GIACOMO FALCIANI Architetto Partita IVA: 01397130533 C.F. : FLCGCM78A22E202V OAPPC_GR_459
+393339459049 Via del Molino Vecchio n.20/D Loc. Roselle, Grosseto 58100 (GR) giacomo.falciani@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **n°83/2018 R.G.E.I.**

****

Promossa da:

[redacted]

quale Creditore Procedente,

Contro:

[redacted]

quale Debitore Esecutato.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Claudia Frosini**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U.
Arch. Giacomo Falciani

****

Grosseto, 25/09/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio **Arch. Giacomo Falciani**

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Pag.03 **PREMESSA**
Pag.04 **QUESITO N.1**
Pag.05 **QUESITO N.2**
Pag.08 **QUESITO N.3**
Pag.09 **QUESITO N.4**
Pag.09 **QUESITO N.5**
Pag.10 **QUESITO N.6**
Pag.12 **QUESITO N.7**
Pag.12 **QUESITO N.8**
Pag.12 **QUESITO N.9**
Pag.13 **QUESITO N.10**
Pag.13 **QUESITO N.11**
Pag.14 **QUESITO N.12**

ELENCO ALLEGATI

ALL.01 **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
ALL.02 **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
ALL.03 **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**
ALL.04 **ELABORATI GRAFICI PER CALCOLO INDICI METRICI**
ALL.05 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
ALL.06 **TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO DEL BENE**
ALL.07 **VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giacomo Falciani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°459 nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto, veniva nominato dal Giudice Delegato, Ill.ma Dott.ssa Claudia Frosini, per assolvere al ***compimento della stima del compendio pignorato e degli ulteriori obblighi peritali di cui all'Art.173-bis disp. att. c.p.c.*** in merito all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

In seguito a convocazione, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 30/08/2018, veniva a conoscenza dei n.12 quesiti a cui si è risposto nei paragrafi a seguire.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/05/2019 ed in data 21/05/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima congiuntamente al debitore esecutato [redacted].

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata nel Comune di Grosseto in Loc. Istia d'Ombrone - vicolo di Piazza n.4, è identificata al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale.

DATI CENSUARI - Ufficio Provinciale di Grosseto (Territorio e Servizi Catastali):

CATASTO **FABBRICATI** SEZIONE **URBANA** FOGLIO **68** PARTICELLA **64** SUBALTERNO **12**; CATEGORIA **A/4** (ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE) CLASSE **2** CONSISTENZA **2,5 VANI** RENDITA **129,11 €**; INTESTAZIONE PER DIRITTO DI PROPRIETA' PER QUOTA **1/1** IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI [redacted].

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore del bene immobile di cui si tratta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

QUESITO N.1

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

PARAGRAFO 1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'Art.567 comma 2 c.p.c. risulta **completa**.

PARAGRAFO 1.2 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come da *Certificazione Notarile Storico-Ipotecaria Ventennale* presente agli atti e redatta il giorno 30/05/2018 dal Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta quanto segue:

ELENCO DI PROVENIENZE E FORMALITA' RILEVATE SULL'IMMOBILE:

- **Trascrizione** NN.8432/5515 del 19/05/2004, relativa a **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio Ciampolini Giorgio da Grosseto (GR) in data 26/04/2004 Rep.n.161110/43962, con il quale il debitore esecutato [redacted] pervenne a piena proprietà (1/1) da potere [redacted];
- **Trascrizione** NN.12183/8501 del 18/10/1996, relativa a **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio Rizzi Ruggiero Alberto da Arcidosso (GR) in data 17/10/1996 Rep.n.1005, con il quale il debitore esecutato [redacted] pervenne a piena proprietà (1/1) da potere [redacted];

ELENCO DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI AVENTI FORMATO OGGETTO SULL'IMMOBILE:

- **Iscrizione** NN.2127/445 del 09/02/2005 nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Ciampolini Giorgio da Grosseto (GR) in data

