



**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**TRIBUNALE DI Grosseto**



**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
Procedimento Giudiziario n. 160/2017 R.G.E.I.



**Promossa da**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

**Contro**  
**XXXXXXXX XXXXXXXX**  
**XXXXXXXX XXXXXXXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dr. ssa Claudia Frosini**

CUSTODE dell'intero complesso immobiliare pignorato ai sensi dell'art.559 comma 4 C.P.C.:  
**Dott. Alessandro Salvini**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
**Arch. Fabrizio Rabai**

RELAZIONE SUGLI IMPIANTI  
di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005 modificato dal D..311/2006  
e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.  
**Arch. Giancarlo Colantuoni**

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Rabai, con studio in Grosseto Via Oberdan n. 35, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **11.06.2018** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

#### **SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'. (ALLEGATO 01)**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **12.10.2018** con il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima unitamente alla presenza del Custode dell'Immobile Dott. Alessandro Salvini, che contestualmente, redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**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);**

### **RISPOSTA QUESITO N.1**

#### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE art. 567, comma 2 cpc.**

La Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, redatta a firma del Notaio Dott. Sergio Rovera, con sede a Gavirate (Va), rilasciata in data 07.09.2017, è risultata completa.

#### **1.2 STORICO VENTENNALE DEI DATI CATASTALI RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE. (ALLEGATO 02)**

- **Situazione dall'impianto Meccanografico 1977 fino al 07.12.205.**

- a- Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 582, VIGNETO** classe 3, Sup.(Ettari) 00.02.40.
- b- Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 581, ORTO** classe U, Sup.(Ettari) 00.08.20.
- c- Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 580, FABB. RURALE**, Sup.(Ettari) 00.00.60.

**PROPRIETA'** - xxxxxxxx nato a ROCCASTRADA il 09/10/1933 C.F. xxxxxxxx Proprietà per 1000/1000 fino al 07/12/2005, in virtù di atto di xxxxxxx Rogante Dott. Zuccaro Enzo Sede MASSA MARITTIMA Repertorio n. 10312/1933.

- **Situazione dal 07.12.2005 al 23.04.2007.**

- a- Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 582, VIGNETO** classe 3, Sup.(Ettari) 00.02.40.
- b- Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 581, ORTO** classe U, Sup.(Ettari) 00.08.20.
- c- Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 580, FABB. RURALE**, Sup.(Ettari) 00.00.60.

**PROPRIETA'** - xxxxxx con sede in ROCCASTRADA C.F. xxxxxxxx Proprietà per 1/1, in virtù di atto di compravendita Rogante Dott. SENSI COSTANZA Sede ROCCASTRADA Repertorio n. 11754/6880.

- **Situazione dal 23.04.2007 al 04.05.2007.**

Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 582, VIGNETO classe 3**, Sup.(Ettari) 00.11.20. Così distinta da Tabella di variazione del 23/04/2007 protocollo n. GR0081987 in atti dal 23/04/2007 MOD. 26 N. 81987/2007 PER DEMOL. FABBR. E





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**FUSIONE P. LLE** (n. 6782.1/2007). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 89 particella 580 - foglio 89 particella 581.

**PROPRIETA'** - xxxxxx con sede in ROCCASTRADA C.F. xxxxx Proprietà per 1/1.

- **Situazione dal 04.05.2007 al 22.05.2007.**

Terreno censito al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 582 ENTE URBANO** Sup.(Ettari) 00.11.20. Così distinta da Tipo mappale del 04/05/2007 protocollo n. GR0088234 in atti dal 04/05/2007 (n. 88234.1/2007).

