

DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI  
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto  
P. I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G  
Tel. 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it  
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it



## TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 46/2020 R.G.E.I.

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
(c.f./P. IVA 00884060526)

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

Oggetto:  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBICATI  
NEL COMUNE DI ROCCASTRADA (GR)**

## RELAZIONE

Grosseto, 20/09/2024

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



- la presente Relazione si compone di n. 12 pagine e n. 8 allegati -



- TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO -

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedura: N. 46/2020 R.G.E.I.

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
(c.f./P. IVA 00884060526)

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
(c.f. 05828330638 - p. IVA IT05828330638)

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ



## PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 07/02/2023 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. nel procedimento di Esecuzione immobiliare n. 46/2020 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore un immobile, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicato in Comune di Roccastrada (GR).

L'immobile è stato costruito in regime di edilizia agevolata convenzionata (ex L. 457/78) dalla *Cooperativa Casa per il Lavoratore* (P.E. 1988/268) e ceduto in proprietà superficiaria agli esecutati.

Il bene pignorato è costituito da n. 2 unità immobiliari: un appartamento di civile abitazione e un garage, ubicati in Via delle Cortine n. 25B (attualmente Strada di San Martino 10E) nella frazione di Roccatederighi, nel Comune di Roccastrada (GR).

La sottoscritta C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile, in data 04/04/2023, unitamente al Custode, Avv. Matteo Buoncristiani (ALLEGATO 1).

Durante il sopralluogo sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile rilevato (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Come previsto dall'art.1, commi 376 e ss. della L. 178/2020 e come indicato nella Circolare del Tribunale di Grosseto del 18/05/2021, in casi di procedura di esecuzione su immobile costruito in regime di edilizia agevolata convenzionata, la stima dell'immobile deve tener conto del Prezzo massimo di cessione dello stesso determinato dal Comune, nonché del Prezzo del riscatto per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà, anch'esso determinato dal Comune.

Per la difficoltà legate a imprevisti inerenti impegni professionali assunti precedentemente all'accettazione dell'incarico di CTU, il 09/09/2023 la sottoscritta richiedeva una proroga di gg 40, accordata dalla Giudice dell'Esecuzione. Successivamente, per la difficoltà incontrata ad acquisire dal Comune i dati essenziali alla stima dell'immobile, in data 06/03/2024 è stata richiesta una seconda proroga e l'udienza differita al 23/10/2024.

Il giorno 11/03/2023 la sottoscritta riceveva dal Custode, Avv. Matteo Buoncristiani, la seguente risposta del Comune inerente i dati da lui richiesti con PEC del 06.02.2024:



-Il Comune può provvedere alla determinazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, aggiornando il prezzo di prima cessione come da convenzione, previa richiesta secondo la modulistica allegata.

- Il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è determinabile, non avendo il Comune di Roccastrada regolamentato in merito a tale eventualità.

- I requisiti soggettivi si ritiene siano quelli stabiliti dalle leggi vigenti alla data di assegnazione in uso e godimento degli alloggi (art. 18 comma 5 L. 17 febbraio 1992 n° 179, richiamato nella modifica dell'art. 7 della allegata convenzione), pertanto in origine verificati per l'assegnatario.

La sottoscritta ha pertanto presentato istanza per richiedere la determinazione del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, alla quale è stato risposto con PEC in data 27/06/2024.

Con successiva PEC del 06/09/2024 la sottoscritta CTU chiedeva se fossero intervenuti aggiornamenti per l'approvazione del Regolamento per determinare il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ma ad oggi non è pervenuta risposta.

La C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta, sulla base dei documenti e delle informazioni acquisite presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti.

La stima tiene conto del prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune.

In mancanza del valore fornito dal Comune in ordine al riscatto del terreno, si è data un'indicazione sul possibile valore del riscatto, valutando gli immobili al valore di mercato per la piena proprietà e, successivamente, detraendo dal risultato il prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune.

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

## ASTE RELAZIONE GIUDIZIARIE®



### QUESITO 1:

verifichi, 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 data 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);

Presa visione del contenuto della Relazione notarile e della documentazione presente in atti, acquisita copia aggiornata dell'Elenco sintetico delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto (ALLEGATO 4), nonché della visura storica catastale, si conferma quanto contenuto nella Relazione notarile in atti.

