

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 105/2023 R.G.E.I.

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente
ITACA SPV S.R.L.

Debitore Esecutato
[REDACTED]

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto

Dott.ssa Nicolò Cristina

RELAZIONE DI STIMA

MASSA MARITTIMA 13/03/2025

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Daniele Bracciaferri Architetto

Via Moncini n°29 Massa Marittima (GR)

Telefono: 333-5962733

daniele.bracciaferri@archiworldpec.it

daniele_bracciaferri@hotmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.105/2023 R.G.E.I.

PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

Codice Fiscale 05310700264

CONTRO:

Codice Fiscale [REDACTED]

Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina del Tribunale di Grosseto.

La presente perizia sostituisce integralmente quella già depositata agli atti in data 12/03/2025.

1. Premessa

La S.V. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Daniele Bracciaferri con studio in Massa Marittima (GR) alla via Moncini n°29 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°564, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare per la Causa Civile n°105/2023 R.G.E.I. - ITACA SPV SRL, Contro [REDACTED]

[REDACTED] invitandomi a redigere l'attestato di prestazione energetica ed affidandomi i quesiti di seguito elencati.

Il sottoscritto conferma l'assenza di alcun eventuale conflitto di interessi che possa in qualsiasi modo pregiudicare la propria imparzialità nello svolgimento del proprio compito professionale.

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, Le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) e del D. Lgs 72/2016.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.105/2023 R.G.E.I.

2

● 1° Quesito

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

● 2° Quesito

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

● 3° Quesito

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

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

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

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

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle

● 4° Quesito

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

● 5° Quesito

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

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

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

● 6° Quesito

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



● 7° Quesito

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

● 8° Quesito

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

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

● 9° Quesito

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

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

Segnalare, in caso di contratto di

locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

● 10° Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri



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

● 11° Quesito

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

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

Il giorno 29 marzo 2024 alle ore 10:00, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima, di proprietà del Sig. [REDACTED], siti in Via Carlo Pisacane n°25 e n°19 nel Comune di Grosseto (GR)

Il CTU effettuava un sopralluogo presso i luoghi di causa documentando fotograficamente le parti ispezionate, ed effettuando un rilievo metrico completo.

In particolare, l'attività peritale si soffermava su:

- Tipologia costruttiva
- Materiali costituenti l'involucro degli immobili
- Stato di conservazione



- Finiture interne ed esterne
- Contesto urbanistico
- Impianti tecnologici
- Vedute ed affacci

Tutta la documentazione che si è resa necessaria alla redazione del presente Rapporto di Valutazione è stata reperita direttamente dal sottoscritto.

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

* * * * *

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

* * * * *

● 1° Quesito

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, si accerta che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è individuato da:

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.105/2023 R.G.E.I.

7



a) "CIVILE ABITAZIONE E CANTINA" sita nel Comune di Grosseto (GR), in Via Carlo Pisacane n°25, piano Secondo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, per la piena proprietà di [REDACTED], C.F.: [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Una volta identificata con Foglio 91 particella 1260 Sub 15

b) "AUTORIMESSA" sita nel Comune di Grosseto (GR in Via Carlo Pisacane n°19, piano Secondo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8, per la piena proprietà di [REDACTED], C.F.: [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Una volta identificata con Foglio 91 particella 930 Sub 8

la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) risulta conforme e corrispondente a quella contenuta nel pignoramento ed i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile consentono la sua univoca identificazione.

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

1). ISCRIZIONE del 13/07/2023 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 11579
Notai ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 40042/9647 del 29/08/2003 IPOTECA
IN RINNOVAZIONE proveniente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO

Immobile n. 1

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 1260 Subalterno 15 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 7 vani Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 25, piano 2

Immobile n. 2

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 930 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 12 metri quadri Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 19, piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ABBEY NATIONAL P.L.C.
Sede MILANO (MI) Codice fiscale 11054540155 Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto
di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2). ISCRIZIONE del 20/11/2019 - Registro Particolare 2405 Registro Generale 16109

Notaio GIORGETTI LUCIANO Repertorio 30765/18085 del 20/11/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobile n. 1

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91

Particella 2260 Subalterno 15 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 6 vani Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 25

Immobile n. 2

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91

Particella 1004 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,

AUTORIMESSE Consistenza 12 metri quadri Indirizzo VIA CARLO PISACANE N.

civico 19

A favore

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale MDR S.P.A.

