

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO
N°93/2017 R.G.E.I.

contro

**AGGIORNAMENTO
DELLA STIMA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Cristina Nicolò

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U.
DOTT.AGR. GABRIELE STECCHI
Via Lago di Varano, 53 - 58100 Grosseto
g.stecchi@epap.conafpec.it

1. PREMESSA

Nel corso del procedimento,



in via preliminare,

anche con provvedimento inaudita alter parte, disporre l'immediata sospensione delle operazioni di vendita (segnalando che la vendita è fissata per il 4/07/2023) e/o dell'eventuale aggiudicazione provvisoria, alla luce di quanto esposto nel presente atto;

in via principale,

annullare e/o revocare le operazioni di vendita (ed in ogni caso revocare l'eventuale aggiudicazione della vendita relativa al lotto oggetto della procedura esecutiva n. 93/2017 R.G.E.I. Tribunale di Grosseto), convocando il CTU a chiarimenti e/o disponendo CTU integrativa, alla luce di quanto rilevato con il presente atto e, nello specifico, al fine di verificare l'attuale stato del bene e l'effettiva sanatoria delle opere – sia essa totale o parziale – con conseguente determinazione ed individuazione (se vi siano) dei costi residui ed aggiornamento del reale ed attuale valore del bene e del conseguente prezzo a cui lo stesso dovrà essere messo in vendita, con l'assunzione di ogni ulteriore provvedimento necessario all'uopo;

in ogni caso,

tenuto conto di tutto quanto dedotto ed eccepito nel presente atto e dei motivi nello stesso esposti, assumere ogni altro provvedimento ritenuto opportuno ed all'uopo necessario.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò, con provvedimento dell' 11/5/2023, invitava l'Esperto Stimatore a relazione entro 30 giorni in ordine alle deduzioni della parte esecutata.

Il giorno 05/6/2023 il sottoscritto, insieme all'Avv. Marlene Rossi, Custode Giudiziario, effettuava sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione al fine di prendere visione dello stato attuale del bene pignorato.

2. DEDUZIONI EVIDENZIATE DALLA PARTE ESECUTATA

Secondo quanto riportato in premessa, la G.E.I. Dott.ssa Nicolò, accogliendo le richieste della parte esecutata, chiede dunque che l'Esperto Stimatore:

- a) Verifichi l'attuale stato del bene;
- b) Verifichi l'effettiva sanatoria delle opere – sia essa totale o parziale –;
- c) Individui (se vi siano) i costi residui;
- d) Determini ed aggiorni, se del caso, il reale ed attuale valore del bene ed il conseguente prezzo a cui lo stesso dovrà essere messo in vendita.



3. RISPOSTE AI QUESITI

a) *Verifichi l'attuale stato del bene*

Rispetto al sopralluogo condotto in data 08/7/2019, è emerso quanto segue:

I. Le condizioni dei rivestimenti esterni degli immobili appaiono sostanzialmente immutate.

Essendo trascorsi tre anni dalla stima iniziale, tuttavia, le strutture iniziano a risentire in modo evidente sia dell'azione degli agenti atmosferici (in particolare delle precipitazioni, posto che le grondaie ed i pluviali erano già assenti al momento del primo rilievo) sia dell'assenza di qualunque intervento di manutenzione strutturale.

II. Analogamente, anche le condizioni interne sono peggiorate.

Facendo riferimento alla classificazione presente nella relazione di stima, in alcuni ambienti presenti al piano terra del Fabbricato "A" sono state rilevate ampie zone di umidità sulle pareti e, addirittura, la presenza di acqua sul pavimento, filtrata dagli infissi esterni e dalle prese d'aria (vedi documentazione fotografica - allegato n°1).

In generale, le condizioni strutturali del Fabbricato "B" non sono dissimili rispetto al primo rilievo.

III. Le condizioni degli infissi esterni ed interni di entrambi i fabbricati risentono pesantemente del tempo e della mancanza di manutenzione.

