 37660/22842, [REDACTED] vendevano [REDACTED] la seguente porzione di fabbricato sito in Comune di Scansano, frazione Montorgiali, località La Valletta civico n° 40 e precisamente:

- Un appartamento di abitazione, posto al piano primo, con ingresso dalla corte esclusiva di cui appresso attraverso la scala pure esclusiva, composto di ingresso-soggiorno con angolo di cottura e terrazza, disimpegno, due vani, bagno e terrazza:
all'appartamento sopra descritto è annessa e pertiene una corte esclusiva al piano terreno sulla quale insiste un car port.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano, Foglio 41 particella 130/7.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni.

La parte acquirente dichiarava inoltre di conoscere ed approvare, anche ai sensi dell'art. 1341 C.C., il regolamento di condominio corredato dalle relative tabelle millesimali predisposto dall'[REDACTED] dante causa dei signori [REDACTED] e [REDACTED] obbligandosi a farlo approvare specificatamente anche ai suoi aventi causa.

E' presente convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Scansano con atto autenticato dal Notaio Andrea Marchio in data 02.10.1996 rep 5209, registrata a Grosseto il 09.10.1996 al n° 1429, trascritta a Grosseto il 17.10.1996 al n° 8471 del reg. part.

Prezzo € 160.000,00 pagato.



“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.”

5.1. Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica

Nel pignoramento non sono inclusi terreni per i quali acquisire certificati di destinazione urbanistica.

5.2. Utilizzazione prevista

Dalla consultazione del Piano Operativo comunale vigente si rileva che il fabbricato, in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è individuato all'interno dell'area di “città nuova” di Preselle, normata all'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, per il lotto in esame, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), descritta all'art. 27.

ART. 59

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, connotate da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea. Sono formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti, tra le quali i tessuti derivanti da lottizzazioni a volte connotate da indici di



edificabilità piuttosto consistenti oppure le situazioni esito di saturazione di aree residuali o intercluse.

2. All'interno dell'ambito della città nuova U2 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

- residenza; le unità immobiliari per i fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una Superficie Calpestabile (SCal) minima di 45 mq.;
- attività artigianali, limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;
- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- attività direzionali e di servizio;
- attrezzature di servizio pubbliche.

3. All'interno dell'ambito U2, quando non indicate come destinazioni d'uso prescritte dalle tavole del PO, sono escluse:

- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali di medie superfici di vendita;
- attività turistico-ricettive.

4. Sono interventi caratterizzanti:

- ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)

Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica.

Sono comunque ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano, purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento della frammentazione del suolo pubblico e di eventuali condizioni di degrado. Tali interventi devono essere proposti attraverso Piani di Recupero coerenti con gli obiettivi di riqualificazione dello stesso ambito urbano.

5. È consentita la tamponatura dei fabbricati a pilotis al piano terra, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze minime inderogabili, mediante un sistema di opere organizzate collocabili nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia. I materiali utilizzati e le finiture debbono essere coerenti con il tessuto edificato nel contesto.

ART. 27

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) quelli che comportano la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del

fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) può comportare i seguenti interventi, che possono determinare incremento della Superficie Edificata, purché senza modifica della sagoma dell'edificio:

- le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- le modifiche ai collegamenti verticali;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- le modifiche dei prospetti;
- la realizzazione di lucernari;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, anche in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Per gli edifici principali con destinazione d'uso residenziale è inoltre consentita la realizzazione al piano terra di portici o tettoie per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta complessiva esistente.

4. Negli edifici per i quali gli interventi sono consentiti fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), è altresì ammessa, quale ampliamento volumetrico comportante incremento della Superficie Edificata, la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime; tale intervento è alternativo e non cumulabile con le addizioni volumetriche di cui al successivo comma 5.

5. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) consente infine, nel caso di edifici a destinazione residenziale, i seguenti interventi che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche, al di fuori della sagoma esistente:

a) per tutte le tipologie edilizie residenziali è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 100 cm., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modifichino la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) per edifici residenziali di massimo due piani con giardino sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 40 mq. di SE per ogni unità immobiliare, senza incremento dell'altezza massima esistente; tali interventi devono essere coerenti con la tipologia e i caratteri dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

Le addizioni volumetriche di cui al punto b) sono da intendersi escluse nel caso di cambio d'uso a residenza di edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito.

Per l'individuazione in cartografia fare riferimento all'*Allegato B*.

5.3. Legittimità urbanistica

In seguito agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Scansano, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia rilasciata in data 03/05/02 con il n. 09/2002 (p.e. n. 117/2002) intestata a [REDACTED] volturata in data 18/09/2002 a favore di [REDACTED] – “Costruzione edificio residenziale lotto n. 5”
- DIA prot. n. 7381 del 5/08/03 – prima variante alla concessione di cui al punto precedente, intestata a [REDACTED]
- DIA prot. n. 427/2009 intestata a [REDACTED] – “Modifiche interne di un appartamento”

Esiste inoltre certificazione di abitabilità a firma dell'ing. Girolamo Gambini e dell'arch. Maurizio Tozzi, protocollata al n. 5525 del 26/06/2006.