**PROPRIETA'** - xxxxxxxx con sede in ROCCASTRADA C.F. xxxxxxxx Proprietà per 1/1.

- **Situazione dal 22.05.2007 al 24.07.2007.**

Unità immobiliare ubicata in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al **foglio 89, particella 582 subalterno 5**, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 73 mq (Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>) RC di euro 348,61. Così distinta per COSTITUZIONE del 22/05/2007 protocollo n. GR0101766 in atti dal 22/05/2007

**PROPRIETA'** - xxxxxxxx con sede in ROCCASTRADA C.F. xxxxxxxx Proprietà per 1/1 fino al 24.07.2007.

- **Situazione dal 24.07.2007.**

Unità immobiliare ubicata in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 73 mq (Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>) RC di euro 348,61. Così distinta per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**PROPRIETA'**;

1xxxxxx xxxxxxxx nata a MONTALTO UFFUGO il 03/11/1969 xxxxxxxx Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx xxxxxxxx.

2 xxxxxxxx xxxxxxxx nato a GROSSETO il 18/09/1958 xxxxxxxx

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxx xxxxxxxx.

Proprietari in virtù di atto di compravendita Rogante Dott. SENSI COSTANZA Sede ROCCASTRADA Repertorio n. 13721/8185.

### **1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relative all'unità immobiliare ubicata a Roccatederighi, in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5, è stato riportato all'interno della "Dichiarazione Notarile" sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rilasciata in data 07.09.2017 dal Notaio Dott. Sergio Rovera con sede a Gvirate (Va).

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le informazioni richiedendo il *Certificato Ipotecario* per il periodo compreso tra il giorno **07.09.2017** (data riportata nel Certificato Notarile) ed il giorno **24.01.2019**. **(ALLEGATO 02)**

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**-ISCRIZIONE di IPOTECARIA VOLONTARIA** n.12916/3784 del 25.07.2007, derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario, relativo all'atto di compravendita del 24.07.2007, Rogante Notaio Dott.ssa SENSI COSTANZA, sede ROCCASTRADA Repertorio n. 13721/8185, a **favore** di Banca Monte dei Paschi spa, con sede a Siena, C.F. 00884060526, **contro** i Sigg. xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a MONTALTO UFFUGO il 03/11/1969, xxxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a GROSSETO il 18/09/1958, xxxxxxxx, gravante sull'unità immobiliare ubicata a Roccatederighi, in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 sub.5.

**- ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n. 1905, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 12.07.2017, a **favore** di Banca Monte dei Paschi spa, con sede a Siena, C.F. 00884060526, **contro** i Sigg. xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a MONTALTO UFFUGO il 03/11/1969, xxxxxxxx, e xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a GROSSETO il 18/09/1958, xxxxxxxx, gravante sull'unità immobiliare ubicata a Roccatederighi, in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5.

Registrato presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, con nota di trascrizione Reg. Gen. n.9553 e Reg. Part. n.7098 del 24.07.2017

#### **1.4 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE. (ALLEGATO 03).**

**ATTO di DONAZIONE** tra i **Sig.ri Barlucchi Bino** e **xxxxxxx** stipulato in data 13.02.1975 che ha per oggetto vari immobili situati nel comune di Roccastrada, individuati al Catasto al Fg.89 p.lle 580-581-582, successivamente accorpatisi in una unica particella n. 582, sulla quale successivamente verrà edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva. Atto redatto dal Notaio Dott. Zuccaro Enzo, Notaio in Massa Marittima (Gr), n. repertorio 10312/1933 - trascritto a Grosseto (GR) n. repertorio 10312/1933, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 27.02.1975 ai numeri 1828 e 1416.

**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.);**

#### **RISPOSTA QUESITO N.2**

##### **2.1 COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva si trova nel centro abitato di Roccatederighi, Comune di Roccastrada, piccolo borgo medievale arroccato sui morbidi rilievi delle Colline Metallifere distante circa 35 Km dal Capoluogo di Provincia Grosseto.

L'unità immobiliare si trova in via Gorizia 15/D al piano terra di complesso edilizio costituito da n.7 appartamenti di recente costruzione e realizzato su due livelli, posizionato lungo il versante meridionale della collina su cui sorge il paese, al confine con l'aperta campagna.

Schematizzando la struttura del complesso edilizio si può dire che è costituito da quattro blocchi abitativi di forma regolare collegati tra loro dai vani scala, e ciascun blocco contiene un appartamento al piano terra ed uno al primo piano.