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

08/02/2005 Rep.n.164576, a favore [redacted], per € 142.500,00 di cui € 95.000,00 di capitale con durata 35 anni, contro il [redacted];

- **Trascrizione** NN.13491/9890 del 25/10/2017, nascente da atto tra vivi per la **costituzione di un fondo patrimoniale** concesso con atto ai rogiti del notaio Giorgetti Luciano da Grosseto (GR) in data 22/05/2009 Rep.n.19658/11797, a favore della [redacted] e del [redacted] contro [redacted];

- **Trascrizione** NN.6269/4561 del 10/05/2018, relativa a **Pignoramento Immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 23/04/2018 Rep.n.934, a favore di [redacted], contro il [redacted]

PARAGRAFO 1.3 - ELENCO CREDITORI INTERVENUTI AI SENSI DELL'ART.499 CPC

- Agenzia delle Entrate/Riscossione quale Agente della Riscossione, con Sede in Roma (C.F. 13756881002) ha manifestato in data 23/11/2018 interesse ad intervenire nella procedura esecutiva in oggetto per un totale generale pari a 36.112,30 € ad esclusione di interessi di mora e diritti;

- Agenzia delle Entrate/Riscossione quale Agente della Riscossione, con Sede in Roma (C.F. 13756881002) ha manifestato in data 23/05/2019 interesse ad intervenire nella procedura esecutiva in oggetto per un totale generale pari a 3.927,48 € ad esclusione di interessi di mora e diritti;

- Agenzia delle Entrate/Riscossione quale Agente della Riscossione, con Sede in Roma (C.F. 13756881002) ha manifestato in data 23/09/2019 interesse ad intervenire nella procedura esecutiva in oggetto per un totale generale pari a 3.862,91 € ad esclusione di interessi di mora e diritti.

QUESITO N.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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

PARAGRAFO 2.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto di stima è situato nel Comune di Grosseto, Località Istia d'Ombrone, in vicolo di Piazza n.4 ed è di remota edificazione (da ciò che è riportato nella schedatura del RUC la costruzione risulta essere antecedente al 1825, in quanto presente nell'archivio del *Catasto Leopoldino*).

L'edificio, addossato alla Porta Grossetana dell'antica cerchia muraria del centro storico di Istia d'Ombrone, ha 3 elevazioni fuori terra e su un fianco è costeggiato da uno stretto vicolo a gradoni che permette di accedere al secondo ed ultimo piano, livello al quale si trova il bene pignorato.

L'unità immobiliare in oggetto si origina nei primi anni '90 quando il Comune di Grosseto autorizza un intervento di *restauro e risanamento conservativo* comprensivo di frazionamento.

In termini di inquadramento urbanistico il manufatto edilizio si inserisce vigorosamente nell'area del centro storico del borgo dove trovano spazio, oltre ad edifici a destinazione d'uso residenziale, anche una serie di piccoli esercizi commerciali; mentre fuori dalla cerchia muraria il tessuto urbano più recente è costituito da palazzine residenziali, servizi pubblici ed altre attività commerciali.

PARAGRAFO 2.2 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima non è dotato di corte esclusiva, ma vi sia accede tramite atrio di ingresso in comune con altra u.i., con la quale condivide anche un piccolo ripostiglio adibito a vano tecnico.

Si accede all'U.I. dalla piazza del centro storico di Istia d'Ombrone a mezzo di uno stretto passaggio a gradoni denominato vicolo di Piazza.

L'appartamento, identificato al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto e contraddistinto da una destinazione d'uso residenziale (CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA), è costituito da n.2 vani abitabili posti al piano secondo (soggiorno con angolo cottura e una camera) oltre servizio igienico, ripostiglio e disimpegno; l'abitazione non è dotata di terrazze e/o balconi.