Sede CAMPI BISENZIO (FI) Codice fiscale 04254150487 Domicilio ipotecario eletto -Per

il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Denominazione [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

In qualità di DEBITORE NON DATORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sede

GROSSETO (GR) -

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

1) . -TRASCRIZIONE del 15/11/2023 - Registro Particolare 13791 Registro Generale

17942 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO

Repertorio 546/2023 del 23/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.105/2023 R.G.E.I.

9

PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente NUTI AVV CLAUDIA, NTUCLD68R52E463B
indirizzo VIA P. CAPPONI 53 - FIRENZE

Immobile n. 1

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 2260 Subalterno 15 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza - Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 25

Immobile n. 2

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 1004 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
AUTORIMESSE Consistenza - Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 19

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ITACA SPV S.R.L. sede
CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED] Nato il [REDACTED] a
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per
la quota di 1/1

2). -TRASCRIZIONE del 29/11/2023 - Registro Particolare 14426 Registro Generale
18750 Autorità emittente UNEP Repertorio 944 sede GROSSETO (GR) del 17/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente NOTAIO LUCIANO GIORGETTI

Immobile n. 1

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 2260 Subalterno 15 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
Consistenza 6 vani, Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 25

Immobile n. 2

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 1004 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
AUTORIMESSE Consistenza - Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 19

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MDR S.R.L. sede CAMPI
BISENZIO (FI) Codice fiscale 04254150487 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di
1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED] Nato il [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per
la quota di 1/1

1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

a) "CIVILE ABITAZIONE E CANTINA" sita nel Comune di Grosseto (GR), in Via Carlo Pisacane n°25, piano Secondo, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, per la piena proprietà di [REDACTED], C.F.: [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Una volta identificata con Foglio 91 particella 1260 Sub 15

b) "AUTORIMESSA" sita nel Comune di Grosseto (GR in Via Carlo Pisacane n°19, piano Secondo, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8, per la piena proprietà di [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Una volta identificata con Foglio 91 particella 930 Sub 8

All'esecutato, [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà:

L'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli originali immobili Grosseto Foglio 91 Particella 1260 Sub. 15 (oggi part.2260) e Particella 930 Sub. 8 (oggi part.1004) è pervenuta per atto di compravendita del 29/08/2003, Numero di repertorio 40041/9646 Notaio ALESSANDRO MARZOCCHI Sede GROSSETO, trascritto il 30/08/2003 nn. 13690/9297 da parte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

● 2° Quesito

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

Verificata la certificazione notarile e la documentazione in atti non sono state riscontrate carenze. Si allegano le visure ipocatastali effettuate dallo scrivente.

● 3° Quesito

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

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

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

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

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del del 15/11/2023 - Registro Particolare 13791 Registro Generale 17942 Repertorio 546/2023 del 23/10/2023 così come riportato al paragrafo 1.B) della presente memoria, individuano correttamente l'immobile, e consentono l'univoca identificazione degli immobili che si specifica essere siti in GROSSETO (GR), in Via Carlo Pisacane 19 e 25, censiti al Catasto Fabbricali al Foglio 91, Particella 2260, Foglio 91 Subalterno 15 e Particella 1004, Subalterno 8.

nelle registrazioni antecedenti il 01/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE protocollo n. GR0024422 e n.GR0024423 in atti dal 01/03/2006 (n.1735.8/2006) e (n. 17337.14/2006) gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricali di Grosseto (GR) al Foglio 91, Particella 1260 Subalterno 15, Foglio 91, Particella 930 Subalterno 8.



3.A) SITUAZIONE CATASTALE -COERENZE

dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di stima risultano essere corrispondenti dal punto di vista della consistenza ed aggiornati per ciò che riguarda la planimetria a quanto attualmente accatastato al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 2260 SUBALTERNO 15

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, Via Carlo Pisacane 25, Piano Secondo, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 130 m², escluse aree scoperte 128 m² e rendita 790,18 euro, intestato a [REDACTED] C.F. : [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni : dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo risulta essere corrispondente dal punto di vista della consistenza ed aggiornato per ciò che riguarda la planimetria.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 1004 SUBALTERNO 8

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (SENZA FINE DI LUCRO), censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8, Via Carlo Pisacane 19, Piano Terra, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 14 m², e rendita 65,69 euro, intestato a [REDACTED] C.F. : [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni : dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo risulta essere corrispondente dal punto di vista della consistenza ed aggiornato per ciò che riguarda la planimetria,

3.B) CONGRUITA' CATASTALE

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI DI GROSSETO AL FOGLIO 91 PARTICELLA 2260 SUBALTERNO 15 ED IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI DI GROSSETO AL FOGLIO 91 PARTICELLA 1004 SUBALTERNO 8 risultano essere corrispondenti dal punto di vista della consistenza e per ciò che riguarda la planimetria.

