

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 70/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Cristina NICOLÒ

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	3
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	5
1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile	5
1.2.2 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile	6
1.3 PROVENIENZA ALL'ATTUALITA'	6
2.1.1 Ubicazione.....	6
2.1.2 Caratteristiche generali.....	7
2.1.3 Finiture e stato di manutenzione.....	7
2.1.4 Impianti.....	8
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	8
4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	9
4.2 AGGIORNAMENTO CATASTALE	9
5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
6.1 CONFORMITA' EDILIZIA.....	11
7.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	12
8.1 VERIFICA QUOTE DI PIGNORAMENTO	12
9.1 VERIFICA TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE	12
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	12
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	12
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	13
12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO	13
12.3 VALORE LOTTO - PREZZO BASE.....	14

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal G.d.E. Dott.ssa Cristina NICOLÒ nel corso dell'udienza telematica del 17/03/2022.

Il Giudice dell'esecuzione affidava all'esperto il seguente incarico:

CONTROLLI

la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;

Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente:

ACCEDA

fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto l'ordine di liberazione del bene, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art. 15 L. 836/73.

RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;

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

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

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 transizione 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;

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

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;

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);

In data 06/04/2022 il sottoscritto provvedeva ad inviare il forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle Esecuzioni.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18/04/2022, ed in data 09/01/2023 è stato effettuato sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Diego Alessandrini, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa alla presenza dell'esecutato.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

QUESITO N. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione site nel comune di Santa Fiora via Della Vetta n. 14¹, identificate al NCEU di detto comune al:

- fg. 11 p.lla 643 sub. 1 cat. C/6, cl. 4, consistenza 21mq., dati di superficie totale: 28mq., rendita catastale € 56,40
- fg. 11 p.lla 643 sub. 2 cat. A/7, cl. 2, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 14mq., superficie totale 252mq, totale escluse aree scoperte: 248mq., rendita catastale € 1.859,24.

ed intestate a :

-
-

proprietà.

per la quota 1/1 di usufrutto;
quota la quota 1/1 di nuda

risulta, dal ventennio a tutto il 05/01/2023, gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

Sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni:

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 29/09/2020 registro generale n. 11121, registro particolare n. 1461. Per importo totale , importo capitale , tasso annuale del 0,050%.

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del
a favore di

contro
contro

grava su intera proprietà descritta al p.to 1.2.

,
per il diritto di usufrutto per 1/1,
per il diritto di nuda proprietà per 1/1

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 12/02/2021 registro generale n. 1963 registro particolare n. 272. Per importo totale , importo capitale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena
a favore di

contro

grava su intera proprietà descritta al p.to 1.2.

,
per il diritto di nuda proprietà per 1/1,

¹ Al catasto è indicato via Faggia sia per l'autorimessa che per l'appartamento, rispettivamente snc e civico 14.

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 15/09/2022 registro generale n. 15901, registro particolare n. 2251. Per importo totale _____, importo capitale _____
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena _____,
a favore di _____

contro _____ per il diritto di usufrutto per 1/1,
contro _____ per il diritto di nuda proprietà per 1/1,
grava su intera proprietà descritta al p.to 1.2.
N.B. detta iscrizione ipotecaria risulta posteriore al pignoramento di cui al successivo p.to 1.2.2.

1.2.2 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile

Sui beni in perizia risultano esservi le seguenti trascrizioni:

PIGNORAMENTO PER ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 15/06/2021 registro generale n. 9806 registro particolare n. 7394 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 20/05/2021 repertorio n. 811.
a favore di _____
contro _____ per quota 1/1 di usufrutto,
contro _____ per quota 1/1 di nuda proprietà,
grava su intera proprietà descritta al p.to 1.2.

1.3 PROVENIENZA ALL'ATTUALITA'

Il diritto di usufrutto di _____ e la nuda proprietà di _____ dei beni in perizia sono pervenuti con ATTO COSTITUTIVO DI DIRITTI REALI (donazione) del Notaio Favilli Francesco di Siena del 13/03/2013 rep. 11286/5521 registrato a Grosseto il 28/03/2013 al numero generale 3875 e al numero particolare 2703 con cui dona _____ la nuda proprietà del villino posto nel Comune di Santa Fiora in via Della Vetta 14 censito al NCEU di detto comune al fg 11 p.la 643 sub. 2 (A/7) e dell'autorimessa sempre in Comune di Santa Fiora in via Della Vetta censita al fg. 11 p.la 643 sub. 1 (C/6) oltre ad altri immobili estranei alla presente esecuzione immobiliare. Nel quadro D della nota viene riportato che il donante si riserva l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge _____ con atto del Notaio Favilli Francesco di Siena del 13/03/2013 rep. 11286/5521 registrato a Grosseto il 28/03/2013 al numero generale 3874 e al numero particolare 2702 accetta la donazione _____ dei beni in perizia oltre ad altri beni.