Il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è dotato di una **struttura in muratura portante** mista mattoni e pietra, con solai interpiano in latero-cemento o con struttura in legno e copertura a falde inclinate tipo *a padiglione* con struttura in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al **Quesito n.6**.

2.2.1 - FINITURE ESTERNE ED INTERNE

Le pareti perimetrali sono dotate di finitura esterna ad intonaco civile, gli infissi esterni e sono in legno e dotati di persiane, la copertura presenta un manto di tipo tradizionale in tegole e coppi.

Internamente l'U.I. presenta finiture tradizionali ad intonaco civile, è dotata di porte in legno tamburato e fornita di pavimentazioni in parquet (soggiorno e camera), monocottura (servizio igienico) e cotto (angolo cottura) e rivestimenti in monocottura.

2.2.2 - IMPIANTI

L'impianto elettrico a servizio dell'abitazione risulta privo di ***Dichiarazione di conformità*** ma è comunque di installazione piuttosto recente, cablato in modo complessivamente adeguato e risulta dotato dei dispositivi per essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; in ogni caso dovrà essere oggetto di un **intervento di adeguamento alla Normativa elettrica e di sicurezza vigente**.

L'impianto di riscaldamento, anch'esso privo di ***Dichiarazione di conformità***, è dotato di caldaia a combustione standard con funzione di generatore di calore ed ACS per la cui evacuazione dei fumi è utilizzata una canna fumaria con evacuazione a copertura; attualmente **non è verificabile il corretto funzionamento dell'impianto**.

Per ulteriori dettagli ed approfondimenti si rimanda alla ***Relazione Tecnica di Verifica Impianti*** *ai sensi del D.M. n.37/2008.*

2.2.3 - STATO DI MANUTENZIONE

La struttura portante del fabbricato risulta in condizioni complessivamente buone: **non è presente** un quadro fessurativo che possa indicare cedimenti strutturali di un'entità considerevole.

Le finiture esterne sono caratterizzate da un modesto coefficiente di degrado: le pareti perimetrali, dotate di finitura ad intonaco civile, presentano alcune porzioni da ripristinare a causa della presenza di muffe ed tracce di umidità; gli infissi esterni in legno sono piuttosto deteriorati.

La copertura, non essendo stato possibile accedervi, è difficilmente diagnosticabile ma si può ragionevolmente ipotizzare che il manto necessiti di un intervento di manutenzione, principalmente per quanto riguarda l'impermeabilizzazione e la coibentazione della struttura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Le finiture interne presentano un discreto livello di conservazione: non sono evidenti tracce di umidità nè le tinteggiature presentano macchie o sfarinature, gli infissi interni sono in buone condizioni.

2.2.4 - INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici dell'U.I. in oggetto sono i seguenti, per gli elaborati grafici si faccia riferimento all'**ALL.04**:

SUPERFICIE UTILE LORDA:	**67.30 MQ**
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA:	**23.60 MQ**
VOLUME LORDO: 113 + 19.8 + 52.5 + 67.3*0.3 =	**205.50 MC**

SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superfici principali:	U.I.	67.30*100%	= 67.30	mq
Superfici accessorie:	U.I.	23.60*30%	= 7.08	mq
		TOTALE APPROSSIMATO	**= 74.40**	**MQ**

I parametri urbanistici ed edilizi sono espressi ai sensi del D.P.R.G. Regione Toscana n.64/R dell'11/11/2013.

2.2.5 - DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata nel Comune di Grosseto in vicolo di Piazza n.4, è identificata al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale (CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA).

L'U.I. in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da altre U.I. per civile abitazione e fondi commerciali e non è dotata di corte esclusiva di proprietà.

Confini: Vicolo di Piazza, Piazza delle Mura, altra proprietà (lato Sud), cinta muraria (lato Ovest).