4° Quesito

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

4.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

1) . -TRASCRIZIONE del 15/11/2023 - Registro Particolare 13791 Registro Generale 17942 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 546/2023 del 23/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente NUTI AVV CLAUDIA, NTUCLD68R52E463B indirizzo VIA P. CAPPONI 53 - FIRENZE

Immobile n. 1

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91 Particella 2260 Subalterno 15 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 25

Immobile n. 2

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91 Particella 1004 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 19

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ITACA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2). -TRASCRIZIONE del 29/11/2023 - Registro Particolare 14426 Registro Generale 18750 Autorità emittente UNEP Repertorio 944 sede GROSSETO (GR) del 17/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente NOTAIO LUCIANO GIORGETTI

Immobile n. 1

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91 Particella 2260 Subalterno 15 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 6 vani, Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 25

Immobile n. 2

Comune E202 - GROSSETO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 91
Particella 1004 Subalterno 8 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
AUTORIMESSE Consistenza - Indirizzo VIA CARLO PISACANE N. civico 19

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MDR S.R.L. sede CAMPI
BISENZIO (FI) Codice fiscale 04254150487 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di
1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]
[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per
la quota di 1/1

5° Quesito

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

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

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

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, gli immobili sono soggetti alle
seguenti

disposizioni:

- In base al **Regolamento Urbanistico** vigente, come piano prescrittivo, approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale, gli immobili censiti al Catasto Fabbricali di
Grosseto (GR) identificati catastalmente come **Civile Abitazione**, Via Carlo

Pisacane n°25, Piano Secondo, al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15 ed Autorimessa sita in Grosseto (GR), Via Carlo Pisacane n°19, Piano Terra Censita al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8 fanno parte di:

- UTOE 1 CENTRO ABITATO
- LIMITE DEL CENTRO ABITATO DI GROSSETO
- TESSUTO CONSOLIDATO
- EDIFICI DI CLASSE 6 (Art. 85 del Regolamento Urbanistico)

Riguardanti gli immobili oggetto di stima, nell'accesso agli atti del 28/11/2024 sono state rinvenute presso gli archivi e uffici competenti del Comune di Grosseto (GR) le seguenti pratiche edilizie:

- Per gli impianti non sono state rinvenute le Certificazioni di Conformità
- LICENZA DI COSTRUZIONE N°5181 DEL 08/07/1960
- COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE DEL 28/02/1962
- PERMESSO D'ABITABILITA' E D'USO DELLA COSTRUZIONE in data 23/03/1962
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA in data 31/01/2013
- P. E. N°158/2013 Comunicazione Attività Edilizia Libera in data 12/02/2013
- approvate dal comune le quali pratica è presente presso gli uffici comunali l'originale;
- In data 10/07/2014 il Funzionario responsabile della Direzione Gestione del Territorio del Comune di Grosseto, a seguito di interpello da parte di altro tecnico del 09/07/2014 prot.76901 "Richiesta di certificazione P.E. 5181, rilascia la seguente dichiarazione con protocollo 77413:
"IL FUNZIONARIO RESPONSABILE vista la richiesta del 09/07/2014 prot.76901, visti gli atti d'ufficio, DICHIARA Che sono presenti nella pratica edilizia intestata al [REDACTED] [REDACTED] relativa ad un fabbricato sito in Via Carlo Pisacane, elaborati dei piani terra - cantine e prospetti. Non vi sono elaborati degli altri piani. "
- VIOLAZIONI ALLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA:
ABITAZIONE censita al Catasto Fabbricali al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15
- L'immobile non presenta difformità con l'ultima pratica edilizia presentata agli uffici comunali ed alla planimetria catastale.