In precedenza gli immobili in perizia erano pervenuti per la piena proprietà a _____, in separazione legale dei beni,
da _____ per 1/2 di piena proprietà
e _____ per 1/2 di piena proprietà,
con atto di COMPRAVENDITA del Notaio Serravezza Pietro di Abbazia San Salvatore del 22/01/1990 rep. 36023/7338 trascritto a Grosseto il 10/02/1990 al n. 2064 del registro generale e al n. 1623 del registro particolare.

QUESITO 2

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

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1.1 Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate nel comune di Santa Fiora in via Della Vetta n. 14 non lontano dalla località Bagnolo; formano un villino insistente su un appezzamento di terreno ubicato a confine della strada provinciale

n. 135 che collega al Prato delle Macinaie ed alla vetta del Monte Amiata. L'edificio dista circa 70 km. da Grosseto, 90 km. da Siena, circa 7,1 km dal Prato delle Macinaie e 8,4 km dalla Vetta Amiata.

2.1.2 Caratteristiche generali

Le unità oggetto di perizia costituiscono un villino di tre piani fuori terra ubicato al centro di un terreno in pendenza di circa 970 mq.² caratterizzato dalla presenza di faggi; vi si accede dalla strada provinciale 135 che porta al Prato delle Macinaie ed alla vetta del Monte Amiata che qui prende il nome di via Della Vetta attraverso due passi carrabili; il primo è posto di fronte all'autorimessa ed è corredato da due colonne in pietra e da una copertura in legno e cotto (civico 14), l'altro si apre nella recinzione in pali di castagno al centro della proprietà; dove non vi sono passi carrabili la recinzione è completata da un muretto in pietra a faccia vista. Tutta la corte che circonda il fabbricato risulta recintata e corredata di muri a retta, scale e altre opere di arredo da giardino quali panche e tavolo in cemento prefabbricato e da un barbecue.

L'appartamento è composto da piano terra, primo e sottotetto.

Al piano terra si trovano l'autorimessa di circa 19,84mq. netti corrispondente a circa 29,14mq. lordi commerciali e, collegata a questa tramite una porta, una legnaia da cui si accede direttamente ad un locale cantina con annessa taverna, il tutto per circa 52,17mq. di superficie calpestabile a cui corrisponde una superficie lorda commerciale di circa 73,23mq.. Il piano terra è accessibile dall'esterno tramite una portafinestra munita di serratura che si apre sulla cantina e da una scale interna in ferro che collega al piano superiore.

Il piano primo si raggiunge da una scala esterna che permette di sbarcare in una terrazza ad "L" di circa 14,90mq. su cui si apre il portone d'ingresso; il piano è composto da soggiorno, disimpegno con le scale interne di collegamento, cucina, disimpegno reparto notte, due camere da letto e un bagno per complessivi circa 70,47mq. di superficie calpestabile corrispondente a circa 100,14mq. di superficie lorda commerciale.

Al piano sottotetto, raggiungibile con la scala interna in ferro già descritta si trovano 6 locali (utilizzati come soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno e due ulteriori camere da letto) e due soffitte realizzate nella parte più bassa del tetto; i locali misurano circa 62,93mq. di superficie calpestabile che corrisponde a 78,38mq. di superficie lorda commerciale; detti locali hanno i soffitti inclinati con altezze interne che variano fra un minimo di 1,40ml. ed un massimo di 3,40ml..

Al piano terra è collocato anche un locale tecnico dove è presente una caldaia a gasolio non funzionante collegata con una porta interna alla cantina. L'area esterna mantenuta a verde misura circa 866,20mq.

Indici metrici

Parametro	Sup. lorda
Appartamento	100,14mq.
terrazzo	14,90mq.
Locali sottotetto	78,38mq.
Locali piano terra	73,23mq.
Autorimessa	29,14mq.
Giardino	866,20mq.