La STORIA IPOTECARIA degli immobili risulta la seguente:

A tutto il giorno 25/05/2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà superficiaria, per 1/2 ciascuno, dei signori [REDACTED], come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
divenne proprietario per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]  
con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 26/02/1998 autenticato dal Notaio Panuccio Ugo, in Orbetello (GR), numero 44815 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/03/1998 ai numeri 2304/1685, da Casa per il lavoratore Società



Cooperativa a Responsabilità Limitata sede in Follonica (GR) codice fiscale: 81000430538.



Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:



a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 10/02/2005 ai numeri 2221/464 per Euro 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 90.000,00 a favore di Banca Toscana S.p.a., sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480 e contro



b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 12/05/2015 ai numeri 5170/710 per Euro 10.000,00 di cui per capitale Euro 5.934,30 a favore di



c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 25/05/2020 ai numeri 5060/3679 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena

Sono allegati alla presente Relazione (ALLEGATO 4):

Visura storica catastale;  
Estratto di mappa catastale;  
Planimetria catastale;  
Elaborato planimetrico;  
Elenco subalterni;  
Elenco sintetico delle formalità;  
Atto di provenienza.



#### QUESITO 2:

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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);



Il bene pignorato è costituito da n. 2 unità immobiliari: un appartamento di civile abitazione e un garage.

Le unità immobiliari fanno parte di un più ampio edificio di n. 3 elevazioni fuori terra, di cui una al piano sottostante.

L'edificio è ubicato nella frazione di Roccatederighi, nel Comune di Roccastrada, in quartiere ai margini del centro urbano, a poca distanza dal centro del paese.



La struttura dell'edificio è in cemento armato; le murature esterne hanno finitura ad intonaco.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada (GR), Foglio 73 Particella 198, via delle cortine n. 25B Piano S1 - T - 1.

L'abitazione è il subalterno 16 Piano S1-T-1, Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Totale: 115 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 112 m<sup>2</sup>; rendita Euro 469,98. Confini: sub 4, 15, 17, 26.



Il garage è il subalterno 4, Piano 1S, Categoria C/6a), Classe 6, Consistenza 17 m<sup>2</sup> Rendita: Euro 67,60. Confini: sub 3, 16.

Catastralmente gli immobili risultano intestati a:

## 2. COMUNE DI ROCCASTRADA (CF 00117110536) Sede in ROCCASTRADA (GR)

Diritto di: Proprieta' per l'area

Dalla Tabella millesimale trasmessa dall'Amministratore del Condominio risultano a nome [REDACTED] millessimi 170 di parti comuni, costituite dalla corte iscritta al Catasto fabbricati come sub 1 (bene comune non censibile) della medesima particella 198 del foglio 73. Contestualmente alla trasmissione della tabella millesimale, l'Amministrazione del Condominio ha anche comunicato che non esiste Regolamento di Condominio (ALLEGATO 8).

L'appartamento ha accesso dalla corte comune, ribassata rispetto alla quota della strada pubblica e raggiungibile da questa, tramite una rampa di scalini; la corte è sistemata a verde e stradelli di distribuzione agli appartamenti. Da tale corte si accede, tramite un'altra rampa di scalini, ad un terrazzino antistante il portone di accesso all'appartamento, che si trova in tal modo ad un piano rialzato rispetto alla corte comune.

L'appartamento è così composto:

- al piano d'ingresso (P. Terra/Rialzato) si ha il pranzo, la cucina, il soggiorno con terrazza, un vano con accesso dal soggiorno (arredato a camera) e un bagno; tramite una scala si accede sia al piano superiore, dove si trovano 2 camere e un bagno, sia al piano inferiore dove si trovano una cantina, un ripostiglio attrezzato come cucina, il garage.

I pavimenti sono in monocottura.

I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica di varie dimensioni.

L'appartamento è allacciato alle reti di acqua, luce e pubblica fognatura. Per la descrizione degli impianti si rinvia alla relazione del Consulente Tecnico per gli impianti.

Il garage ha accesso sul retro del fabbricato da un percorso meccanizzato che si sviluppa al piano 1S, raggiungibile tramite rampa.