L'appartamento oggetto della procedura è posizionato al piano terra del terzo blocco abitativo.

Sul lato a monte del fabbricato sono stati ricavate le autorimesse.

L'accesso ai singoli appartamenti è dato da un vialetto comune a tutte le unità immobiliari.





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

## **2.2 CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 04)**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituita da un piccolo appartamento al piano rialzato corredato da una piccola corte esclusiva.

Il portone di ingresso dell'appartamento si trova in uno spazio esterno coperto ad uso esclusivo di mq. 13.90.

L'appartamento è composto da;

- zona giorno costituita da un unico locale Pranzo-Soggiorno con angolo cottura di mq 20.15;
- un piccolo disimpegno che distribuisce i locali di servizio, un bagno di mq. 4.00 ed un ripostiglio di mq. 3.09,
- zona notte costituita da due camere da letto una di mq. 14.00 ed una più piccola di mq. 9.35.

**La superficie totale netta dell'appartamento è pari a circa mq. 53,80**, il giardino esclusivo ha una superficie di circa mq. 35.00.

Esternamente l'edificio non presenta particolari elementi di pregio. All'interno dell'appartamento lo stato di conservazione non è buono; le camere da letto, sono interessate dalla presenza di umidità.

Nel locale Soggiorno-Pranzo, più precisamente nella parete su cui si appoggia la cucina, nel progetto originario c'era una finestra che è stata tamponata, la traccia di questa finestra si ritrova all'esterno, nel prospetto retro del fabbricato, dove è ancora presente il serramento.

## **2.3 CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE.**

Unità immobiliare ubicata in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 73 mq (Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>) RC di euro 348,61.

Quota parte relativa alle parti comuni; Corte Comune B.C.N.C. foglio 89, p.lla 582 sub. 1.

**L'appartamento**, posto al piano Terra dell'edificio, confina con;

**a nord e sud** - fg 89, p.lla 582 sub. 1 Corte Comune B.C.N.C.;

**ad est** - fg. 89, p.lla 582 sub. 7;

**ad ovest** - fg. 89, p.lla 582 sub. 4.

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

## **RISPOSTA QUESITO N.3**

I dati contenuti nel pignoramento sono corretti, e **CONFORMI** alla descrizione attuale del bene in merito ad indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini, e consentono pertanto la loro univoca identificazione.



**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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

**RISPOSTA QUESITO N.4**

Si reputa necessario un aggiornamento della planimetria catastale in relazione alle difformità planimetriche rilevate. (Crf. Paragr.6)

Le spese tecniche necessarie per questo aggiornamento si possono quantificare in circa **€ 500,00 oltre i.v.a. e contributi**, escluse le eventuali spese amministrative per la presentazione e la registrazione della pratica.