IV. Il Fabbricato "C" è sostanzialmente immutato rispetto al primo rilievo.

b) *Verifichi l'effettiva sanatoria delle opere, sia essa totale o parziale*

Nella iniziale relazione di stima, erano state poste in evidenza una serie di criticità sulla conformità edilizia e catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

Per una migliore comprensione, si riportano di seguito i paragrafi relativi alle conformità catastali ed urbanistiche dei beni immobili :

4. AGGIORNAMENTO CATASTALE

*Le mappe presenti in catasto sono conformi per quanto riguarda il catasto terreni.
Per quanto concerne le unità immobiliari, si rileva quanto segue:*

- *La planimetria catastale dell'immobile censito al foglio 67, particella 47 sub.3 (in precedenza immobile "A") è conforme allo stato attuale.*
- *La planimetria catastale dell'immobile censito al foglio 67, particella 47 sub.2 (in precedenza immobile "B") presenta delle difformità riguardo al prospetto ovest (posizione di una finestra al piano terra, presenza di una finestra non censita), al prospetto est (n°2 piccole finestre ad arco nel portico adiacente alla cucina) e lievi difformità interne al piano terra (muro divisorio del soggiorno).*
- *Il fabbricato di cui alla cantina-magazzino-rimessa attrezzi, ancora a rustico e quindi non ancora ultimato, è censito "in corso di costruzione".*

Per quanto sopra specificato, si segnala che la documentazione catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto NECESSITA di un aggiornamento.

5. CONFORMITA' URBANISTICA

La ricerca della documentazione relativa alle pratiche edilizie riconducibili agli immobili presenti nel compendio, ha presentato notevoli difficoltà, tanto da richiedere una proroga per la consegna degli elaborati.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel del Piano e presso il P.A. Gino Balestrieri (progettista e direttore lavori dei fabbricati oggetto di pignoramento), sono state rintracciate alcune pratiche edilizie intestate a Panoramica Srl e Mini Benito come Legale Rappresentante della Panoramica srl.

Per comodità di lettura, saranno esposte divise per singolo fabbricato del compendio.

FABBRICATO "A"

Come precedentemente descritto al punto 3.1.2, questo fabbricato risulta adibito ad agriturismo ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- a) *D.I.A. n°1530/2007 prot. n°921 del 27/01/2007, avente per oggetto ristrutturazione di un fabbricato rurale per scopi agrituristici;*

La documentazione tecnica allegata è completa.

- b) *Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui alla D.I.A. 1530/2007, al prot. n°5039 del 21/6/2013;*

La documentazione tecnica allegata è conforme allo stato attuale.

FABBRICATO "B"

Come precedentemente descritto al punto 3.1.2, questo fabbricato risulta adibito ad abitazione ed annessi agricoli ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- c) D.I.A. n°6412 del 20/6/2005, avente per oggetto ristrutturazione e manutenzione straordinaria di un fabbricato rurale ad uso abitativo ed annessi agricoli;

Si segnala che la documentazione tecnica allegata alla pratica fa riferimento al fabbricato "A", sopra descritto .

- d) Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui alla D.I.A. 6412/2005, al prot. n°5038 del 21/6/2013;

La documentazione tecnica allegata a questa comunicazione, contiene la comunicazione di fine lavori parziale e la tavola di definitiva consistenza.

La tavola di definitiva consistenza riporta una planimetria dell'immobile la quale, confrontata con la tavola di progetto, presenta una difformità sostanziale.

Nello stato modificato della tavola di progetto, infatti, al piano terra del fabbricato è presente un soggiorno, una cucina, la scala di accesso al piano superiore e i porticati, mentre nello stato di definitiva consistenza (e nello stato attuale) il piano terra si completa con un ulteriore camera adiacente al soggiorno ed un servizio igienico. L'aumento di volumetria riscontrato, rispetto allo stato concessionato, è pari a circa 42 m² e 106 m³.

Lo stato attuale, inoltre, differisce ulteriormente per:

- Diversa posizione di una finestra sul prospetto est;
- Presenza di una finestra in più sul prospetto est;
- Apertura di due lunette sul prospetto ovest del porticato adiacente alla cucina;
- Lievi difformità interne sul tramezzo divisorio del soggiorno al piano terra.