- Non risultano presenti presso gli uffici del Comune di Grosseto planimetrie del piano secondo antecedenti quelle della pratica edilizia del 12 febbraio 2013.
- La planimetria presente al catasto riporta lo stato di progetto e di fatto della pratica edilizia del 2013 e corrisponde in ogni sua parte allo stato attuale.
- Si considerano quindi CONFORMI gli immobili oggetto della presente stima.

• 6° Quesito

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

La Certificazione energetica dell'immobile a civile abitazione è stata redatta dallo scrivente e caricata sul portale della Regione SIERT (Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana). Si allega alla presente perizia l'Attestato di Prestazione Energetica e la ricevuta del suo invio al SIERT.

• 7° Quesito

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

7.A) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'immobile in oggetto si trova nel centro abitato del Comune di Grosseto. La zona è identificata come Semicentrale/ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE, più precisamente quasi al confine con la zona identificata come Cittadella dello Studente, e si è saturata urbanisticamente negli anni 70 con l'edificazione dei lotti di terreno liberi.

L'immobile si trova al secondo piano di un fabbricato situato all'angolo tra via Carlo Pisacane e Viale Brigate Parigiane, nel centro abitato di Grosseto.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stato realizzato nel 1961 dalla ditta [REDACTED].

7.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

•L'immobile oggetto di stima è attualmente identificato catastalmente come:

a) Civile Abitazione, posta al piano secondo e cantina posta al piano seminterrato a cui si accede da vano scala condominiale senza ascensore, con accesso su via Carlo Pisacane civico 25 e dalla corte condominiale antistante cantine e garage posti sul retro dell'immobile al civico 19.

b) Autorimessa, posta al piano Terra, ed alla quale si accede tramite corte condominiale posta sul lato e sul retro del fabbricato opposto a via Pisacane a servizio di tutte le autorimesse, raggiungibile mediante cancello al civico 19 di via Pisacane ed anche dal vano scala.

•Il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto, presenta una forma regolare simile ad una "L", con angoli di 90° sulle facciate.

•Il fabbricato forma l'angolo tra via Carlo Pisacane e Viale Partigiane, estendendosi solta prima fino all'incrocio con via Norma Parenti.

•La porzione di edificio è in aderenza sul lato SUD-OVEST con quello indicato come lotto II della medesima lottizzazione e sulla planimetria generale della concessione edilizia viene indicato come *"Fabbricato che sarà realizzato in seguito"* ed ha accesso su Viale Brigate Partigiane.

•L'edificio presenta 3 vani scala che danno accesso a 2 abitazioni, una per ogni piano, una su Viale Brigate Partigiane al civico 20, una su Via Carlo Pisacane al civico 21 e l'ultima che dà accesso all'appartamento in esame al civico 25 di Via Carlo Pisacane.

•La porzione di edificio con accesso su viale Brigate partigiane 20 ed i relativi immobili non fa parte del condominio di cui appartengono gli immobili oggetto di stima.

•Il piano terra è destinato in parte ad uso commerciale in parte abitativo, fatta esclusione per gli spazi condominiali di ingresso e vano scale condominiali.

•Le scale comuni si trovano in posizione rialzata, e la rampa di 5 alzate.

•Le scale portano ad un atrio che ad ogni piano serve due appartamenti,

•Al locale seminterrato, in prossimità del vano scale è situato un locale autoclave condominiale.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre tamponamenti esterni e tramezzi sono in parte in laterizio intonacato e verniciato, in parte a faccia-vista.

7.C) CONSISTENZA -DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILEIMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 2260 SUBALTERNO 15Abitazione e Cantina

L'immobile oggetto di stima è una civile abitazione, posta al primo secondo del fabbricato, con due balconi ed una cantina.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda ABITAZIONE (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	127,18 mq
• Superficie utile calpestabile ABITAZIONE (calcolata al netto delle murature):	109,29 mq
• Soggiorno	32,95 mq
• Cucina	20,10 mq
• Bagno	6,08 mq
• Camera 1	17,21 mq
• Camera 2	16,39 mq
• Ingresso	5,75 mq
• Disimpegno	7,57 mq
• Ripostiglio	1,04 mq
• Cabina armadio	2,20 mq
• Altezza all'intradosso del solaio ABITAZIONE (da pavimento a soffitto):	Da 2,98m
• Vani Abitazione:	6
• Balcone Salone	3,86 mq
• Balcone Cucina	3,89 mq