Si tratta di un vano di circa mq 16,34 mq di superficie utile, posto in comunicazione con la cantina e, tramite scala interna, con l'appartamento. Dal garage si accede ad un ripostiglio lasciato al rustico.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione; il garage è in condizioni peggiori, ma abbastanza normale, data la funzione.

Come risulta dalla tabella di seguito riportata, La Superficie utile (calpestabile) dell'appartamento, è pari a circa mq 110,21 per l'appartamento e mq 22,35 per il garage.

SUPERFICIE UTILE U.I. SUB 16 (abitazione)		
Piano Terreno/rialzato	pranzo	mq 9,61
	cucina	mq 5,86
	soggiorno	mq 13,88
	bagno	mq 2,07
	disimpegno	mq 1,85
	camera	mq 12,42
	terrazza 6,00x0,30	mq 18,00
	terrazza 3,62x0,30	mq 1,09
	scalo	mq 3,83
Piano Primo	camera	mq 13,88
	camera	mq 9,64
	bagno	mq 5,85
	anti-bagno	mq 2,06
	disimpegno	mq 1,85
Piano 1S	cantina 9,64x0,30	mq 2,89
	cantina/cucina 8,10x0,30	mq 2,43
	TOTALE SUPERFICIE UTILE	mq 110,21
SUPERFICIE UTILE U.I. SUB 4 (garage)		
Piano 1S	garage	mq 16,34
	ripostiglio	mq 6,01
	TOTALE SUPERFICIE UTILE	mq 22,35

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

**QUESITO 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'identificazione 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;

I dati contenuti nel pignoramento consentono la univoca identificazione dell'immobile.

**QUESITO 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;

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile per quanto riguarda la consistenza planimetrica e la distribuzione funzionale.

La planimetria del garage risulta mancante del ripostiglio.

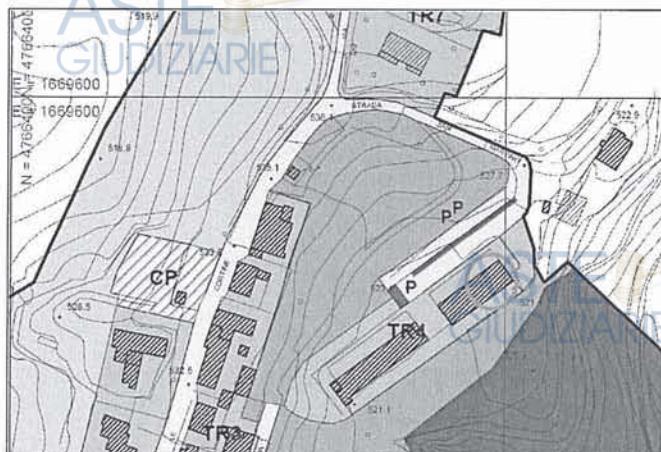
Poichè il ripostiglio è risultato non essere conforme al titolo edilizio in forza del quale è stato realizzato il fabbricato e considerato che dovrà essere ripristinato lo stato legittimo come descritto in risposta al quesito 6, si ritiene che sia necessario, prima di procedere alla modifica della planimetria catastale, regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio.

**QUESITO 5:**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La sottoscritta CTU ha preso visione del Piano Operativo vigente nel Comune di Roccastrada (approvato il 10/04/2019) e ha verificato che l'edificio, di cui le unità immobiliari sono parte, ricade in un tessuto urbano TR4 "Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo". La disciplina di riferimento è contenuta nell'art. 28.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali tessuti sono caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. (...)

Nei tessuti TR4 è ammessa la destinazione residenziale, ma non sono ammesse le seguenti destinazioni: commerciale di grande distribuzione, industriale.



Estratto del Piano Operativo vigente - edificio cerchiato in rosso

**QUESITO 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 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;

La sottoscritta CTU, ha effettuato il necessario accesso all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Roccastrada, rilevando che l'edificio di cui l'abitazione e il garage fanno parte è stato costruito in regime di edilizia agevolata convenzionata (ex L. 457/78) dalla *Cooperativa Casa per il Lavoratore* (P.E. 1988/268) con concessione edilizia n. 13 del 03/02/1989 inerente i Lotti 3 e 4 del Piano Edilizia Economica e Popolare di Roccatederighi costituiti da n. 13 appartamenti con cantina e garage.