Si veda allegato C - elaborati grafici.

2.1.3 Finiture e stato di manutenzione

Internamente tutti i locali risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati; molte pareti sono state rivestite internamente con perinato di pino così da migliorare l'isolamento e l'aspetto interno. I pavimenti dell'autorimessa e della legnaia sono realizzati in gres porcellanato (sono più recenti) mentre il resto della proprietà è pavimentato con monocottura risalente agli anni di realizzazione dell'edificio; anche i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura degli anni '70 così come i sanitari e le rubinetterie.

² Il dato è stato reperito dalla superficie riportata al catasto terreni della particella 643 del foglio 11

Il solaio di copertura dei locali sottotetto, fatta eccezione del bagno, presenta un perlinato in legno di pino identico a quello utilizzato per gran parte delle pareti, detto perlinato, secondo quanto indicato dalla proprietà, nasconde un pannello isolante³.

L'appartamento ha porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro semplice, portone e portelloni in legno massello tutte in buone condizioni.

Esternamente l'edificio è intonacato con porzioni rifinite con un perlinato in legno (parte della zona sotto gronda e parete soggiorno piano primo lato SE) ed ha la parte del piano terra realizzata con muro in pietra a faccia vista. Tutte le finestre risultano dotate di una copertura di circa 25/30cm posta a protezione dell'infisso.

L'edificio, nel suo insieme mostra avere bisogno di interventi di manutenzione, si evidenzia la necessità di riparare il cemento armato delle gronde e della terrazza che manifesta fenomeni di distacco del cemento dalla sottostante armatura.

Non è stato possibile accedere alla copertura e verificare se questa sia in perfetto stato ma viste le infiltrazioni interne all'appartamento visibili nel locale 1 del piano sottotetto si ritiene che si debba provvedere ad una verifica della corretta tenuta del manto di copertura. Infine anche le pareti contro terra del locale legnaia e dell'autorimessa (sono parzialmente interrate) mostrano segni di umidità per infiltrazioni d'acqua indice che il muro non né perfettamente impermeabile alle acque piovane e/o di risalita.

Per quanto riguarda il giardino questi si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Si veda allegato A.

2.1.4 Impianti

Impianto di riscaldamento era affidato ad una caldaia a gasolio che non è utilizzata da anni (ha il serbatoio esterno interrato forato) tuttavia sono presenti 4 camini a legna rispettivamente nella taverna, nel soggiorno del piano primo, nel locale 1 e 4 del piano sottotetto che non sono sufficienti a garantire il confort termico invernale.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico montato nel bagno del piano primo che serve il piano primo e sottotetto.

L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione dell'edificio e non è stato mai aggiornato; si tratta di un impianto sottotraccia ormai datato che risulta privo di "salvavita" e pertanto da adeguare.

Impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene direttamente dalla condotta dell'acquedotto comunale.

Lo scarico dei reflui avviene tramite tubazioni che convogliano nella rete fognaria comunale.

Si veda anche specifica perizia.

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'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 20/05/2021 repertorio n. 811 contro 1/1 di usufrutto di _____ e 1/1 di nuda proprietà di _____ a favore di _____

gravante sull'intero cespite descritto al p.to 1.2 e trascritto il 15/06/2021 al 9806 del registro generale ed al n. 7394 del registro particolare **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene.

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;

³ Non è stato possibile verificare la presenza del pannello poiché questo risulta invisibile per la presenza del perlinato.

La certificazione catastale porta la data del 05/01/2023. Le planimetrie catastali riportano la data originale del 11/02/1991.

4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, dalla ricerca catastale e dalla loro comparazione si può affermare che i dati catastali consentono con sufficiente corrispondenza di individuare il bene nella sua consistenza e nella sua rendita catastale.

Si veda l'allegato B – documentazione catastale.

4.2 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale relativa all'appartamento de quo **NON NECESSITA** di aggiornamento.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Visto il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Santa Fiora approvato con D.C.C. n. 17 del 24/05/2016 l'edificio oggetto di perizia ricade in territorio urbano all'interno di "Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale" ed è classificato come Classe 4a - Edifici con destinazione residenziale esclusiva o prevalente come definito rispettivamente dall'art. 100 e 76 delle NTA del R.U.