Cantina al piano seminterrato del fabbricato

• Superficie esterna lorda CANTINA (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	11,92 mq
• Superficie utile calpestabile CANTINA (calcolata al netto delle murature):	7,98 mq
• Altezza all'intradosso del solaio CANTINA (da pavimento a soffitto):	2,00 m

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 1004 SUBALTERNO 4

Autorimessa

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa, posta al piano terra nella corte condominiale del fabbricato.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda AUTORIMESSA (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	12,25 mq
• Superficie utile calpestabile AUTORIMESSA (calcolata al netto delle murature):	11,25 mq
• Altezza all'intradosso del solaio AUTORIMESSA (da pavimento a soffitto):	2,00 m

7.D) PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Non risulta presente presso gli uffici del catasto un elaborato planimetrico.

Il condominio denominato **Condominio PISACANE 19-25 - C. Fisc. 92017630531** è costituito da 28 condomini del vano scala al n°21 ed al n°25 di Via Carlo Pisacane, cantine e garage, che al momento della stima è amministrato da **INSULA amministrazione immobiliare di Dott. Giuseppe Cannas Wilmer**.

Dalle tabelle millesimali risultano essere parti comuni, l'atrio, il vano scale, la corte condominiale, la corte di accesso alle autorimesse ed il locale caldaia al piano seminterrato.

Tramite l'attuale amministratore del condominio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stato accertato che i millesimi di Proprietà dell'edificio sono 64,00 m/m, quelli del vano scala al civico 25 corrispondono ad 1/8, ed in fine la proprietà della corte comune antistante i garage al civico 19 corrisponde ad 1/18 del totale.

Si riporta qui di seguito il consuntivo relativo agli immobili di stima per l'anno 2024:

Via Carlo Pisacane 25 - 58100 Grosseto (GR) Italia				
Unità: B3 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Millesimi Proprietà / SPESE GENERALI / Gestione conto corrente	-83,90	64/1000		-5,37
Millesimi Proprietà / SPESE GENERALI / Fatturazione elettronica	-61,00	64/1000		-3,90
Millesimi Proprietà / SPESE GENERALI / Assicurazione fabbricato	-720,00	64/1000		-46,08
Millesimi Proprietà / SPESE GENERALI / Acquedotto	-37,20	64/1000		-2,38
Scale 25 - (parti uguali) / SCALA CIV. 25 / Pulizia ambienti	-420,00	1,0/8,0		-52,50
Parti uguali (Amministratore) / SPESE GENERALI / Onorario Amministratore	-2.329,60	1/22		-105,89
Corte comune (parti uguali) / SPAZI ESTERNI / Energia elettrica cancello	-123,28	1,0/18,0		-6,85
Corte comune (parti uguali) / SPAZI ESTERNI / Manutenzione corte comune	-330,28	1,0/18,0		-18,35
Totale unità B3				-241,32
Riepilogo				
Saldo precedente				-2.450,98
Totale quote				-241,32
Saldo complessivo				-2.692,30

7.E) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova al piano Secondo di un fabbricato sito in Via Carlo Pisacane al n° 25, nella zona prospiciente le mura di Grosseto.

Il fabbricato realizzato nel 1961, nei progetti presenti nell'archivio comunale viene identificato come lotto "I" di un intervento costituito da 2 lotti.

È costituito da una struttura mista con pareti portanti esterne in pietra e malta di calce, telaio centrale in cemento armato e solai in latero-cemento, tamponamenti in blocchi di laterizio non portante ed una copertura piana.

Il piano terra è destinato in parte ad uso commerciale in parte abitativo, fatta esclusione per gli spazi condominiali di ingresso e vano scala condominiali.

Dal vano scala si accede al corridoio di disimpegno lungo il quale sono disposti gli accessi alle altre stanze. Lasciandosi alle spalle la porta di ingresso, a destra si trovano in ordine cucina il bagno e la prima camera, mentre sulla sinistra il doppio salone e la seconda camera dotata di cabina armadio ricavata da porzione del ripostiglio situato in fondo al corridoio. Cucina e salone danno accesso rispettivamente ai 2 terrazzi uno su via Brigade Partigiane e l'altro sulla corte comune ai garage posta sul retro.

- Stato di Conservazione

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è ottimo e non sono presenti particolari segni derivanti dall'utilizzo o di deterioramento delle strutture che possano denotare carenze costruttive gravi.