FABBRICATO "C"

Come precedentemente descritto al punto 3.1.2, questo fabbricato risulta adibito a cantina/rimessa attrezzi ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- e) Permesso a costruire n°06/06 (p.e. 148/05), avente per oggetto costruzione di annesso rurale.

La documentazione tecnica inserita nel fascicolo fa riferimento alla costruzione di un annesso agricolo seminterrato ad uso cantina di trasformazione uve/magazzino/rimessa attrezzi.

- f) Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui al Permesso a costruire n°06/06, al prot. n°5040 del 21/6/2013.

La tavola di definitiva consistenza riporta una planimetria dell'immobile la quale, confrontata con la realtà, presenta alcune difformità per quanto riguarda gli elementi costruttivi. Confrontando, infatti, lo stato modificato di cui alle tavole di progetto e consistenza finale con lo stato attuale, si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di un vano tecnico di circa 20 m², posto in adiacenza al corpo principale del manufatto e non rilevato nelle tavole di progetto;
- presenza di n°12 pilastri di sostegno del solaio disegnati nello stato di consistenza finale, in luogo di n°6 effettivamente presenti.
- diversa posizione delle porte di collegamento tra la cantina/rimessa e lo scannafosso.

A tal riguardo, si fa presente che è stato condotto un ulteriore riscontro presso l'Ufficio del Genio Civile di Grosseto al fine di verificare la documentazione depositata in sede di progetto. La verifica ha permesso di accertare che la pianta del manufatto presente nelle tavole redatte dall'Arch. L. Ierardi è conforme allo stato attuale (e non allo stato di definitiva consistenza) ad eccezione della realizzazione del vano tecnico, che non risulta in progetto.

C'è inoltre da segnalare che al momento della presentazione dello stato di consistenza finale e della fine lavori parziale per ciascuno dei tre fabbricati ("A", "B" e "C"), il direttore lavori ha dichiarato che "per rendere le opere finite ed abitabili, sarà richiesto un nuovo titolo abilitativo", che "i manufatti contengono delle modifiche che non necessitano di variante" e che "le opere realizzate sono PRIVE di agibilità ed abitabilità".

Si dà atto che la parte esecutata ha prodotto copia di n°2 Autorizzazioni uniche rilasciate dal Responsabile Edilizia ed Ecologia dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana.

I. AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP - Permesso di Costruire in sanatoria ex L.R. 65/2014 Prot. n°15234 del 05/11/2020 (vedi allegato n°2).

Lavori relativi a "ristrutturazione di fabbricato rurale" distinto al Catasto fabbricati di Castel del Piano (GR) al foglio 69 mappale 47 in loc. Montenero d'Orcia-Merganzana, Comune di Castel del Piano (GR).

L'autorizzazione in questione fa seguito all'istanza presentata dal sig. Orazio Corti in data 03/11/2020 Pratica SUAP 607.2020, prot. n°15095, finalizzata alla sanatoria per ristrutturazione di fabbricato rurale che, nella relazione estimativa, è stato identificato come **Fabbricato B**.

Le modifiche rispetto allo stato di definitiva consistenza precedentemente presentato ed oggetto di sanatoria sono:

- La giusta rappresentazione dell'immobile, tenendo presente lo stato iniziale;
- La modifica nelle aperture di accesso e di illuminazione;
- Il ripristino di un muro di contenimento esistente che funge da perimetro al fabbricato nel lato sudest.

L'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, acquisito il parere urbanistico-edilizio, ed acquisito il versamento dell'oblazione, ha approvato la sanatoria.

L'analisi degli elaborati tecnici allegati alla pratica di sanatoria evidenzia che le difformità segnalate nella perizia di stima sono state effettivamente prese in considerazione ed oggetto di sanatoria edilizia.

II. AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP - Permesso di Costruire in sanatoria ex L.R. 65/2014 Prot. n°17435 del 16/12/2020 (vedi allegato n°3).

Lavori relativi ad “ampliamento di cantina completamente interrato” in loc.Montenero d’Orcia-Merganzana, Comune di Castel del Piano (GR).

