



Ing. Stefano Tompetrini
Studio Tecnico

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto (GR)
cell. 3356312745 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 140/2023



Promossa da
SIENA NPL 2018 SRL



contro
e



PERIZIA DI STIMA



GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano Tompetrini



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Grosseto via Don Giovanni Minzoni 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 939, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò in data 19.04.2024.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico.

1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

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

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

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso,

se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;

C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.,

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

a. planimetrie catastali;

b. visure catastali per attualità;

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);

d. certificazione energetica;

e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);

f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

Grosseto,

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Cristina Nicolò



In data 07.05.2024 il sottoscritto provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle esecuzioni.

In data 12.08.2024 è stato effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insieme al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Giovanni Niccolò Antichi, che contestualmente redigeva verbale di immissione in possesso (ALLEGATO 1).



Firmato Da: TOMPETRINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3674db23101abb0ac153f2f6cd19e47f

QUESITO N. 1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene, fatta eccezione per la cantina che non viene menzionata, pur facendo parte della stessa unità immobiliare.

QUESITO 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Si allega quanto segue:

- atto di compravendita del 02.03.1982, trascritto il 30.03.1982, stipulato dal Notaio Dott. Giorgio Bonelli;
- atto di compravendita del 20.04.2000, trascritto il 09.05.2000, stipulato dal Notaio Dott. Giorgio Bonelli.

(ALLEGATO 2).

Risultano:

- nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del de cuius iscritta in data 06.02.2024
- Registro Particolare 1300 Registro Generale 1708;
- nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del de cuius iscritta in data
06.02.2024 - Registro Particolare 1301 Registro Generale 1709.

(ALLEGATO 3).

QUESITO 3

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

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

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

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

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

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati il 07.05.2024, gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono:

Comune di Castel del Piano (GR) foglio 33 particella 296 subalterno 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 98 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita euro 255,65.

Intestatari: nato a () il , C.F.: ;
a nata a () il C.F.:

Si allegano visura e planimetria catastali (ALLEGATO 4).

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi l'unica difformità rilevata è rappresentata dalle maggiori dimensioni della terrazza, in quanto la stessa è stata realizzata della lunghezza di m 4,30 in luogo di m 1,50.

Si rinvia alla lettura della risposta al quesito 5 in cui è specificato come sanare la difformità suddetta rispetto al titolo abilitativo rilasciato.

Non ricorre il caso di cui al quarto capoverso del presente quesito.

Come accertato in sede di sopralluogo, la planimetria agli atti del Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Dal momento che lo stato dei luoghi non è del tutto conforme al titolo abilitativo e che quindi è necessario predisporre una pratica di sanatoria edilizia, il sottoscritto ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale, che dovrà essere effettuato successivamente alla sanatoria edilizia stessa.

QUESITO 4

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

L'immobile oggetto della presente perizia, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a tutto il 28.08.2024, risulta gravato da:

ISCRIZIONE CONTRO del 31.01.2006 - Registro Particolare 296 Registro Generale 1621
Pubblico ufficiale BONELLI GIORGIO Repertorio 82615/11312 del 23.01.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 20.05.2010 - Registro Particolare 1641 Registro Generale 7739
Pubblico ufficiale SERRAVEZZA PIETRO Repertorio 87342/28998 del 19.04.2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE CONTRO del 07.12.2023 - Registro Particolare 14837 Registro generale 19269
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI GROSSETO Repertorio 707 del 03.11.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(ALLEGATO 3).

QUESITO 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Si allega la mappa censuaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio il 07.12.2023 (ALLEGATO 4).

Secondo il Piano Operativo Comunale l'immobile oggetto della procedura ricade nel Tessuto TR.2 facente parte dei Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, disciplinato dagli artt. 37 e 39 delle norme tecniche di attuazione. Si riportano anche gli artt. 23, 24, 25 in quanto in essi sono esplicitati gli interventi ammissibili nel Tessuto TR.2 (ALLEGATO 5).

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto e tesa a prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia, l'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana ha rilasciato comunicazione nella quale si attesta che *'presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Castel del Piano non risultano pratiche edilizie intestate a "Gestione INA Casa" relative all'immobile sito in Via Domenico Santucci e catastalmente censito sul Foglio 33 -Particella 296-Subalterno 5.'*

(ALLEGATO 6).

In sede di accesso agli atti effettuato il 31.07.2024 presso l'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, è stata presa visione delle pratiche edilizie 119/09 e 170/75, ma non riguardano l'immobile pignorato.

A seguito di richiesta agli atti rivolta il 20.09.2024 all'EPG grossetana, il sottoscritto, in data 17.10.2024, ha preso visione della pratica edilizia n. 7281 del 06.12.1954 agli atti dell'Ente suddetto.

All'interno della pratica consultata non è stata reperita l'abitabilità.

(ALLEGATO 7).

L'immobile in oggetto risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali della suddetta pratica edilizia.