Rispetto alle tavole grafiche allegate alle pratiche, sono emerse le seguenti difformità:

- internamente, è stata abbattuta la spalletta della cucina rispetto all'ultima pianta riportata nella DIA n. 427/2009; la porta di comunicazione tra il soggiorno e il disimpegno si trova centrata sul tramezzo anziché spostata a sinistra in pianta; la terrazza sul retro è stata chiusa con infissi
- esternamente, sono state edificate una tettoia ed una piccola costruzione chiusa in aderenza al fabbricato, nella corte esclusiva

In merito alla possibilità di sanare tali difformità, si elaborano le seguenti considerazioni.

1. Le modifiche interne quali l'abbattimento della spalletta e lo spostamento della porta del disimpegno sono sanabili con una CILA in sanatoria, che comporta un'oblazione al comune di 1.000 euro, oltre all'onorario del tecnico quantificabile in 1.000 euro e all'aggiornamento catastale (400 euro di onorario più 50 euro di diritti).
2. La chiusura della terrazza con infissi non amovibili si configura come ampliamento volumetrico e per tale motivo sarebbe necessario un permesso a costruire in sanatoria. Nell'ipotesi verosimile in cui si dichiara l'esecuzione dell'abuso dopo l'entrata in vigore del Piano Operativo vigente presso il comune di Scansano (2016), tale ampliamento risulterebbe conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia all'attualità. Per il ritiro del permesso a costruire è previsto il pagamento di un'oblazione, oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti, per un totale di circa 1.500 euro; inoltre, gli onorari del tecnico per la stesura della pratica e per l'aggiornamento catastale sono quantificabili in circa 2.500 euro
3. La tettoia (di circa 7mq) ed il piccolo vano chiuso (di circa 3mq) sono sanabili come intervento pertinenziale realizzato in assenza di SCIA, previa verifica dei requisiti, tra i quali la conformità statica. Si ritiene però che i costi per la sanatoria (oblazione, onorari del tecnico, aggiornamento catastale) sarebbero sicuramente superiori rispetto al costo per la demolizione e lo smaltimento (stimato in 1.000 euro), nonostante il minimo aumento del valore di mercato dell'immobile che tali costruzioni comportano.

Per la documentazione edilizia fare riferimento all'*Allegato C*.

Quesito n. 6

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

In Allegato D si riporta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, completo della ricevuta di invio sulla piattaforma SIERT della Regione Toscana.

Si specifica che il rapporto di controllo per la manutenzione della caldaia è scaduto.

Quesito n. 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'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicata nel comune di Scansano, in loc. La Valletta n. 40 (già Nucleo abitato di Preselle), piano primo, e confina con altro appartamento al piano terra.

La Valletta è una località formata da un piccolo nucleo abitativo di recente costituzione; si trova lungo la S.P. 159, tra Istia d'Ombrone e il centro di Scansano, dal quale dista circa 14 km. Nell'area non si trovano servizi quali scuole, esercizi commerciali o altro, per i quali occorre spostarsi verso le località limitrofe. L'area è servita da bus di linea con direzione Grosseto o Scansano.

Si tratta di un immobile di recente costruzione (2003), con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, terrazze a tasca e tetto a due falde.

Catastalmente è individuato al NCEU del comune di Scansano al Fg. 41, part. 130, sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 3.5 vani, rendita euro 271.14, indirizzo Nucleo abitato Preselle n. 41, piano 1.

L'accesso, esclusivo, avviene da cancello pedonale o accesso carrabile dalla strada, attraverso i quali si entra nella corte esclusiva, che si sviluppa lungo il lato sud-ovest del fabbricato. Da qui, con un'unica rampa di scale, si giunge all'appartamento.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un vano ingresso/soggiorno/cucina di circa 36 mq netti, una camera (14 mq), un disimpegno (2.5 mq), un wc (4 mq) un terrazzo chiuso (11.6 mq) ed uno aperto (8.25 mq); in totale la superficie netta abitabile è di circa 56.50 mq oltre ai terrazzi.

L'appartamento è inoltre dotato di una corte esclusiva, per circa 134 mq, ed un car-port di circa 14mq netti. Nella corte esclusiva, in adiacenza al fabbricato, sono inoltre presenti una tettoia ed un piccolo vano, costruiti abusivamente come già esposto al *par. 5.3*.

La superficie lorda commerciale totale consiste in circa 93 mq; per il conteggio di tale superficie si è tenuto conto dei vani al lordo delle murature; la terrazza chiusa è stata considerata al 50%, la terrazza aperta al 30%, il car-port al 25%, la corte al 10% fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale e la restante porzione al 2%; il tutto secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Internamente l'appartamento si presenta in condizioni manutentive molto buone; le pareti e i soffitti sono finiti con tinteggiatura bianca o colorata; i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in legno con vetrocamera e con persiane in legno; il portoncino d'ingresso è blindato; il bagno è dotato di vasca. La veranda è stata creata mediante chiusura del terrazzo sul retro con infisso in alluminio.