7.F) CONFINI CATASTALI

ABITAZIONE censita al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15

- a NORD-EST confina con altro subalterno della medesima particella e con il vano scala condominiale
- a SUD-OVEST confina con un subalterno della particella 1139 foglio 91 facente parte del medesimo condominio ma con vano scala di accesso differente.
- a SUD-EST affaccia direttamente sulla pubblica via di Viale Brigate Partigiane
- a NORD-OVEST affaccia sulla Particella 1004 Foglio 91 costituita dai garage e dalla corte condominiale posta sul retro che dà accesso ai Garage e alle cantine.

AUTORIMESSA censita al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8

- a NORD-EST confina con la corte in comune anche agli alti subalterni della particella in oggetto
- a SUD-OVEST confina con un garage subalterno della Particella 1138 Foglio 91.
- a SUD-EST confina con un altro garage subalterno della Particella in oggetto.
- a NORD-OVEST confina con altro garage subalterno della particella in oggetto.

- **8° Quesito**

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

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

Gli immobili oggetto di stima, identificati catastalmente come Civile Abitazione, sita in Grosseto (GR), Via Carlo Pisacane n°25, Piano Secondo, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15 ed Autorimessa sita in Grosseto (GR), Via Carlo Pisacane n°19, Piano Terra, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 15/11/2023 - Registro Particolare 13791 Registro Generale 17942 del 23/10/2023, così come riportato al punto I.B) della presente memoria, sono pignorati per la piena proprietà.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene non ipotizzabile la divisione dei beni oggetto di esecuzione e che sia giustificata ed opportuna la vendita in LOTTO UNICO, così costituito:

- Civile Abitazione con cantina, sita in Grosseto (GR), Via Carlo Pisacane n°25, Piano Secondo, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, ed Autorimessa sita in Grosseto (GR) Via Carlo Pisacane n°19, Piano Seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8.

* * * * *

LOTTO UNICO di vendita costituito da n° 1 CIVILE ABITAZIONE CONE, sita in Grosseto (GR), Via Carlo Pisacane n°25, Piano Secondo, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, e n.1 AUTORIMESSA, sita in Grosseto (GR), Via Carlo Pisacane n°19, Piano Seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 84

• 9° Quesito

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

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

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

I beni oggetto della presente, identificati come:

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 2260 SUBALTERNO 15
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, Via Carlo Pisacane 25, Piano Secondo.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 1004 SUBALTERNO 8

L'immobile oggetto di stima ha destinazione catastale come STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8, Via Carlo Pisacane 19, Piano Terra.

- Sono risultati, alla data del sopralluogo, su autorizzazione del Debitore Esecutato, occupati da una squadra di lavoratori fuori sede che hanno installato ulteriori letti nel soggiorno oltre quelli presenti nelle camere.
- Dopo l'interpello da parte dello scrivente, l'agenzia delle entrate dava la seguente risposta: "

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 29/04/2024 ad istanza del Sig. Bracciaferri Daniele, in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 105/2023, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA che a nome di [REDACTED]

██████████, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile della procedura indicato nella richiesta."

- **Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva**
- A tale proposito lo scrivente su incarico ricevuto dal' Ill.mo Giudice in data 10 novembre 2024 inviava stima dell'indennità di locazione.
- **Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.**

• **10° Quesito**

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

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente, si accerta la seguente situazione:

- **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- **gravano** Vincolo ed oneri di natura condominiale.
- **non grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004. art. 136.
- **non grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004 art. 142
- **non grava** Vincolo idrogeologico L.R.T. n.39/2000 e ss.mm.ii.

• **11° Quesito**

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

locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

11.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli IWS, EVS e al Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, finalizzati alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

La zona nella quale si trova l'immobile oggetto di stima, è caratterizzata dalla presenza di lotti edificati con la tipologia prevalente delle case in linea.

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuali dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento del Market Comparision Approach che del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di vendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte lo stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

I procedimenti saranno entrambi analitici di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Vista la formazione dei Lotti, atta alla maggior appetibilità del bene sul mercato, saranno presi in considerazione beni simili, con caratteristiche simili di distribuzione, provenienza urbanistica, impianti ed accessori, pertanto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.