In sede di sopralluogo, infatti, è stata riscontrata una difformità, rappresentata dalle maggiori dimensioni della terrazza, in quanto è stata realizzata della lunghezza di m 4,30 in luogo di m 1,50.

Si ritiene che suddetta difformità possa essere regolarizzata attraverso sanatoria edilizia *-che presuppone il versamento di una sanzione di almeno € 1.032,00 al Comune-* previo rilascio di Accertamento della Compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, che implica una sanzione di almeno € 1.500,00.

Inoltre si stima in € 3.000,00 al netto degli oneri di legge l'onorario professionale da corrispondere ad un tecnico, che dovrà redigere sanatoria edilizia e che, a conclusione del suddetto procedimento, dovrà presentare aggiornamento catastale.

Si ritiene che la terrazza sia stata realizzata nelle dimensioni attuali in sede di costruzione dell'edificio, anche perché a tutti i piani le terrazze presentano le stesse caratteristiche.

Visto che il fabbricato era esistente nel 1958, la difformità in questione è antecedente all'imposizione del vincolo paesaggistico, di cui al D.M. 22.05.1959.

QUESITO 6

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

Il sottoscritto ha predisposto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che ha depositato presso il SIERT, l'autorità tecnico-amministrativa competente, il 18.10.2024.

Si allega attestazione di deposito (ALLEGATO 8).

QUESITO 7

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

L'immobile pignorato, costituito da unità abitativa e cantina, si trova nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Domenico Santucci n. 3, al 2° piano e al piano seminterrato del fabbricato.

L'unità abitativa, alla quale si accede da scala condominiale, è posta al piano secondo rispetto alla suddetta sede stradale; catastalmente è indicata erroneamente al piano primo.

L'unità abitativa, che ha superficie calpestable di 74,85 mq, è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, ripostiglio, tre camere, un bagno e terrazza.

I confini sono: vano scale; e ; salvo se altri.

La cantina, posta al piano seminterrato, ha superficie calpestable di 8,60 mq.

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo sia per quanto riguarda i locali di abitazione, la cantina e la parte esterna del fabbricato.

Si allega documentazione fotografica (ALLEGATO 9).

Catastalmente, il bene è individuato Comune di Castel del Piano (GR) foglio 33 particella 296 subalterno 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 98 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita euro 255,65.

(ALLEGATO 4).

Non esiste condominio costituito.

Relativamente all'impianto elettrico e termico, si rinvia alla valutazione impianti.

QUESITO 8

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

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

Dal momento che si tratta di una sola unità immobiliare, è possibile formare un unico lotto di vendita.

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà, di cui 1/4 di e 3/4 di

QUESITO 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

L'immobile è libero.

A seguito dell'istanza rivolta dal sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 13.05.2024, "attesta che a nome di _____, nato a _____ (il _____ C.F. _____ e di _____, nata a _____ (il _____ C.F. _____), come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile della procedura" (ALLEGATO 10).

A seguito della richiesta rivolta dal sottoscritto alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 13.05.2024, come segue: "(...) SI ATTESTA che alla data odierna non risulta essere stata registrata alcuna comunicazione di cessione fabbricato relativa all'immobile sito in Castel del Piano (GR), in Via Domenico Santucci n. 3, proprietà sig.ri _____ e _____." (ALLEGATO 11).

QUESITO 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Sul bene oggetto della procedura risulta il vincolo paesaggistico per effetto del D.M. 22.05.1959 intitolato "Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni di Seggiano, Castel del Piano, Arcidosso e Santa Fiora", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 129 del 1 giugno 1959.

La cartografia del PIT della Regione Toscana riporta anche l'uso civico (nella legenda è scritto: "Comuni con presenza accertata di usi civici") e la tutela per effetto della presenza di corsi d'acqua (lett. c). (ALLEGATO 12).

Non risulta esistere condominio costituito.



QUESITO 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico" tenendo conto dei valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del mercato immobiliare e dello stato manutentivo del bene.

(ALLEGATO 13).



Firmato Da: TOMPETRINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3674db23101abb0ac153f2f6cd19e47f



STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Valori base della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

a) valore superficie lorda appartamento in stato conservativo normale = 650,00/960,00 €/mq

Valore del bene nello stato conservativo e manutentivo attuale: €/mq 820,00

Superficie lorda dell'appartamento: mq 98,05

Stima del valore:

$$\text{mq } 98,05 \times \text{€/mq } 820,00 = \underline{\text{€ } 80.401,00}$$

b) valore del bene nello stato conservativo e manutentivo attuale: €/mq 275,00, (1/3 del valore al mq dell'appartamento)

Superficie lorda della cantina: mq 12,28

Stima del valore:

$$\text{mq } 12,28 \times \text{€/mq } 275,00 = \underline{\text{€ } 3.377,00}$$

€ 80.401,00 + € 3.377,00 = € 83.778,00 che si può arrotondare a **€ 85.000,00**

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€ 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)



Grosseto, 18.10.2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Stefano Tompetrini

