ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E.I. 82/2020

Promossa da: [REDACTED] E [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], C.F. [REDACTED]

Via della Penna 4
58033 Castel del Piano (GR)

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciarini
Viale Ombrone, 44
58100 GROSSETO
alessandroceciarini@tin.it
alessandro.ceciarini@ingpec.eu

Grosseto, 15 marzo 2024

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI	5
2.1. QUESITO 1.....	5
2.1.1. <i>Iscrizioni</i>	6
2.1.2. <i>Trascrizioni</i>	7
2.1.3. <i>Provenienza ultraventennale</i>	7
2.2. QUESITO 2.....	8
2.3. QUESITO 3.....	9
2.4. QUESITO 4.....	10
2.5. QUESITO 5.....	10
2.6. QUESITO 6.....	11
2.7. QUESITO 7.....	12
2.8. QUESITO 8.....	12
2.9. QUESITO 9.....	13
2.10. QUESITO 10.....	13
2.11. QUESITO 11.....	14
2.12. QUESITO 12.....	14
3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA	16

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 82/2020 R.G.E.I.

Promossa da:

[REDACTED] E R [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Ceciari, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri di Grosseto al n. 302, con studio in Grosseto viale Ombrone 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 25.01.2021 con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Quesito 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 e 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'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).

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.).

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 82/2020
[REDACTED]

3

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.

Quesito 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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.

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.

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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Quesito 10

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

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.

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 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 trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali ebbero inizio il 04.03.2021 con accesso all'immobile oggetto di stima, alla presenza dell'incaricato dell'Ivg dott. Diego Alessandri quale custode giudiziario, degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], del [REDACTED] con la [REDACTED] e la [REDACTED]. In data 30.08.2022 è stata presentata richiesta di accesso agli atti al Comune di Castel del Piano per esaminare le pratiche edilizie relative al compendio immobiliare in oggetto, mentre in data 18.01.2024 è stata fatta richiesta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Grosseto in relazione a eventuali atti di locazione/comodato registrati. In data 01.02.2021 e 05.02.2024 sono stati effettuati accessi digitali all'archivio dei Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Grosseto dell'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'estratto del foglio di mappa e aggiornare le iscrizioni e trascrizioni.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dai sopralluoghi presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. QUESITO 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 e 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'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile rilasciata dal Dottor Domenico Bonelli, Notaio in Grosseto,

con le formalità esistenti sul bene oggetto di pignoramento a tutto il 25.08.2020 relativamente agli immobili oggetto della procedura.

Nel fascicolo sono assenti la mappa catastale, le planimetrie catastali degli immobili, le visure, l'elaborato planimetrico con elenco subalterni che lo scrivente ha reperito in proprio per via telematica sul portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, e che vengono riportate nell'allegato 01.

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. *Iscrizioni*

Formalità R.G. 8839 – R.P. 1496 del 23.06.2000 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 140.000.000 a seguito di Atto Notarile ai rogiti del notaio USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA rep. 23235 del 22.06.2000, per un totale di € 280.000.000 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con domicilio ipotecario eletto in ROMA (RM) via Vittorio Veneto 119 c.f. 00651990582 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] residenti in Castel del Piano (GR), sull'immobile in Castel del Piano foglio 32 particella 135 sub 9 categoria A4 abitazione popolare consistenza 5,5 vani via della Penna, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Annotazione presentata il 31/01/2006 Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 332 Registro generale n. 1618 Tipo di atto: 0803 - **cancellazione totale**

Formalità R.G. 9825 – R.P. 2140 del 10.06.2004 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 75.000,00 a seguito di Atto Notarile ai rogiti del notaio BONELLI GIORGIO rep. 78367 del 09.06.2004, per un totale di € 150.000,00 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, c.f. 00884060526 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] entrambi residenti in Castel del Piano (GR), sull'immobile in Castel del Piano foglio

Risulta identificato l'atto di provenienza ultraventennale con cui [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], in regime di separazione dei beni, aveva acquistato da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] comproprietarie per 1/2 ciascuna, in forza di Atto Notarile del 01.07.1988 rep. 67349 ai rogiti del Notaio Giorgetti Germano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27.07.1988 al n. 6158 R.P. e al n. 9579 del R.G., la piena proprietà sopra i seguenti beni:

- immobile in Castel del Piano foglio 32 particella 135 sub 2 categoria A4 Abitazione popolare consistenza 5 vani via della Piana n. 2 piano T-1;
- immobili in Castel del Piano foglio 32 particella 135 sub 4 categoria A4 Abitazione popolare consistenza 4,5 vani via della Piana n. 2 piano 2.