QUESITO N.3

*"**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 in pignoramento, pur non corrispondendo a*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

I dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla Nota di Trascrizione Reg.Part. n.4561 Reg.Gen. n.6269 del 10/05/2018 (così come riportato al **PARAGRAFO 1.2**), individuano esattamente l'immobile e ne consentono la sua **univoca identificazione**.

QUESITO N.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;"*

Dal confronto tra la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato di fatto dei luoghi, è emerso che per l'unità immobiliare in oggetto (situata nel Comune di Grosseto in vicolo di Piazza n.4 - Loc. Istia d'Ombrone, identificata al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto - CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA) vi è corrispondenza in termini di rappresentazione grafica del bene immobile e di indicazione dei dati anagrafici.

Si riscontrano le seguenti inesattezze in termini di indicazione dell'altezza dei vani, dai rilevamenti operati si ha rispettivamente:

SOGGIORNO	HM RAPPRESENTATA **2.60 M**	HM RILEVATA	**2.75 M;**
ANGOLO COTTURA	HM RAPPRESENTATA **3.45 M**	HM RILEVATA	**3.20 M;**
CAMERA	HM RAPPRESENTATA **2.80 M**	HM RILEVATA	**2.60 M.**

QUESITO N.5

*"**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"*

Dall'esame della documentazione reperibile presso gli Uffici Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata e Servizio Vincoli e Territorio Aperto - del Comune di Grosseto, **si certifica** che l'unità immobiliare in oggetto (situata nel Comune di Grosseto in vicolo di Piazza n.4 - Loc. Istia d'Ombrone, identificata al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto - CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA) è disciplinata dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n.48 del 27/05/2013, come segue:

- ai sensi della perimetrazione urbana operata dal R.U.C. l'U.I. in oggetto è collocata **entro il Limite del centro abitato di Istia d'Ombrone**;
- ai sensi della Disciplina degli Assetti Insediativi l'U.I. in oggetto appartiene al **Tessuto Antico** (Norme Tecniche di Attuazione, Art.71);
- ai sensi del Titolo IV - Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente - l'U.I. in oggetto appartiene alla **Classe 2** (N.T.A. Art.83 - Edifici o complessi di carattere storico testimoniale);
- ai sensi dell'inquadramento ai fini della valutazione della Pericolosità Idraulica, l'U.I. in oggetto è inserita in area a pericolosità bassa (I.1);

- ai sensi dell'inquadramento ai fini della valutazione della Pericolosità Geomorfologica, l'U.I. in oggetto è inserita in area a pericolosità media (G.2).

Pertanto, ai sensi della vigente normativa urbanistica comunale, si attesta che l'U.I. in oggetto risulta compatibile con la destinazione d'uso **residenziale**. [RIF. **ALL.02**]

QUESITO N.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;*

Si premette che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto fu eseguita ed ultimata in data anteriore al 01/09/1967 (entrata in vigore della Legge n.765/1967).
A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Grosseto, è stata riscontrata la presenza agli atti delle seguenti pratiche edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

- **PRATICA EDILIZIA N. 1991/159**:

- ISTANZA: CONCESSIONE EDILIZIA N.159 DEL 24/04/1991
- RICHIEDENTE: [redacted]
- OGGETTO: RESTAURO E RISANAMENTO IGIENICO
- AGIBILITA': --

- PRATICA EDILIZIA N. 2000/1472 (APPARTAMENTO SOTTOSTANTE):

- ISTANZA: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.476 DEL 29/08/2000
- RICHIEDENTE: [redacted]
- OGGETTO: Manutenzione straordinaria e rifacimento chiusura esterna di balcone (compreso realizzazione di canna fumaria con modifica prospetto su vicolo di piazza)

Alla luce di quanto emerso dal confronto dello stato di fatto con la documentazione agli atti si può attestare la **conformità edilizia** del bene immobile oggetto di perizia di stima, ad eccezione delle seguenti opere interne di lieve entità realizzate in difformità dalla P.E *regolarizzabili* con una pratica tipo C.I.L.A. per opere già eseguite ai sensi dell'art.136 della LRT 65/2014:

- diversa conformazione del servizio igienico, attualmente dotato di una superficie calpestabile aggiuntiva di circa 0.80 mq (sottratta alla superficie del soggiorno) rispetto allo stato autorizzato con P.E. 1991/159;
- diversa conformazione del disimpegno, attualmente dotato di una superficie calpestabile aggiuntiva di circa 0.70 mq (sottratta alla superficie del soggiorno) rispetto allo stato autorizzato con P.E. 1991/159;
- realizzazione di una spalletta in muratura nel vano adibito a servizio igienico e di n. 2 nicchie sulle pareti del soggiorno (una in corrispondenza del lato-ingresso, una sul lato verso il disimpegno).

Ad oggi **non** risulta agli atti presso il Comune di Grosseto la **certificazione di agibilità** riferita all'U.I. in oggetto.

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N.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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

In merito alla vendita del bene pignorato in uno più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene in oggetto dell'esecuzione immobiliare in un **unico lotto**.

QUESITO N.8

*"**dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;"*

L'unità immobiliare in oggetto, in forza dell'Atto esecutivo di cui alla Nota di Trascrizione Reg.Part. n.4561 Reg.Gen. n.6269 del 10/05/2018 (così come riportato al **PARAGRAFO 1.2**), è **pignorato per il diritto di proprietà** intestato al *Debitore Esecutato* s[redacted] **per la quota pari a 1/1**.

Il bene immobile **non risulta al suo interno divisibile in natura** e pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in un **unico lotto**.

QUESITO N.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 dl pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

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;"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente **libera**.
Il *Debitore Esecutato* [redacted] ha acquisito il possesso del bene con il seguente titolo legittimante:
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/04/2004, N.Rep.2227, Notaio Rogante: Ciampolini Giorgio, Sede: Grosseto (di cui si allega Nota di TRASCRIZIONE del 19/05/2004, avvenuta presso l'Agenzia del Territorio, Reg.Gen. n.8432, Reg.Part. n.5515; RIF. **ALL.06**)*.
L'atto ha data certa **anteriore** alla trascrizione del pignoramento.

*NOTA: ANNOTAZIONE PER CANCELLAZIONE DI CONDIZIONE SOSPENSIVA - SCRITTURA PRIVATA del 13/01/2005 Prot.n. GR0067786, Notaio Rogante: Ciampolini Giorgio, Sede: Grosseto.

QUESITO N.10

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

Il bene oggetto di stima **non** rientra tra i casi previsti dal presente quesito.

QUESITO N.11

*"**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"*

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente perizia di stima, sul bene immobile in oggetto:

- **non gravano** vincoli alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità;
- **grava** il vincolo artistico/paesaggistico di cui alla lettera **C** dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004: ***"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"***, come recepito della Regione Toscana con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n.37 del 27.03.2015;
- **grava** il vincolo storico come ***bene architettonico*** tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs. n.42/2004 (CODICE 90530110089 - PORTA GROSSETANA ED EDIFICI ADDOSSATI);
- **non si rileva l'esistenza** di diritti demaniali di sorta nè di usi civici.

QUESITO N.12

*"**determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)."*

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Al fine di produrre un'adeguata valutazione del bene immobile in oggetto è stata adottata una metodologia di stima di tipo **comparativo**.

Procedendo in modo diretto e sintetico, attraverso il confronto di dati statistici ed informazioni di mercato (compravendite reali o prezzi di offerta), si riesce così ad ottenere il più probabile **valore di mercato**, corretto in virtù dell'applicazione dei necessari coefficienti di deprezzamento.