Nel 1990 è seguita una successiva Concessione Edilizia, la n. 65 del 30/07/1990, per opere in Variante rispetto alla precedente concessione. Gli elaborati grafici di questa Concessione costituiscono la base rispetto alla quale si è valutato la conformità edilizia dei beni pignorati.

In data 08/02/1992 è rilasciato il permesso di abitabilità.

Sulla base del rilievo effettuato si è riscontrato che le piante dell'appartamento (sub 16) al piano terreno/rialzato e al piano primo, sono conformi per consistenza e distribuzione funzionale agli atti amministrativi citati; alcune dimensioni differiscono lievemente da quelle della Concessione sopra menzionata, ma si tratta di difformità rientranti nelle tolleranze di legge.

Per quanto riguarda il piano S1, al quale si trovano la cantina e il garage, si è riscontrato che lo spazio che avrebbe dovuto essere ripostiglio, con accesso dalla cantina, è oggi arredato come una cucina e che la dimensione in lunghezza di questo vano è maggiore di oltre un metro rispetto a quanto concessionato; infatti è stato accorpato un ambiente che avrebbe dovuto essere confinato e che perciò non era stato computato nel calcolo dei volumi del complesso residenziale.

Dal garage si accede a un ripostiglio che non è presente negli elaborati dello stato concessionato.

Secondo quanto riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] lo stato di questi vani "è sempre stato così". Si può, dunque, ragionevolmente presumere che le superfici difformi sopra descritte, in ampliamento rispetto al concessionato, siano state rese disponibili con il semplice abbattimento di tramezzi subito dopo l'acquisizione dell'agibilità del fabbricato. All'epoca infatti, non poteva presentarsi una consistenza finale che le prevedesse, per esaurimento della volumetria disponibile, ovvero per difformità dai *requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione*.

Pertanto, sentito anche l'Ufficio edilizia del Comune di Roccastrada, si ritiene che non ci siano le condizioni per sanare le difformità riscontrate, in mancanza della conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione.

Infatti, anche con le recenti modifiche apportate al DPR 380/01, anche in caso di opere parzialmente difformi dal titolo abilitativo, possono essere sanate con un *accertamento di conformità* solo le opere conformi *alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione*.

Pertanto, anche se la normativa comunale attualmente vigente potrebbe consentire l'ampliamento delle maggiori superfici realizzate, si renderà necessario procedere, comunque, con il ripristino dello stato legittimo delle unità abitative.

Le opere necessarie al ripristino dello stato legittimo consisteranno nella realizzazione di 2 muri in laterizio e la loro finitura dalla parte che resterà a vista verso la cantina e verso il garage: un muro servirà a chiusura della porta che consente l'accesso al ripostiglio dal garage, l'altro a ripristinare la lunghezza legittima del ripostiglio al piano 1S (oggi arredato come cucina), al quale si accede dalla cantina.

Tali opere, eseguibili senza acquisizione di alcun titolo, possono ragionevolmente essere stimate a corpo, compresa la rasatura e la tinteggiatura, in € 2.000,00.

Sono allegate alla presente Relazione copie della documentazione acquisita presso l'Ufficio comunale (All. 5).

**QUESITO 7:**

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'abitazione e un garage intestati per 1/1 ai soggetti esecutati per il diritto di superficie. Il garage è di pertinenza dell'abitazione e, pertanto, il diritto di superficie dei beni potrà dunque essere posto in vendita in unico lotto.

**QUESITO 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 di 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;

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intero diritto di superficie.

**QUESITO 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 data 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;

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente al Custode Avv. Matteo Buoncristiani, l'immobile è risultato libero.

Sulla base di quanto attestato dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Grosseto (All. 6), l'immobile può considerarsi libero, non risultando atti di locazione.

**QUESITO 10:**

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

Come detto in risposta al precedente quesito 9, l'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

**QUESITO 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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

Le unità immobiliari sono state costruite in regime agevolato come edilizia economica e

popolare e la proprietà del terreno risulta ancora oggi del Comune di Roccastrada. Esse sono pertanto in proprietà degli esecutati, per il solo diritto di superficie.

L'onere del riscatto della proprietà del terreno dovrebbe essere stimato dal Comune di Roccastrada che, tuttavia, non dispone di un Regolamento per la procedura di stima, come attestato dalla corrispondenza intercorsa con il Comune stesso (All. 7).