L'intera unità immobiliare, per quanto emerso durante il sopralluogo, non necessita di interventi di ristrutturazione.

Le facciate, in buone condizioni di conservazione, sono intonacate di colore terroso, con intradosso delle falde in cemento e cimase dei parapetti in cotto.

L'appartamento è dotato di caldaia a gpl posta nella terrazza, collegata a radiatori in alluminio ed utilizzata anche per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria. La zona non è servita dalla rete metano ed è presente un serbatoio di gpl condominiale. La caldaia risulta essere quella installata in occasione della costruzione del fabbricato (2003) e l'ultimo rapporto di manutenzione periodica rintracciato risale al 15/10/2020 (scadenza annuale).

Nella camera e nel soggiorno sono inoltre presenti due unità split abbinate a unico motore esterno, installate per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico appare in buone condizioni manutentive e in comune è depositata dichiarazione di conformità firmata da ditta installatrice in occasione della costruzione del fabbricato (2003).

Per la documentazione fotografica fare riferimento all'*Allegato E*.

Quesito n. 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"

Data la natura del bene si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Quesito n. 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 da considerarsi libero.

Quesito n. 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."

Una porzione del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopradescritta è stato oggetto di una convenzione di lottizzazione stipulata tra la società [REDACTED] dante causa della società venditrice ed il Comune di Scansano con atto autenticato nelle firme dal Notaio Andrea Marchio in data 02/10/1996 rep 5209, trascritto il 17.10.1996 al n° 8471 del reg. part.

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 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"

Nessun vincolo rilevato.

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 di assegnazione 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)"

Si è proceduto a questo punto alla stima degli immobili a valore comparativo.

L'unità immobiliare in oggetto è stata comparata con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Tra le variabili considerate si enumerano caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti, certificazione degli impianti a norma, ...) e qualità estrinseche dell'immobile (posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità, ...).

LOTTO UNICO

Valore per immobile a destinazione residenziale in condizioni manutentive molto buone: 1500 €/mq (superficie lorda)

1500 €/mq x 93 mq = 139.500 €

Detrazione per interventi e documentazione da produrre al fine della legittimità urbanistica = 6.450 €

Consequente valore di libero mercato del lotto: 133.050 €, cioè

133.000 € in cifra tonda

Intera piena proprietà di unità immobiliare ubicata nel comune di Scansano, in loc. La Valletta n. 40, piano primo.

Si tratta di un immobile di recente costruzione (2003), con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, terrazze a tasca e tetto a due falde.

Catastralmente è individuato al NCEU del comune di Scansano al Fg. 41, part. 130, sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 3.5 vani, rendita euro 271.14, indirizzo Nucleo abitato Preselle n. 41, piano 1.

L'accesso, esclusivo, avviene da cancello pedonale o accesso carrabile dalla strada, attraverso i quali si entra nella corte esclusiva, che si sviluppa lungo il lato sud-ovest del fabbricato. Da qui, con un'unica rampa di scale, si giunge all'appartamento.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un vano ingresso/soggiorno/cucina, una camera, un disimpegno, un wc, un terrazzo chiuso ed uno aperto; l'appartamento è inoltre dotato di una corte esclusiva, per circa 134 mq, ed un car-port di circa 14mq netti.

La consistenza commerciale totale è di circa 93mq.

Internamente l'appartamento si presenta in condizioni manutentive molto buone; le pareti e i soffitti sono finiti con tinteggiatura bianca o colorata; i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi sono in legno con vetrocamera e con persiane in legno; il portoncino d'ingresso è blindato; il bagno è dotato di vasca. La veranda è stata creata mediante chiusura del terrazzo sul retro con infisso in alluminio.

L'intera unità immobiliare, per quanto emerso durante il sopralluogo, non necessita di interventi di ristrutturazione.

Le facciate, in buone condizioni di conservazione, sono intonacate di colore terroso, con intradosso delle falde in cemento e cimase dei parapetti in cotto.

L'appartamento è dotato di caldaia a gpl posta nella terrazza, collegata a radiatori in alluminio ed utilizzata anche per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria. La zona non è servita dalla rete metano ed è presente un serbatoio di gpl condominiale. Prima dell'utilizzo della caldaia sarà necessario procedere al controllo periodico per la manutenzione.

Nella camera e nel soggiorno sono inoltre presenti due unità split abbinate a unico motore esterno, installate per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico appare in buone condizioni manutentive.



Al fine della legittimità urbanistica si rende necessario demolire la tettoia ed il piccolo vano posti nella corte, in adiacenza al fabbricato, e sanare la chiusura della terrazza; la spesa per tali interventi è già stata decurtata del prezzo di vendita.

PREZZO BASE € 133.000 (euro centotrentatremila/00)

Grosseto, 20 settembre 2024

il C.T.U.

Ing. Simone Biagioli

- A. Documentazione Catastale
- B. Documentazione Urbanistica
- C. Documentazione Edilizia
- D. APE
- E. Documentazione Fotografica