Schema della procedura utilizzata:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

A. Individuazione di un valore base del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (beni immobili in offerta);

B. Analisi parametrica mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori:

1. **posizione, visibilità e pregio,**
2. **impianti e requisiti tecnologici,**
3. **stato di conservazione generale,**
4. **caratteri distributivi, livello di piano, accessibilità;**

C. Determinazione del valore di mercato del bene immobile;

D. Determinazione del valore di mercato corretto del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto ai seguenti fattori:

1. **ottenimento regolarizzazione edilizia e catastale,**
2. **attuale andamento del mercato immobiliare.**

A. STIMA DEL VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come descritto, si procede all'individuazione di un **valore base** del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (beni immobili in offerta).

- Il valore di mercato dell'immobile secondo le *quotazioni OMI*, che forniscono un valore unitario minimo e massimo suddivisi per area territoriale omogenea (Zona OMI) per tipologia immobiliare e stato di conservazione, risulta pari a:

VALORI OMI		
Anno e semestre	**2018-2**	
Codice Zona	**E18**	
Fascia	**Suburbana/CASALECCI - STIACCIOLE - ISTIA - SAN MARTINO**	
Destinazione	**Residenziale**	
CATEGORIA	**VALORE UNITARIO MIN**	**VALORE UNITARIO MAX**
Abitazioni di Tipo Civile – Stato normale	1500 €/mq	2050 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

VALORE MEDIO
1775,00 €/mq

- Il valore di mercato dell'immobile secondo le quotazioni fornite dal sito *borsinoimmobiliare.it* è pari a **1.325,00 €/mq** per U.I. con le seguenti caratteristiche:

Inquadramento: Comune di Grosseto
Zona: Abitato Istia d'Ombrone
Categoria: Abitazioni di tipo civile (in buono stato) - Fascia media

- Il valore di mercato ricavabile da esperienze immobiliari assimilabili (in questo caso sono stati presi in esame prezzi offerti in annunci di compravendita per U.I. per civile abitazione analoghe per zona, tipologia e taglio immobiliare, decurtati del 20%) è pari a **1.440,00 €/mq**;
- La **media** ottenuta dai n.3 valori presi in considerazione rappresenta un indicatore valido per civili abitazioni in buono o normale stato di conservazione ed è pari a: (1.775,00+1.325,00+1.440,00)/3=**1.510,00 €/mq**.

B. ANALISI PARAMETRICA SUL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Si provvede all'analisi parametrica di stima mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori, la cui entità è determinata in virtù delle specifiche condizioni dell'U.I. in oggetto:

POSIZIONE, VISIBILITA' E PREGIO

Il compendio pignorato, un'unità immobiliare per civile abitazione posizionata al secondo piano di un edificio storico a tre elevazioni, trova collocazione in posizione centrale rispetto al centro abitato di Istia d'Ombrone, per l'esattezza l'immobile è addossato sul lato interno della cinta muraria del centro storico.

Il carattere di pregio dell'edificio è piuttosto elevato, essendo vincolato come bene paesaggistico e come bene culturale per le sue caratteristiche architettoniche qualificanti.

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **1.01**.

IMPIANTI E REQUISITI TECNOLOGICI

Il bene immobile necessita di un adeguamento ai correnti standard in termini di sicurezza, efficienza e comfort (**ONERI PER ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO**).

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.97**.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Il bene immobile si trova in uno stato di conservazione discreto, con qualche carenza a livello di finiture (**ONERI PER RISANAMENTO E RIFACIMENTO FINITURE**).

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.99**.

CARATTERI DISTRIBUTIVI, LIVELLO DI PIANO, ACCESSIBILITA'

Il bene immobile è situato al secondo piano di un fabbricato del centro storico di Istia d'Ombrone e dalla piazza delle Mura è accessibile in maniera non proprio agevole tramite il vicolo di Piazza, costituito da un passaggio pedonale a gradoni.

Si accede al bene pignorato tramite atrio di ingresso in comune con altro appartamento, l'U.I. in oggetto è dotata di una distribuzione degli spazi interni piuttosto lineare, considerate anche le sue ridotte dimensioni in termini di superficie.