La soppressione dei subalterni 2 e 4 di cui all'atto di provenienza ultraventennale ha generato, tra gli altri, il sub 9 oggetto del pignoramento.

2.2. 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.).

L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione all'interno del centro storico di Castel del Piano, realizzato in epoca non precisabile, sicuramente ante 1967, con accesso da via della Penna n. 4. Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano al Fg. 32, P.lla 135, Sub. 9.

Dalla scala condominiale si accede ad un disimpegno comune al piano primo e da qui all'appartamento, con ingresso direttamente nella cucina tinello dalla quale si accede, oltre che ad un ripostiglio, all'ampio soggiorno, con annesso locale lavanderia, e, tramite un disimpegno, alle due camere e al bagno.

L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante di pietrame di grosso spessore, con pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate. I solai sono realizzati con orditura principale e secondaria in travi e correnti di legno di castagno e mezzane in cotto. I pavimenti all'interno dell'appartamento sono in cotto, mentre i rivestimenti di cucina e bagni sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 82/2020

in legno con doppio vetro con intercapedine sottile che non garantiscono eccellenti prestazioni termo-acustiche e di insonorizzazione con persiane esterne in legno. Le porte interne sono in legno. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e riscaldamento sono completi e perfettamente funzionanti. La copertura dell'edificio è a padiglione con manto di tegole e importanti gronde in legno. Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi buono internamente mentre all'esterno l'edificio presenta un elevato degrado dei paramenti murari, con ampie zone di distacco dell'intonaco con il pietrame in vista, e delle gronde. Non è stato possibile accertare lo stato della copertura. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Cucina tinello con ripostiglio 19,70 mq;
- Soggiorno con locale tecnico lavanderia 27,80 mq;
- Disimpegno 2,60 mq;
- Bagno 6,20 mq;
- Camera 1 12,60 mq;
- Camera 2 15,40 mq;

per una superficie utile calpestabile pari a 84,30 mq.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- Fg. 32, P.lla 135, Sub. 12 ingresso comune;
- Fg. 32, P.lla 135, Sub. 16 abitazione;
- Via della Penna;

salvo se altri.

2.3. 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'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.

I dati riportati nel **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il tribunale di Grosseto, di cui alla trascrizione con formalità R.G. 8256 – R.P. 5961 del 28.07.2020, descrivono correttamente i beni sottoposti alla procedura esecutiva permettendo di individuarli in maniera univoca.

2.4. 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.

L'unità immobiliare soggetto a pignoramento risulta essere catastalmente individuata sia per quanto riguarda i soggetti intestati che per quanto riguarda gli identificativi catastali:

- **Foglio 32 Particella 135 sub 9** Categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 105 mq, Rendita Euro 355,06, Via La Piana n. 2 piano 1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Per quanto riguarda la correttezza delle planimetrie e delle identificazione in atti si sono rilevate difformità tali da rendere necessario il deposito di nuove planimetrie, consistenti in:

- Errata indicazione delle partizioni interne;
- Errata indicazione dell'indirizzo.

Le difformità comunque sono tali da non incidere sulla classificazione e rendita dell'immobile, per cui la variazione catastale potrà essere presentata successivamente all'esito della vendita. I costi per tale adempimento sono stimati in € 500,00, comprensivi di prestazioni professionali e diritti catastali.

2.5. QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per le NTA del Regolamento Urbanistico Comunale vigente del novembre 2018 l'immobile in oggetto ricade all'interno del tessuto di matrice preottocentesca e ottocentesca TS per il quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, Ristrutturazione edilizia conservativa 'REc' e ricostruzione di edifici diruti, così come disciplinato dall'art. 38 (e collegati art. 24, 25, 37).

ART. 38 - Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca - "TS"

1. I Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato sia

per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

2. I Tessuti di matrice preottocentesca e ottocentesca sono individuati con la sigla "TS" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti TS sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 24 e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'REc' di cui all'art. 25 delle presenti Norme. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme.

4. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

5. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti lo spazio pubblico.