**5 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

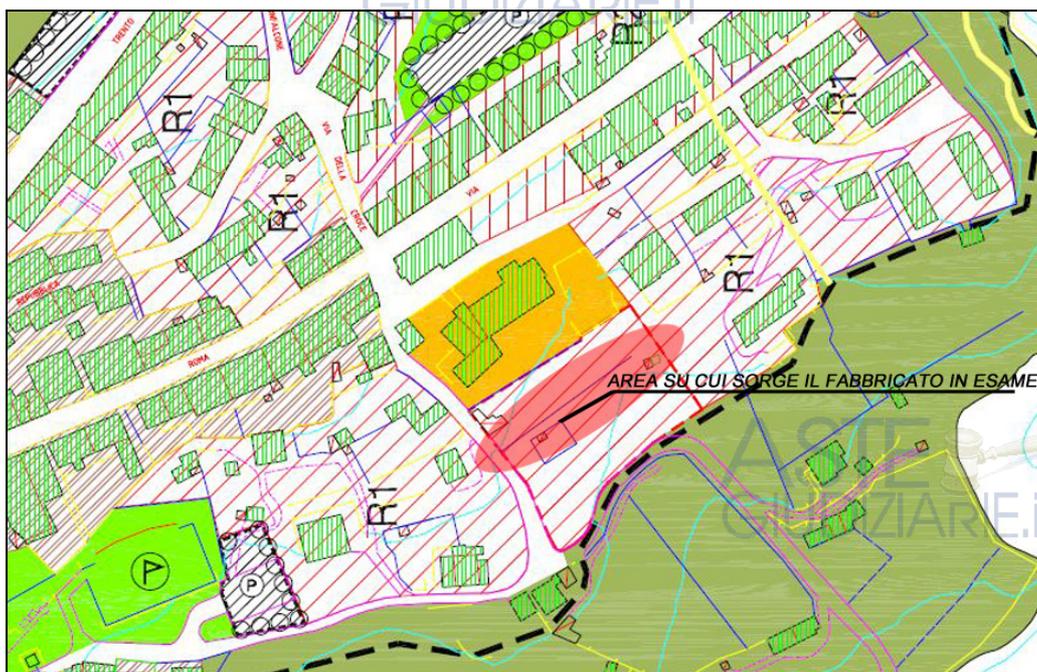
**RISPOSTA QUESITO N.5**

Attualmente la pianificazione territoriale del Comune di Roccastrada è disciplinato dalla presenza di due atti di Governo del Territorio;

- **STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE VIGENTE** – Regolamento Urbanistico Comunale
- **STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE ADOTTATO** – **Piano Operativo** adottato con DELIBERAZIONE N. 23 DEL 18-06-2018, redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

**Nel regime transitorio, fino all'approvazione definitiva del P.O., gli interventi e le trasformazioni edilizie nel territorio comunale sono soggette ai regimi normativi di ambe due gli Strumenti di Pianificazione.**

**1- Normativa vigente sull'area – Regolamento Urbanistico Comunale:**



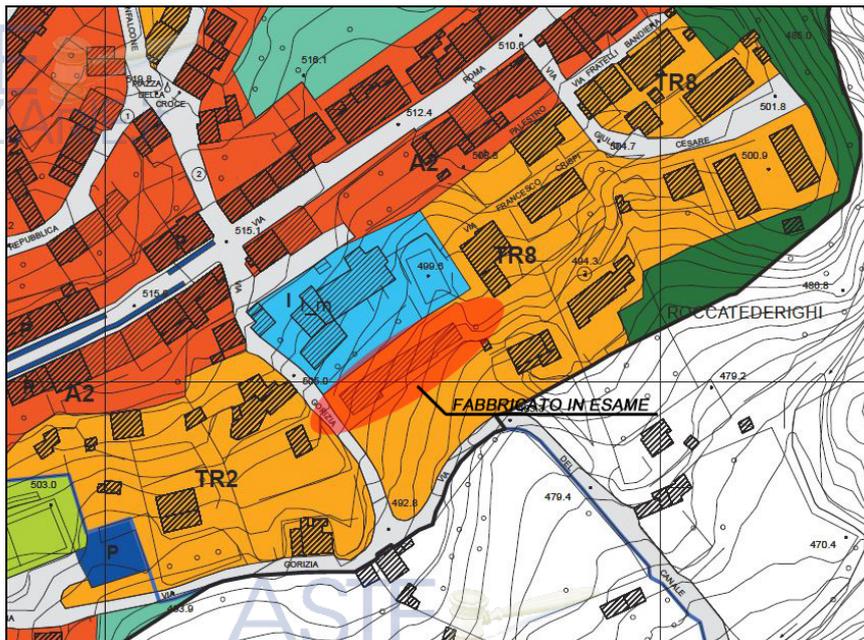


**Fabrizio Rabai**  
Architetto

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura ricade all'interno degli Ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento – disciplinato dall'Art. 14 delle N.T.A. del RUC.

**All'interno di questi ambiti non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali.**

## **2- Strumento di pianificazione adottato – Piano Operativo:**



Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura ricade all'interno degli dei tessuti TR8 - Ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento – disciplinato dall'Art. 28 delle N.T.A. del P.O.

**All'interno di questi ambiti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:**

- commerciale di grande distribuzione;
- industriali.