Articolo 100: TESSUTI RECENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Sono tessuti urbani essenzialmente residenziali e di formazione recente (si sono formati a partire dalla fine II Guerra Mondiale) nei quali si ritrovano degli assetti coerenti e consolidati frammisti ad assetti meno coerenti e consolidati. Corrispondono alla parte più recente delle zone classificate nel Piano Strutturale come "Tessuti edilizi da consolidare" o "Nuclei insediati". All'interno dei "Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale" gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- al "consolidamento" degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico - edilizio che presentano caratteri di frammentazione;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;

2. I "Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale" corrispondono alla zona territoriale omogenea di tipo "B", con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

3. Sugli edifici appartenenti ai "Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale" si applicano le norme di cui al Titolo IV (Il patrimonio edilizio esistente) e sono ammessi gli interventi urbanistico - edilizi previsti negli articoli del Titolo IV per la classe di appartenenza di ciascun edificio rilevabile negli elaborati grafici di livello B.

4. Gli interventi di "addizione funzionale" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile come addizione funzionale SUL max = 20% della SUL dell'intero edificio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente Piano.
- Il Rapporto di copertura (RC) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del 35%.
- La Superficie permeabile di pertinenza (SPP) non può essere inferiore al 50%
- L'altezza massima (H) non può superare quella dell'edificio da ampliare

5. Le superfici eccedenti il 20% della Sul potranno essere realizzate come superfici per "Addizioni volumetriche", se disponibili. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "addizione funzionale" riguardante la non totalità dei proprietari e che tale addizione abbia una consistenza superiore al 20% della Sul relativa alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

6. Gli interventi di "addizione funzionale" di cui all'art. 28, quando consentiti ai sensi del punto 3, necessari alla realizzazione di parcheggi chiusi fuori terra devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie utile lorda (SUL) massima calcolata secondo quanto previsto all'art. 15 per i parcheggi con vincolo pertinenziale
- Il Rapporto di copertura (RC) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del 35%.
- La Superficie permeabile di pertinenza (SPP) non può essere inferiore al 50%
- L'altezza massima interna (pavimento-soffitto) non potrà essere maggiore a 2,40 mt

7. I parcheggi chiusi fuori terra eccedenti i limiti di superficie previsti al punto 6 potranno essere realizzati utilizzando la superficie per "Addizioni volumetriche", se disponibile.

8. Gli interventi di "addizione volumetrica" di cui all'art. 29, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Le superfici in ampliamento sono realizzabili fino alla saturazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0,6 mq/mq; in ogni caso non si può superare il valore del 30% di incremento della S.U.L.
- Il Rapporto di copertura (RC) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del 35%.
- La Superficie permeabile di pertinenza (SPP) non può essere inferiore al 50%
- L'altezza massima (H) non può superare quella dell'edificio da ampliare

9. Nel caso in cui, relativamente ad un edificio appartenente a più proprietari, venga presentata una pratica edilizia relativa ad un intervento di "addizione volumetrica" riguardante la non totalità dei proprietari e tale addizione abbia una consistenza superiore a quella afferente alla sola proprietà dei richiedenti, la pratica edilizia dovrà contenere un atto di assenso di tutti i proprietari dell'immobile.

10. Gli interventi di "sostituzione edilizia" e di "ristrutturazione urbanistica" di cui agli articoli 30 e 31, quando consentiti ai sensi del punto 3, devono rispettare i seguenti parametri:

- Il Rapporto di copertura (RC) del lotto (sedime edificio + pertinenza) non può superare il limite del 35%
- La Superficie permeabile di pertinenza (SPP) non può essere inferiore al 50%
- L'altezza massima (H) non può superare quella degli edifici contigui

11. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricate, le distanze minime dai confini e dagli spazi pubblici si rimanda a quanto contenuto all'art. 15.

12. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei "Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale" sono consentiti i seguenti interventi:

- l'installazione dei "manufatti edilizi minori" previsti dall'art. 82;
- la realizzazione di cantine, autorimesse e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e sistemazioni a verde, la realizzazione di i parcheggi pertinenziali a raso e di pavimentazioni, l'installazione di cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere (barbecue, piccoli forni, panchine, ecc);

13. La realizzazione degli interventi di cui al punto precedente non potrà comportare la riduzione della Superficie permeabile di pertinenza (SPP) a meno del 50% dell'intera area pertinenziale.