L’autorizzazione in questione fa seguito all’istanza presentata dal sig. Orazio Corti in data 03/11/2020 Pratica SUAP 606.2020, prot. n°15077, finalizzata alla sanatoria per ampliamento del fabbricato rurale completamente interrato ad uso cantina che, nella relazione estimativa è stato identificato come **Fabbricato C.**

Le modifiche rispetto allo stato di definitiva consistenza precedentemente presentato ed oggetto di sanatoria sono:

- La realizzazione di un vano tecnico completamente interrato, che dovrà ospitare l’impianto elettrico e di condizionamento per la cantina.
- La modifica nella struttura portante e nelle aperture.

Anche in questo caso, l’Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, acquisito il parere ai fini del vincolo idrogeologico, quello urbanistico-edilizio ed acquisito il versamento dell’oblazione, ha approvato la sanatoria.

L’analisi degli elaborati tecnici allegati alla pratica di sanatoria evidenzia che le difformità segnalate nella perizia di stima sono state effettivamente prese in considerazione ed oggetto di sanatoria edilizia.

Entrambe le pratiche di sanatoria edilizia, infine, si configurano come dichiarazione di stato di definitiva consistenza dei fabbricati “B” e “C”, tuttora privi di abitabilità e di agibilità.

c) *Individui (se vi siano) i costi residui*

Per rispondere al quesito, è opportuno distinguere le considerazioni tra i vari fabbricati.

Fabbricato A

Non emergono costi residui da sostenere.

Fabbricato B

In primo luogo, è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, correggendo tutte le difformità oggetto di sanatoria edilizia.

Dal punto di vista strettamente edilizio, inoltre, si segnala che per ottenere la certificazione di abitabilità sarà necessarie eseguire opere quali:

- Impianto di depurazione;
- Opere di allaccio alla rete elettrica ed idrica, con relativa certificazione di conformità.

Posto che l'immobile è stato valutato nelle condizioni nelle quali attualmente si trova, quale costo residuo, si evidenzia solo quello dell'aggiornamento catastale che si stima in complessivi € 2.000,00 .

Fabbricato C

Il fabbricato in questione, come già evidenziato nella relazione di stima, è allo stato di rustico e necessita di sostanziali opere edili e di impiantistica per essere completato.

Al termine delle opere citate, sarà necessario richiedere l'agibilità dell'immobile e procedere al relativo accatastamento.

d) *Determini ed aggiorni, se del caso, il reale ed attuale valore del bene ed il conseguente prezzo a cui lo stesso dovrà essere messo in vendita.*

I valori immobiliari di partenza sono quelli già precisati nella relazione di stima iniziale.

Il coefficiente di *vetustà, qualità e stato di manutenzione* è stato aggiornato, passando dal valore di 0,90 a 0,88, per tenere conto del peggioramento strutturale di cui ai paragrafi precedenti.

Gli oneri residui, relativi alla necessità di un aggiornamento della planimetria catastale, sono stati quantificati in € 2.000,00 .

Valore del lotto alla data odierna:

Immobile	Valore (€)
Terreni	212.258,00
Fabbricato "A"	591.200,00
Fabbricato "B"	466.200,00
Fabbricato "C"	191.500,00
Totale	1.461.158,00
Coefficiente di vetustà, qualità, e stato di manutenzione	0,88
Totale	1.285.819,04
Oneri residui per l'aggiornamento catastale	2.000,00
Totale	1.283.819,04
Diminuzione percentuale -20% (°)	256.763,81
Totale	1.027.055,23
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA Lotto unico (valore arrotondato)	1.027.000,00 (unmilioneventisettemila/00)

(°) Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 20% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Tanto si doveva comunicare in evasione dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 06/6/2023

L'Esperto stimatore

Dott.Agr. Gabriele STECCHI
(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP - Permesso di Costruire in sanatoria ex L.R. 65/2014 Prot. n°15234 del 05/11/2020
3. AUTORIZZAZIONE UNICA SUAP - Permesso di Costruire in sanatoria ex L.R. 65/2014 Prot. n°17435 del 16/12/2020 Documentazione edilizia