**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 e dica 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;**

### **RISPOSTA QUESITO N.6**

#### **6.1 LEGITTIMITA'. (ALLEGATO 06)**

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta essere realizzata in forza alle seguenti Autorizzazioni;





**Fabrizio Rabai**  
Architetto



- **Permesso di Costruire n.11 del 13.02.2006 – Pratica Edilizia n. 330/05;**
- **Permesso di Costruire in Variante n.64 del 12.06.2007;**

### **6.2 AGIBILITA'.**

Relativamente alla P.E. **n. 330/05** è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccastrada l'Attestazione di Abitabilità del Fabbricato in data 01.02.2008 - prot.n 001838.

### **6.3 CONFORMITA'**

Dal confronto tra l'ultima pratica edilizia presentata e la reale consistenza dell'unità immobiliare sono emerse alcune **difformità**,

- gli elaborati grafici della **Concessione Edilizia** riportano la presenza di una finestra nella parete dell'angolo cottura, nella realtà il vano che doveva occupare la finestra è stato chiuso (tamponato) dalla parte interna, ma esternamente è stato mantenuto il serramento. Non è stato possibile chiarire se dalla parte esterna, dietro alle persiane, fosse ancora presente anche l'infilso.
- nel progetto autorizzato nella corte esclusiva dell'unità immobiliare si trova un pilastro a sostegno del terrazzo posto al piano primo; in realtà il pilastro non c'è, ed il terrazzo è stato realizzato con una struttura a sbalzo in cemento armato. Si ritiene che tale modifica non costituisca una variante sostanziale al progetto autorizzato, per altro, pur non essendo stata registrata graficamente negli elaborati, **viene riportata nella relazione di fine lavori** regolarmente depositata in Comune ed al Genio Civile.

Per quanto sopra riportato si ritiene che **non vi sia conformità** tra le autorizzazioni e la reale consistenza dell'unità immobiliare.

### **6.4 DESCRIZIONE DEGLI ABUSI.**

La modifica delle aperture comporta una modifica dei prospetti e rientra nella categoria di interventi di Ristrutturazione Edilizia, come definito dal D.P.R. 380/2001 art. 10 comma 1 lettera C, e soggetti a Permesso di Costruire.

L'intervento è stato eseguito in mancanza di Permesso di Costruire e le sanzioni sono disciplinate dall'art. 196 LRT.65/2014.

### **6.5 SANABILITÀ DELLE OPERE**

Le opere realizzate possono essere sanate attraverso la presentazione di un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell' Art. 209 c.1 lett. a) LRT.65/2014, e conseguentemente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria art. 209 c.2 lett. a) LRT.65/2014.

La LRT.65/2014 ai commi 6 e 7 dell'art. 209 prevede che il rilascio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria sia subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa calcolata dall'ufficio tecnico del Comune, del valore minimo di **€ 1.000,00**.

Le spese tecniche necessarie alla predisposizione della Sanatoria si possono quantificare in circa **€**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto



**2.500,00 oltre i.v.a. e contributi.**

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

#### **RISPOSTA QUESITO N.7**

In relazione alle caratteristiche dell'immobile pignorato si ritiene opportuna l'individuazione di **un unico lotto di vendita (ALLEGATO 07):**

Unità immobiliare ubicata nel centro abitato di Roccatederighi, Comune di Roccastrada, in via Gorizia 15/D., posta al piano terra di complesso edilizio di recente costruzione realizzato su due livelli al confine tra centro urbano e aperta campagna.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 73 mq (Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>) RC di euro 348,61.

Completano l'unità immobiliare la quota parte di proprietà relativa alle parti comuni, censite al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, p.lla 582 sub. 1 Corte Comune B.C.N.C.

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo appartamento al piano terra corredato da una piccola corte esclusiva.

Il portone di ingresso dell'appartamento si trova in uno spazio esterno coperto ad uso esclusivo di mq. 13,90.