14. All'interno dei "Tessuti recenti a prevalente destinazione residenziale", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sono consentite le seguenti attività:

Omissis

15. Negli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, nei cambi di destinazione d'uso con o senza opere e negli interventi di addizione volumetrica si applicano le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo II Capo III riguardanti l'ammissibilità e l'onerosità dei cambi di destinazione d'uso e la dotazione di parcheggi con vincolo pertinenziale;
- le norme contenute all'art. 18 riguardanti la dimensione minima degli alloggi.

16. Sempre negli interventi di cui al punto precedente (cambi di destinazione, frazionamenti e addizione volumetrica) non possono essere realizzate attività produttive con Sul maggiore di 400 mq e attività commerciali con Sul maggiore di 1.500 mq..

Art. 76 CLASSE 4 - EDIFICI NON PRESENTI NELLE TAVOLE DEL CATASTO ALL'IMPIANTO E PRIVI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO.

1. Sono classificati in Classe 4 gli edifici non presenti nelle tavole del Catasto all'Impianto e quindi realizzati successivamente al 1940 (indicativamente) che non presentano particolare interesse architettonico. Al loro interno vengono ulteriormente suddivisi e individuati con relativo segno grafico negli elaborati grafici di Livello B:

- Classe 4a: edifici con destinazione residenziale esclusiva o prevalente;
- Classe 4b: edifici con destinazione produttiva o commerciale esclusiva o prevalente;
- Classe 4c: edifici con destinazione turistico - ricettiva esclusiva o prevalente;
- Classe 4d: edifici con destinazione direzionale e/o di servizio pubblico esclusiva o prevalente;
- Classe 4e: edifici con destinazione agricola pubblico esclusiva o prevalente.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti per le zone di appartenenza dell'immobile (tavole di Livello A)::

- la manutenzione ordinaria senza mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 23);
- la manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (art. 24);
- la manutenzione straordinaria (art. 25);
- il restauro e risanamento conservativo (art. 26);
- la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4 e R5 (art. 27);
- le addizioni funzionali (art. 28);
- le addizioni volumetriche (art. 29);
- la sostituzione edilizia (art. 30);
- la ristrutturazione urbanistica (art. 31);

3. Per gli edifici appartenenti alla Classe 4, fatto salvo il rispetto di quanto previsto all'art. 18, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità immobiliari.

4. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui ai Titoli V, VI VII e VIII.

6. Negli edifici appartenenti alla Classe 4 è consentito il recupero a fine abitativo dei sottotetti, previsto dalla L.R. 5/2010, senza condizioni vincolanti.

Si veda anche allegato D.

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, 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

6.1 CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Fiora, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica di costruzione n. 5 prot. 4248 del 25/08/1967 avente ad oggetto la costruzione di una villetta autorizzata con Nulla Osta ad eseguire i lavori del 24/11/1967;
- Pratica edilizia n. 370 prot. 1252 del 27/02/1973 con cui, a seguito di vendita della villetta, i nuovi proprietari chiedevano il riesame del progetto già approvato che veniva autorizzato con Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori del 05/05/1973;
- Pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 n. 589 prot. 3446 presentata il 30/05/1986.

E' stata rintracciata l'abitabilità del fabbricato del 06/02/1978 – Pratica edilizia n. 370, prot. N. 2659/77, Anno 1978.

Dalla comparazione della documentazione sopra riportata con i luoghi si desume che lo stato dell'immobile rappresentato come stato rilevato nella pratica di condono corrisponde allo stato dei luoghi.

Tuttavia va rilevato che detto condono non è mai stato rilasciato infatti, controllando la documentazione agli atti comprensiva delle integrazioni, si accerta che in data 27 ottobre 1992 il comune di Santa Fiora aveva ultimato positivamente l'istruttoria e chiedeva, come integrazione per il rilascio della concessione in sanatoria, il pagamento degli oneri concessori pari a lire 1.745.686, una marca da bollo da lire 15.000 da apporre alla concessione e n. 2 marche da bollo la lire 600 per gli elaborati tecnici. Dopo tale richiesta la proprietà fu ceduta all'attuale proprietario e le ricevute di pagamento non furono mai consegnate in comune.

Alla luce di quanto detto e della vigente normativa per riattivare la pratica di condono si dovrà presentare istanza al comune di Santa Fiora allegando a questa i diritti di segreteria pari ad € 200,00, una marca da bollo da € 16 oltre alla ricevuta del pagamento degli oneri mai pagati maggiorati delle more previste.