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.98**.

Si ottiene pertanto il valore unitario di superficie commerciale parametrizzato pari a: 1.510,00 €/mq *1.01 *0.97 *0.99 *0.98 = **1.435,00 €/mq**.

C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Si esprime il valore di mercato del bene immobile, pari a:

Valore unitario di Superficie Commerciale parametrizzato x Superficie Commerciale

Dove si ha:

VALORE UNITARIO DI SUP.COMM.LE PARAMETRIZZATO: **1.435,00 €/mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE (RIF. **QUESITO N.2**): **74,40 mq**

Pertanto, approssimando, si ottiene:

VALORE DI MERCATO (V.M.) **1.435,00 €/mq * 74,40 mq = 107.000,00 €**

D. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL BENE IMMOBILE

Determinazione del valore di mercato **corretto** del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto ai seguenti fattori di tipo contingente:

- OTTENIMENTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE: **INCIDENZA -2.500 €**

- APPLICAZIONE SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.136 COMMA 6 LRT 65/2014
- COMPENSI PROFESSIONALI PER REDAZIONE PRATICHE EDILIZIE
- COMPENSI PROFESSIONALI PER REDAZIONE PRATICHE CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

- ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE: **INCIDENZA -1.500 €**

Pertanto si ottiene il **VALORE DI MERCATO CORRETTO (V.M.C.)** pari a:

107.000,00 € - 2.500,00 € - 1.500,00 € = 103.000,00 €

VALORE VENALE DEL BENE IMMOBILE

Premesso quanto riportato nei precedenti paragrafi e tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per un'**asta giudiziale**;
- la **Superficie Commerciale** dell'U.I. in oggetto è pari a **74,40 mq** (Rif. **Quesito n.2**);
- il bene immobile in oggetto risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota pari a 1/1** (Rif. **Quesito n.8**);
- il bene immobile in oggetto risulta **libero** (Rif. **Quesito n.9**).

Si stima pertanto il più probabile ed attualizzato valore venale del bene immobile pignorato come segue:

LOTTO UNICO: 103.000,00 € ***(centotremila/00 euro)***

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA: LOTTO UNICO

La proprietà è situata nel Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone in vicolo di Piazza n.4 e si affaccia sulla piazzetta delle Mura all'interno del centro storico.

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione posizionata al secondo piano di un edificio storico a tre elevazioni e vi si accede tramite atrio di ingresso in comune con altra unità immobiliare, con la quale è condiviso anche un ripostiglio con accesso esterno.

L'appartamento è costituito da n.2 vani abitabili (soggiorno e camera), un angolo cottura, un servizio igienico e un disimpegno.

Il fabbricato presenta un **discreto stato di conservazione** generale ed il bene immobile risulta **dotato** di **conformità edilizia** e **paesaggistica,** seppur necessiti di regolarizzazione di alcune opere interne.

La corrispondenza dei dati catastali risulta aggiornata:

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'U.I. è identificata al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale.

DATI CENSUARI - Ufficio Provinciale di Grosseto (Territorio e Servizi Catastali):

CATASTO **FABBRICATI** SEZIONE **URBANA** FOGLIO **68** PARTICELLA **64** SUBALTERNO **12**; CATEGORIA **A/4** (ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE) CLASSE **2** CONSISTENZA **2,5 VANI** RENDITA **129,11 €**; INTESTAZIONE PER DIRITTO DI PROPRIETA' PER QUOTA **1/1** IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI [redacted]

Confini: Vicolo di Piazza, Piazza delle Mura, altra proprietà (lato Sud), cinta muraria (lato Ovest).

Il bene immobile risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

PREZZO BASE: 103.000,00 € *(centotremila/00 euro)*

****

Grosseto, 25/09/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giacomo Falciani

(Documento Firmato Digitalmente)

Firmato Da: FALCIANI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4431d92585affb6fc15003abbfbd2037

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009