L'appartamento è composto da;

- zona giorno costituita da un unico locale Pranzo-Soggiorno con angolo cottura di mq 20,15;
- un piccolo disimpegno che distribuisce i locali di servizio, un bagno di mq. 4,00 ed un ripostiglio di mq. 3,09,
- zona notte costituita da due camere da letto una di mq. 14,00 ed una più piccola di mq. 9,35.

La superficie totale netta dell'appartamento è pari a mq. 50,35, il giardino esclusivo ha una superficie di mq. 35,00.

**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;**

#### **RISPOSTA QUESITO N.8**

L'unità immobiliare descritta al punto 7) è pignorata per intero, come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del 24.07.2017 Reg. Gen. n. 9553 e Reg. Part. n. 7098, secondo le quote di ciascuno degli esecutati:

- 1/2 proprietà Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx nato a GROSSETO il 18/09/1958 xxxxxxxx;





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

- 1/2 proprietà Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx nata a MONTALTO UFFUGO il 03/11/1969  
xxxxxxx.

e per la sua natura si ritiene **NON** divisibile.

**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 di pignoramento;**

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

**RISPOSTA QUESITO N.9**

**9.1 ACCERTAMENTO SUGLI IMMOBILI.**

Dagli atti giudiziari risulta che l'unità immobiliare oggetto della procedura; appartamento situato a Roccatederighi in via Gorizia 15/D, censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 73 mq (Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>) RC di euro 348,61; risulta essere **OCCUPATA**, in quanto **residenza** degli esecutati.

**9.2 TITOLI LEGGIMANTI IL POSSESSO (ALLEGATO 03)**

**ATTO DI COMPRAVENTDITA** del 24.07.2007 ai rogiti Dott.ssa Costanza Sensi, Notaio in Roccastrada, n. repertorio 13721/8185, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 25.07.2007 ai numeri 12915 e 7517.

**9.3 ACCERTAMENTO DELLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE. (ALLEGATO 05)**

In allegato l'esito delle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Grosseto – Ufficio Territoriale di Grosseto.

**NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI attualmente in corso di validità.**

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

**RISPOSTA QUESITO N.10**

Gli immobili oggetto del pignoramento **non rientrano** nella casistica del presente quesito.

**11 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**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;**

### **RISPOSTA QUESITO N.11**

Al momento del sopralluogo e della redazione della presente relazione l'unità immobiliare oggetto del pignoramento **NON** risulta interessata da;

- *vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

All'interno dell'ATTO DI COMPRAVENTDITA del 24.07.2007 ai rogiti Dott.ssa Costanza Sensi, Notaio in Roccastrada, n. repertorio 13721/8185, all'art.1 pag.6 si riportano gli estremi di un altro atto (n.rep. 13714) al quale sono allegata sia le **tabelle millesimali, che il regolamento di condominio** (Tali allegati vengono riportati in questa relazione di stima **ALLEGATO 03**).

Al momento del sopralluogo il proprietario da dichiarato che non è presente un amministratore di condominio (Crf **ALLEGATO 01** Verbale di accesso), quindi non è stato possibile accertare l'esistenza di oneri di natura condominiale.

**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)*

### **RISPOSTA QUESITO N.12**

#### **12.1 CRITERI UTILIZZATI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il "**valore di mercato**" dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.**568 C.d.P.C.**:

*"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".*

Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima.

#### **12.2 PROCEDIMENTO PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che utilizza come riferimento la





**Fabrizio Rabai**  
Architetto

**Superficie Commerciale Vendibile (SCV);** un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

1. Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV);**
2. Ricerca del valore di mercato **€/mq** forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), **dell'Agenzia delle Entrate** riferiti a civili abitazioni situate nel centro di Roccatederighi e zone limitrofe;
3. Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
  - a. Stato locativo
  - b. Piano
  - c. Stato di conservazione
  - d. Luminosità
  - e. Esposizione e vista
  - f. Edificio
  - g. Riscaldamento
4. Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; **Quotazione €/ mq x Coefficienti merito;**
5. Ricerca del valore di mercato **€/mq** tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio;
6. Determinazione del valore di mercato **€/mq** risultante dalla **media** tra i valori dell'Agenzia delle Entrate e quelli delle Agenzie Immobiliari;
7. **STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento;