Le spese onnicomprensive per procedere a sanare l'unità immobiliare possono essere stimate presumibilmente pari a € 6.500,00⁴ di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene.

QUESITO 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;

⁴ Valore dato dalla somma dei diritti di segreteria del comune pari ad € 200,00, una marca da bollo di €16,00, il compenso professionale del professionista per gestire la richiesta e circa € 4400,00 il contributo degli oneri concessori maggiorato secondo quanto disposto per tardato pagamento.

7.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura dei beni, si ritiene opportuno formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

- Appartamento posto al piano terra, primo e sottotetto posto in un villino con corte esclusiva ubicato nel comune di Santa Fiora via Della Vetta n. 14 censito al NCEU del detto comune al fg. 11 p.la 643 sub. 2;
- Autorimessa posta al piano terra di villino ubicato nel comune di Santa Fiora via Della Vetta n. 14 censito al NCEU del detto comune al fg. 11 p.la 643 sub. 1.

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 dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 VERICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano essere pignorate per **1/1 della piena proprietà⁵**; per una più facile vendita dei beni si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita come sopra descritto.

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 transizione 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;

9.1 VERICA TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti **LIBERO**.

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;

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni de quo **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni pignorati **sono presenti** i seguenti Vincoli:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923;
- vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico;

Non sono presenti Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO 12

⁵ Il pignoramento si riferisce sia all'intera nuda proprietà che all'intero usufrutto.

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);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo". Operando così come di seguito indicato:

- Individuazione, tramite indagini di mercato suffragate altresì da presa visione delle quotazioni fornite al riguardo dalla Agenzia del Territorio (Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari), del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili di nuova costruzione e/o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, posti nella medesima zona, dotati di ottimale situazione sia impiantistica che di finiture, liberi per quanto attiene lo stato di possesso;
- Correzione del valore di riferimento, come sopra indicato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito, quali epoca di costruzione, condizioni strutturali, condizioni parti comuni, materiali costruttivi, stato di conservazione, situazione impiantistica, stato d'uso;
- Determinazione valore compendio immobiliare in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valori / mq (determinati come sopra esplicitato) e dimensione superficiale rilevata, il tutto decurtato di eventuali oneri emersi da sostenere.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 (unico lotto)

12.2.1 Valori base:

- a) Valore sup. lorda residenziale = 1.025,00 €/mq
- b) Valore sup. terrazzo fino a 25mq. = 256,25 €/mq (25% valore locali residenziali)
- c) Valore sup. lorda locali sottotetto = 512,50 €/mq (50% valore locali residenziali)
- d) Valore sup. lorda cantina = 615,00 €/mq (60% valore locali residenziali)
- e) Valore sup. lorda autorimessa = 370,00 €/mq
- f) Valore sup. giardino fino a 25mq. = 102,50 €/mq (10% valore locali residenziali)
- g) Valore sup. giardino fino oltre i 25mq. = 20,50 €/mq (2% valore locali residenziali)

12.2.2 Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata

- a) Valore sup. lorda residenziale al mq.:
 $1.025,00 \text{ €/mq} \times 0,90(\text{superficie oltre } 150\text{mq.}) \times 1,05(\text{parco giardino esp. Panoramica}) \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$
823,33 €/mq
- b) Valore sup. terrazzo fino a 25mq. al mq.:
 $256,25 \text{ €/mq} \times 0,90(\text{superficie oltre } 150\text{mq.}) \times 1,05(\text{parco giardino esp. Panoramica}) \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$
205,83 €/mq
- c) Valore sup. lorda locali sottotetto al mq.:
 $512,50 \text{ €/mq} \times 0,90(\text{superficie oltre } 150\text{mq.}) \times 1,05(\text{parco giardino esp. Panoramica}) \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$
411,67 €/mq
- d) Valore sup. lorda locali cantina al mq.:
 $615,00 \text{ €/mq} \times 0,90(\text{superficie oltre } 150\text{mq.}) \times 1,05(\text{parco giardino esp. Panoramica}) \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$
494,00 €/mq
- e) Valore sup. lorda autorimessa al mq.:
 $370,00 \text{ €/mq} \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$ 314,50 €/mq
- f) Valore sup. giardino fino a 25mq.:
 $102,50 \text{ €/mq} \times 0,90(\text{superficie oltre } 150\text{mq.}) \times 1,05(\text{parco giardino esp. Panoramica}) \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$
82,33 €/mq
- g) Valore sup. giardino fino oltre i 25mq.:

$\text{€ } 20,50 \text{ €/mq} \times 0,90(\text{superficie oltre } 150\text{mq.}) \times 1,05(\text{parco giardino esp. Panoramica}) \times 0,85(\text{stato di manutenzione}) =$
16,47 €/mq

12.2.3 Valore di libero mercato bene in perizia:

a) Valore sup. lorda residenziale
 $823,33 \text{ €/mq} \times 100,14 \text{ mq} = \text{€ } 82.448,39$

b) Valore sup. terrazzo fino a 25mq
 $205,83 \text{ €/mq} \times 14,90 \text{ mq} = \text{€ } 3.066,91$

c) Valore sup. lorda locali sottotetto
 $411,67 \text{ €/mq} \times 78,38\text{mq.} = \text{€ } 32.266,35$

d) Valore sup. lorda locali cantina
 $494,00 \text{ €/mq} \times 73,23\text{mq.} = \text{€ } 23.030,84$

e) Valore sup. lorda autorimessa
 $314,50 \text{ €/mq} \times 29,14\text{mq.} = \text{€ } 9.164,53$

f) Valore sup. giardino fino a 25mq.
 $82,33 \text{ €/mq} \times 25,00\text{mq.} = \text{€ } 2.058,33$

g) Valore sup. giardino oltre 25mq.
 $16,47 \text{ €/mq} \times 841,20\text{mq.} = \text{€ } 13.851,72$

Valore globale complessivo dato dalla somma dei singoli valori a) + b) + c) + d) + e) + f) + g) =
€ 165.887,07

12.2.4 Valore del bene decurtato delle spese per regolarizzare l'immobile per definire il condono edilizio

Considerando

€ 6.500,00 spese di sanatoria (rif. p.to 6.1)

il valore finale della piena proprietà sarà pari a:

$\text{€ } 165.887,07 - (\text{€ } 6.500,00) = \text{€ } 159.387,07$ che si può arrotondare a **€ 159.000,00**

Durante l'udienza tenutasi il giorno 01/03/2023 il G.E. ha chiesto di valutare separatamente l'usufrutto e la nuda proprietà anche se andrà in vendita.

Considerando e l'età dell'usufruttuario (anni compiuti) verificata l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà dell'immobile⁶ si ha:

- usufrutto 35% del valore della piena proprietà = € 55.650,00
- nuda proprietà 65% del valore della piena proprietà = € 103.350,00

12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

Intera piena proprietà di due unità immobiliari, villino ed autorimessa, ubicate nel comune di Santa Fiora via Della Vetta n. 14, censite al NCEU di detto comune come segue:

- fg. 11 p.la 643 sub. 2 - Appartamento posto al piano terra, primo e sottotetto posto in un villino con corte esclusiva;
- fg. 11 p.la 643 sub. 1 - Autorimessa posta al piano terra.

Confini: strada provinciale n. 135 (via Della Vetta), particella 430 e 640 del fg.11 e strada

⁶ Il coefficiente si desume dalla tabella – approvata con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021, in G.U. n. 309 del 30.12.2021 – allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 con riferimento all'attuale tasso di interesse legale dello 1,25% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 – in G.U. n. 297 del 15.12.2021 – in vigore dal 1° gennaio 2022).

Le unità oggetto di perizia costituiscono un villino di tre piani fuori terra ubicato al centro di un terreno in pendenza di circa 970 mq. caratterizzato dalla presenza di faggi; vi si accede dalla strada provinciale 135 che porta al Prato delle Macinaie ed alla vetta del Monte Amiata che qui prende il nome di via Della Vetta attraverso due passi carrabili. Tutta la corte che circonda il fabbricato risulta recintata e corredata di muri a retta, scale e altre opere di arredo da giardino quali panche e tavolo in cemento prefabbricato e da un barbecue.

Al piano terra si trovano l'autorimessa di circa 19,84mq. netti corrispondente a circa 29,14mq. lordi commerciali e, collegata a questa tramite una porta, una legnaia da cui si accede direttamente ad un locale cantina con annessa taverna, il tutto per circa 52,17mq. di superficie calpestabile a cui corrisponde una superficie lorda commerciale di circa 73,23mq.. Il piano terra è accessibile dall'esterno tramite una portafinestra munita di serratura che si apre sulla cantina e da una scala interna in ferro che collega al piano superiore.