6. Nei Tessuti TS non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, oltre a quanto specificato all'art. 37, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

8. È ammessa la sistemazione degli spazi aperti con tavoli e sedie per lo svolgimento di attività di ristorazione, nelle aree adiacenti ad attività principali, commerciali e per la ristorazione, collocate all'interno di edifici. Possono essere sistemate pedane e ombrelloni, ove ciò non danneggi l'accessibilità pubblica. La delimitazione degli spazi deve essere realizzata con elementi semplici, come fioriere. Eventuali chiusure, ai fini del riparo dagli agenti climatici, è sottoposta a verifica e approvazione da parte degli organi competenti comunali, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico, ove gli spazi interessati non siano pertinenziali privati. La localizzazione di pedane e ombrelloni deve permettere il miglior uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettiche di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettiche.

2.6. QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

A seguito dell'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio del Comune di Castel del Piano, è stato possibile reperire per l'immobile pignorato solamente due pratiche edilizie la 53-00 e la 28-04:

- **P.E. 53-00 Autorizzazione edilizia n. 10 prot. 2668 del 20.03.2000** rilasciata a [REDACTED] per la manutenzione straordinaria della gronda in via della Penna;

P.E. 28-04 D.I.A. prot. 1521 del 11.02.04 per modifiche interne; la pratica è stata sospesa a seguito di richiesta di integrazione prot. 2478 del 08.03.2004 per:

1. documentazione comprovante la proprietà;
2. relazione e grafici inerenti la L. 13/89 per adattabilità/visibilità con dichiarazione del progettista incaricato;
3. elaborato grafico che chiarisca i rapporti aeroilluminanti e destinazioni d'uso.

Non risulta presente nel fascicolo della pratica la documentazione richiesta pertanto la DIA non si è mai perfezionata ed è pertanto da ritenersi inefficace e quindi come mai presentata.

Premesso che, trattandosi di edificio di antica costruzione preottocentesca, non è stato possibile reperire il titolo originario, e quindi va ritenuta legittima la costruzione e come stato legittimo la planimetria catastale, lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva **possa essere considerato DIFFORME, rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e reperiti in catasto e nell'archivio comunale, IN RELAZIONE ALLE PARTIZIONI INTERNE.**

Per regolarizzare le difformità rilevate sarà necessario richiedere una CILA postuma in sanatoria per difformità interne che potrà essere presentata successivamente all'esito della vendita. I costi per tali adempimenti sono stimati in € 2500,00, comprensivi di prestazioni professionali, sanzioni e diritti di segreteria comunali.

2.7. 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.

Lo scrivente, considerate le caratteristiche tipologiche dei beni, la loro destinazione funzionale, il contesto circostante, gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti, ritiene possibile e conveniente vendere il compendio oggetto di esecuzione in UN SINGOLO LOTTO di vendita.

2.8. 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.

Gli immobili sono pignorati per la piena proprietà.

Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione dei singoli lotti si veda la risposta al precedente Quesito 7 e per il loro valore la risposta al successivo Quesito 12.

2.9. 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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano nella disponibilità degli esecutati ma erano occupati, a seguito di comodato d'uso trasmesso al Comune di Castel del Piano con Comunicazione di cessione di fabbricato ricevuta al protocollo del Comune di Castel del Piano n. 0001554 del 12/02/2021 dalla quale si evince la cessione dell'immobile pignorato dal co-esecutato sig. [REDACTED] al figlio [REDACTED] a titolo di comodato d'uso gratuito a far data dal 01/02/2021. Il contratto di comodato d'uso, per di più con data certa successiva alla trascrizione del pignoramento (28/07/2020), non costituisce titolo opponibile alla procedura esecutiva e non risulta registrato all'A.E. come da dichiarazione rilasciata in data 22.01.2024 dal Funzionario delegato.

2.10. QUESITO 10

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

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 82/2020
[REDACTED]

13

2.11. 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.

Allo stato attuale non esistono vincoli storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di natura condominiale, diritti demaniali, servitù o usi civici sull'immobile oggetto della procedura.

Non esistono vincoli ricadenti sull'area dove insiste il fabbricato.

Non è stato possibile accertare eventuali oneri di natura condominiale.

2.12. 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 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).

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico (normalmente il mq di superficie commerciale lorda, più raramente il mc o altri parametri) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità,

si assume il valore unitario del parametro tecnico, opportunamente corretto per tener conto delle eventuali ulteriori peculiarità, positive o negative, del bene, che moltiplicato per la consistenza totale porta alla determinazione del valore di mercato attuale. Il parametro tecnico che viene assunto è il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso e, nel caso in esame, si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale.