**QUESITO 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).

Poichè gli immobili pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia agevolata convenzionata (L. 457/78), la loro stima deve attenersi al calcolo, effettuato dai competenti uffici del Comune di Roccastrada, del prezzo massimo di cessione.

Con PEC del 27/06/2024 (All. 7), il Comune di Roccastrada comunicava che:

**VISTO** il contratto di assegnazione in proprietà, notaio Panuccio, stipulato in data 26.02.1998, allegato alla richiesta, che ha stabilito in £ 89.350.000 il prezzo di vendita dell'alloggio;

**CONSIDERATO** che la convenzione sopra detta prevede la rivalutazione del prezzo in casi di cessioni successive alla prima, per mezzo di indice di rivalutazione ISTAT intercorrente tra la data di agibilità (febbraio 1992) e il 4° mese antecedente alla data della richiesta (febbraio 2024), pari a +106.1%;

**VERIFICATO** che il regolamento sopra richiamato prevede le modalità di rivalutazione del valore di eventuali cessioni successive alla prima, mediante aggiornamento di parte del prezzo di cessione (C.N.R.);

**VERIFICATO** che il coefficiente di diminuzione per vetustà di oltre 30 anni è pari al 30% VISTA l'istruttoria interna del geom. Stefano Pizzetti, dove è calcolato un prezzo massimo di cessione in € 66.574,00;

**Si attesta che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio in oggetto è di € 66.574,00.**

Come già detto in risposta al quesito precedente, il Comune non può determinare il prezzo del riscatto della proprietà del terreno per mancanza di idoneo Regolamento.

Per poter fare un'ipotesi di quello che potrebbe risultare il prezzo del riscatto, si è effettuata una stima del valore di mercato degli immobili individuando il valore di mercato degli stessi con metodo di stima sintetico per comparazione.

Si è perciò individuato il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, per metro quadrato di **superficie commerciale**.

La **superficie commerciale** è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile; la superficie delle terrazze e della cantina è stata computata al 30%, e quella del garage e del ripostiglio al 40% in quanto pertinenze poste in comunicazione diretta con l'abitazione, ma non completamente regolari.

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale sono evidenziate con differenti colori le superfici lorde dell'unità abitativa e delle sue pertinenze, la superficie commerciale dell'abitazione risulta di **mq 123,06**.

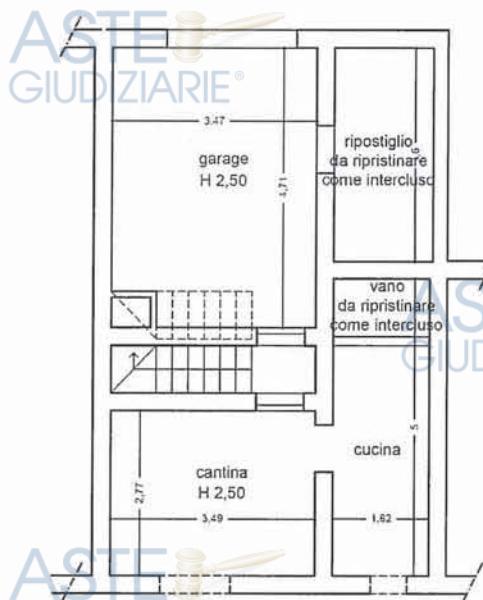
### SCHEMA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



PIANTA P. Primo



PIANTA P. 1S



SUPERFICIE COMMERCIALE, SUB 16 + SUB 4		
Piano Terreno/rialzato	abitazione	mq 59,41
	terrazza 6,41x0,30	mq 1,92
	terrazza 6,83x0,30	mq 2,05
Piano Primo	abitazione	mq 44,78
	cantina 22,12x0,30	mq 7,28
Piano 1/S	garage e rip.19,04 x0,40	mq 7,62
		mq 123,06

Definita la superficie commerciale dell'immobile, sono stati oggetto di comparazione i

prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, per consistenza e destinazione d'uso, rilevati mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e mediante indagine di mercato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato Interrogazione Anno 2023 - Semestre 1							
Presto: LMI201419	Città: Grosseto	Destinazione: S1 - Immobili residenziali, nonché uffici e altre edificazioni	Codice Immobile: 1				
Altezza edificio: 1	Altrezza Galassia: 1	Tipologia predettiva: Appartamento	Destinazione Ufficio: 1				
Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/R)	
Appartamento	NORMALE	660	960	1	18	22	1
OH	NORMALE	450	720	1	13	18	1
Villa/Villa	NORMALE	1250	1420	1			