Il piano primo si raggiunge da una scala esterna che permette di sbarcare in una terrazza ad "L" di circa 14,90mq. su cui si apre il portone d'ingresso; il piano è composto da soggiorno, disimpegno con le scale interne di collegamento, cucina, disimpegno reparto notte, due camere da letto e un bagno per complessivi circa 70,47mq. di superficie calpestabile corrispondente a circa 100,14mq. di superficie lorda commerciale.

Al piano sottotetto, raggiungibile con la scala interna in ferro già descritta si trovano 6 locali (utilizzati come soggiorno, camera da letto, disimpegno, bagno e due ulteriori camere da letto) e due soffitte realizzate nella parte più bassa del tetto; i locali misurano circa 62,93mq. di superficie calpestabile che corrisponde a 78,38mq. di superficie lorda commerciale; detti locali hanno i soffitti inclinati con altezze interne che variano fra un minimo di 1,40ml. ed un massimo di 3,40ml..

Al piano terra è collocato anche un locale tecnico dove è presente una caldaia a gasolio non funzionante collegata con una porta interna alla cantina. L'area esterna mantenuta a verde misura circa 866,20mq.

Internamente tutti i locali risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati; molte pareti sono state rivestite internamente con perlinato di pino così da migliorare l'isolamento e l'aspetto interno. I pavimenti dell'autorimessa e della legnaia sono realizzati in gres porcellanato (sono più recenti) mentre il resto della proprietà è pavimentato con monocottura risalente agli anni di realizzazione dell'edificio; anche i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura degli anni '70 così come i sanitari e le rubinetterie.

Il solaio di copertura dei locali sottotetto, fatta eccezione del bagno, presenta un perlinato in legno di pino identico a quello utilizzato per gran parte delle pareti, detto perlinato nasconde un pannello isolante.

L'appartamento ha porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro semplice, portone e portelloni in legno massello tutte in buone condizioni.

Esternamente l'edificio è intonacato con porzioni rifinite con un perlinato in legno (parte della zona sotto gronda e parete soggiorno piano primo lato SE) ed ha la parte del piano terra realizzata con muro in pietra a faccia vista. Tutte le finestre risultano dotate di una copertura di circa 25/30cm posta a protezione dell'infisso.

L'edificio, nel suo insieme mostra avere bisogno di interventi di manutenzione, si evidenzia la necessità di riparare il cemento armato delle gronde e della terrazza che manifesta fenomeni di distacco del cemento dalla sottostante armatura.

Non è stato possibile accedere alla copertura e verificare se questa sia in perfetto stato ma viste le infiltrazioni interne all'appartamento visibili nel locale 1 del piano sottotetto si ritiene che si debba provvedere ad una verifica della corretta tenuta del manto di copertura. Infine anche le pareti contro terra del locale legnaia e dell'autorimessa (sono parzialmente interrate) mostrano segni di umidità per infiltrazioni d'acqua indice che il muro non né perfettamente impermeabile alle acque piovane e/o di risalita.

Per quanto riguarda il giardino questi si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Impianto di riscaldamento era affidato ad una caldaia a gasolio che non è utilizzata da anni (ha il serbatoio esterno interrato forato) tuttavia sono presenti 4 camini a legna rispettivamente nella taverna, nel soggiorno del piano primo, nel locale 1 e 4 del piano sottotetto che non sono sufficienti a garantire il confort termico invernale.

L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico montato nel bagno del piano primo che serve il piano primo e sottotetto.

L'impianto elettrico risale all'epoca della costruzione dell'edificio e non è stato mai aggiornato; si tratta di un impianto sottotraccia ormai datato che risulta privo di "salvavita" e pertanto da adeguare.

Impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene direttamente dalla condotta dell'acquedotto comunale.
Lo scarico dei reflui avviene tramite tubazioni che convogliano nella rete fognaria comunale.

Il compendio immobiliare è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **LIBERO**

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€ 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00) intera piena proprietà

Con quanto sopra, si ritiene aver dato esauriente risposta al quesito posto in sede di udienza affidatomi in data 17/03/2022.

Grosseto, 10/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Luca Barbacci