Determinata in questo modo la superficie commerciale totale S.C., assumendo il valore medio unitario V.U. di mercato del parametro tecnico metro quadrato di superficie commerciale, il valore più probabile di mercato V.M. viene calcolato con la semplice equazione

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

LOTTO UNO – appartamento di civile abitazione al piano primo in via della Penna, nel centro storico di Castel del Piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano al Foglio 32, Particella 135, Subalterno 9

La consistenza della porzione immobiliare del lotto di vendita è la seguente:

Tipologia superficie	Superficie lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. Commerciale mq
Residenziale al Piano primo	101,50	1	101,50 mq
		TOTALE	S.C. 101,50 mq

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume come valore unitario del parametro il prezzo di 650,00 €/mq. Tale valutazione deriva dall'aver tenuto in debito conto sia le caratteristiche dell'immobile che la domanda in loco per immobili con caratteristiche analoghe. Per effetto del valore unitario assunto avremo un Valore di Mercato VM pari a

$$V.M. = S.C. \times V.U. = 101,50 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 65'975,00 \text{ €}$$

arrotondato in cifra tonda a 66'000,00 euro

(euro sessantaseimila/00)

Nel valore così determinato di devono intendere già considerati i costi da sostenere per gli oneri della variazione catastale, pari a € 500, e quelli per regolarizzare l'immobile, pari a € 3000, secondo gli importi ipotizzati dallo scrivente CTU.

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

PIENA PROPRIETÀ di appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato in Castel del Piano (GR), via della Penna n. 4, , con accesso dalla scala condominiale sub 1 e dall'ingresso comune al piano primo sub 12. L'appartamento è composto da cucina con ripostiglio, soggiorno con locale lavanderia, disimpegno, due camere e bagno. L'edificio, di antica costruzione preottocentesca, è in muratura portante con pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate e copertura a padiglione con gronda in legno e manto di tegole. I solai, in buono stato, sono realizzati con orditura principale e secondaria di travi e correnti di legno di castagno e mezzane in cotto. I pavimenti interni sono in cotto e i rivestimenti in ceramica, con porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con intercapedine sottile e persiane esterne in legno. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e di riscaldamento sono completi e perfettamente funzionanti. Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi buono per quanto riguarda l'interno, mentre le facciate esterne sono molto degradate con distacchi di intonaco su ampie porzioni. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Cucina tinello con ripostiglio 19,70 mq;
- Soggiorno con locale tecnico lavanderia 27,80 mq;
- Disimpegno 2,60 mq;
- Bagno 6,20 mq;
- Camera 1 12,60 mq;
- Camera 2 15,40 mq;

per una superficie calpestabile complessiva di 84,30 mq.

L'appartamento confina con:

- Fg. 32, P.lla 135, Sub. 12 ingresso comune;
- Fg. 32, P.lla 135, Sub. 16 abitazione;
- Via della Penna;

salvo se altri.

CLASSE ENERGETICA G

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 82/2020

16

DATI CATASTALI COMPLETI.

Foglio 32 Particella 135 sub 9 Categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 105 mq, Rendita Euro 355,06, via La Piana n. 2, piano 1, intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] piena proprietà 1/1.

Le planimetrie e i dati catastali risultano AGGIORNATI. Sulle planimetrie sono presenti piccoli errori formali (dicitura portico e non corte) per i quali non deve essere predisposto il deposito di una nuova planimetria.

L'edificio risulta **NON CONFORME** allo stato legittimato **per differente partizione interna.**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 66'000,00 €
(euro sessantaseimila/00)

Nel valore così determinato devono intendere già considerati gli importi per la per la CILA postuma e la successiva variazione catastale secondo le seguenti somme ipotizzate dallo scrivente CTU:

- Spese tecniche e diritti di segreteria per regolarizzazione con CILA postuma: € 2'500,00;
- Variazione catastale: € 500,00;

Grosseto, 15 marzo 2024

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciari

Si allegano:

A01 Documentazione catastale

A02 Titoli edilizi ed urbanistica

A03 Documentazione fotografica

A04 Pianta Stato Attuale e Lotto di Vendita

A05 Comunicazione AE Grosseto per Contratto locazione e/o Comodato

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 82/2020
[REDACTED]

17