• Un IMI è l'Indicatore di Mercato con numero 40001222, che indica la quotazione immobiliare. • Valore di Mercato è il valore in cui un imobile viene valutato al momento più favorevole. • Il valore di locazione è il prezzo che si paga per l'affitto di un immobile. • Gli prezzi di mercato sono i prezzi che si pagano per l'acquisto o la vendita di un immobile in uno stato normale di conservazione. • Valori previsti sono i prezzi che si pagano per l'acquisto o la vendita di un immobile in uno stato di conservazione normale. • Valori da appalto segnano il prezzo minimo da cui un imobile è disponibile per la vendita. • I prezzi di mercato sono espressi in euro al netto di IVA, IVA compresa. • I prezzi di locazione sono espressi in euro al netto di IVA, IVA compresa.

Per quanto risulta dall'interrogazione effettuata alla Banca dati dell'OMI i valori al metro quadrato di superficie Lorda degli immobili nella frazione di Roccatederighi, registrati al secondo semestre del 2023, risultano variare tra € 660 e € 960.

L'indagine di mercato è stata condotta inizialmente consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti in Grosseto e Roccastrada nel settore della compra-vendita immobiliare, selezionando alcune offerte di vendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di stima. Inoltre, si è provveduto a contattare telefonicamente le Agenzie Immobiliari di riferimento, per gli annunci selezionati, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e l'effettivo prezzo di vendita degli immobili.

Per l'immobile di cui trattasi, i valori desumibili dalla indagine di mercato sono risultati oscillare tra € 600 e € 900 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

Tale valore è abbastanza in linea con i valori desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare.

Sulla base della comparazione tra i dati rilevati dalla consultazione dei Valori O.M.I e dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, visto lo stato di manutenzione, considerato che la tipologia di appartamento su più piani è molto poco richiesta, si ritiene che il valore di € 650,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, sia, prudenzialmente, il più probabile valore di mercato da attribuirsi al compendio pignorato.

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 650/\text{mq} \times \text{mq } 123,06 = \text{€ } 79.989,00 \text{ e in cifra tonda } \text{€ } 80.000,00 \text{ più probabile valore di mercato complessivo di appartamento e garage di pertinenza}$$

Da tale valore andrà detratta la spesa per eseguire i lavori di ripristino delle difformità riscontrate rispetto agli atti amministrativi legittimanti, come descritto in risposta al quesito 6.

Pertanto, il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio pignorato,

risulta:



$$\text{€} 82.000,00 - \text{€} 2.000,00 = \text{€} 78.000,00$$

ASTE GIUDIZIARIE®

più probabile valore di mercato della piena proprietà  
di appartamento e garage

Se dal valore di mercato del compendio pignorato, come sopra determinato, si sottrae il prezzo massimo di cessione stabilito dal Comune, si avrà l'ipotetico valore del terreno, pari a:

$$\text{€} 78.000,00 - \text{€} 66.574,00 = \text{€} 11.426,00$$

ASTE GIUDIZIARIE®  
valore ipotetico del riscatto del terreno in mancanza  
di stima del Comune

ASTE GIUDIZIARIE®  
Il valore individuato per l'ipotetico riscatto del terreno è coerente con la prassi di considerare il valore del terreno di una costruzione, in aree non particolarmente richieste, considerata la destinazione urbanistica del terreno, pari a circa il 15% del valore complessivo dell'immobile.



Sono allegati alla presente Relazione:



ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo e immissione nel possesso.

ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 - Documentazione Catastale – Elenchi sintetici delle formalità - Atto di provenienza

ALLEGATO 5 - Pratiche edilizie

ALLEGATO 6 - Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per locazioni

ALLEGATO 7 - Corrispondenza con il Comune di Roccastrada

ALLEGATO 8 – Corrispondenza con Amministratore di Condominio e tabella millesimale

Grosseto, 20/09/2024



ASTE GIUDIZIARIE®  
IL CTU  
Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