#### **1 Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV);**

Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)			
SUPERFICI PRINCIPALI	SUP.EFFETTIVA	Incidenza %	S.C.V.
Superficie Utile Netta calpestabile	53,80 mq	100%	53,80 mq
Murature perimetrali	8,70 mq	100%	8,70 mq
*Porticati	13,90 mq	35%	4,86 mq
**Giardini e aree di pertinenza	25,00 mq	15%	3,75 mq
Giardini e aree di pertinenza	10,00 mq	5%	0,50 mq
<b>TOTALE S.C.V.</b>			<b>71,60 mq</b>

\* 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%  
\*\* per "appartamento" applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%





**Fabrizio Rabai**  
Architetto



## 2 Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla tipologia **Abitazioni civili**, il comune di appartenenza (Roccastrada) la posizione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (Roccatederighi), e per uno stato conservativo NORMALE, indica un intervallo di valori €/mq che oscilla tra un valore minimo di **900,00 €/mq** ed un massimo di **1.350,00 €/mq**.

In relazione alle caratteristiche del bene ed al suo stato di conservazione, si ritiene congruo considerare il valore massimo pari a **1.250,00 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1</b>							
Provincia: GROSSETO							
Comune: ROCCASTRADA							
Fascia/zona: Suburbana/ROCCATEDERIGHI - SASSOFORTINO E ZONE CIRCOSTANTI							
Codice di zona: E7							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	2,2	3,2	N
Autorimesse	NORMALE	340	500	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800	L			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA</li> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.</li> <li>Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo</li> <li>Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare</li> </ul>							
<p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> </ul> <p>Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ottimo</li> <li>Normale</li> <li>Scadente</li> </ul>							
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.							

## 3 Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)		
COEFF. DI MERITO	APPARTAMENTO	INCIDENZA %
Stato Locativo	Abitazione libera	100%
Piano	Terra o rialzato	-15%
Stato di conservazione	Buono	0%
Luminosità	Mediamente luminoso**	0%
Esposizione/Vista	Esterna Panoramica	+10%
Edificio	1-20 anni - Normale	0%
Riscaldamento	Autonomo	+5%
TOTALE Coefficiente di merito		100%

\*\*Luminoso = Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno





**Fabrizio Rabai**  
Architetto



**4 Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.**

Date le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare **1.250,00 €/mq x 1.00 = 1.250,00 €/mq.**

**5 Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.**

Al momento della redazione della presente relazione, all'interno del mercato immobiliare della zona non sono stati trovati immobili in vendita che avessero caratteristiche e finiture tali da poter essere comparati con l'unità immobiliare oggetto di stima.

**6 Determinazione del valore di mercato €/mq.**

Alla luce dei risultati delle indagini effettuate si ritiene che il parametro €/mq più probabile da applicare per la ricerca del Valore di Mercato dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva sia pari a **1.250,00 €/mq.**

**12.3 STIMA del Valore di mercato.**

**S.C.V x €/mq = 71,60 MQ x 1.250,00€/mq = € 89.500,00**

**Alla luce delle spese tecniche necessarie per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria e le sanzioni amministrative da pagare, i costi da sostenere sono riassumibili come segue;**

- Accertamento di Conformità in Sanatoria art. 209 LRT 65/2014.....**€ 2.500,00**
- Aggiornamento degli elaborati catastali.....**€ 500,00**
- **TOTALE spese tecniche circa.....€ 3.000,00 oltre i.v.a. e contributi.**

- Sanzione Amministrativa valore minimo.....**€ 1.000,00**

**Valore dell' Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada al foglio 89, particella 582 subalterno 5, categoria A2, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie Catastale 73 mq (Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>) RC di euro 348,61.**

**V = 89.500,00 – 3.000,00 – 1.000,00 = € 85.500,00 (Diconsi Euro OttantacinquemilaCinquecento,00)**

**La presente relazione si compone di n. 14 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.**

**Grosseto li 27.02.2019**



Il C.T.U.

**Arch. Fabrizio Rabai**