11.B) VALUTAZIONE DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 2260 SUBALTERNO 15

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 91, Particella 2260, Subalterno 15, Via Carlo Pisacane 25, Piano Secondo.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91 PARTICELLA 1004 SUBALTERNO 8

L'immobile oggetto di stima ha destinazione catastale come STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 91, Particella 1004, Subalterno 8, Via Carlo Pisacane 19, Piano Terra.

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato che ha consentito di individuare beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della Superficie.

COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: Appartamento al piano secondo di immobile condominiale e cantina al piano seminterrato

è composto da 5 di piani, ha un coefficiente di centralità pari a: 100

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
GROSSETO					E202	GR	FABBRICATI		
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Giovanni Pisacane					25			2	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		91	2260	15			A/2	3	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
			4			100	790.18	99' 562.68	

, ha un coefficiente di centralità pari a: 100

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
GROSSETO					E202	GR	FABBRICATI		
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Giovanni Pisacane					19			T	
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		91	1004	8			C/6	6	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
						100	65.69	8' 276.94	

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	130.00	1.00	130.00
CANTINA	8.00	0.85	6.80
GARAGE	12.00	0.85	10.20
TOTALI	150.00		147.00

CRITERI DI STIMA

STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²: 1.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 1'250.00 Valore OMI massimo (m²): 1'500.00 Tipologia Edilizia OMI: A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie): 1.00 K2 (Livello di Piano): 0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 : 0.4$ Valore Unitario €/m²: 1'350.00 Coefficiente Correttivo: 0.9524 Valore normale unitario €/m²: 1'286.00 Valore normale dell'immobile €: 1'286.00	€	1'286.00
CORRISPETTIVO DICHIARATO: 200.000 € Comune di GROSSETO Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 123 m2 Quota trasferita 100%	€	1'626.01
Corrispettivo dichiarato: 140.000 € Dettaglio scheda	€	1'228.07

Comune di GROSSETO Zona OMI: C1 Immobile: RES A02 114 m2 Quota trasferita 100%		
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliari. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m ² : 95.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m ²) :1 '250.00 Valore OMI massimo (m ²) :1 '500.00 Tipologia Edilizia OMI: A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4:0.275$ Valore Unitario €/m ² :1 '318.75 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m ² :1 '319.00 Valore normale dell'immobile €:125 '305.00	€	1 '319.00
Valore Medio	€	1 '364.77

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONE LIMITROFE - RESIDENZIALE	BUONO	100	1.00	1
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI - INTONACI	ECCELLENTE	90	1.50	1.45
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
RISCALDAMENTO - SENZA RISCALDAMENTO	INSUFFICIENTE	100	0.80	0.8
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	MEDIOCRE	95	0.85	0.857
			Totale	0.895

STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata:	m²		147.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)		1'364.77
Coefficiente Correttivo Finale:			0.896
[1'364.77 * 0.896] = Prezzo Stima:		(€ / m²)	1'222.83
[147.00 * 1'222.83] = Valore Stima:		€	179'756.01

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata:	m²		147.00
Reddito Annuale:	€		7'934.40
Saggio di capitalizzazione:	%		3.50
Fattore di apprezzamento:	%		0.20
Totale Saggio di capitalizzazione:		%	3.70
[7'934.40 / (3.70/100)] = Valore Stima:		€	214'443.24

TOTALI GENERALI

RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Grosseto - ABITAZIONE, CANTINA e GARAGE - ABITAZIONE, CANTINA E GARAGE Via Giovanni Pisacane ,25-19 - 58100 - GROSSETO (GR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 147	€/m² 1'222.83	€ 179'756.01

RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Grosseto - ABITAZIONE, CANTINA e GARAGE - ABITAZIONE, CANTINA E GARAGE Via Giovanni Pisacane ,25-19 - 58100 - GROSSETO (GR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 147	€/m² 1'458.80	€ 214'443.24

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO



L'immobile oggetto di stima, è attualmente identificato catastalmente come Civile Abitazione, posta secondo a cui si accede da vano scala condominiale senza ascensore al civico 25 di Via Carlo Pisacane e dalla corte comune, con cantina al piano seminterrato dello stesso edificio

Autorimessa, al piano terra, nella corte comune a cui si accede tramite cancello al civico 19 di Via Carlo Pisacane.

La struttura portante mista è realizzata in pietra perimetralmente ed in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponamenti esterni in pietra e tramezzi in laterizio sono intonacati e verniciati. La civile Abitazione è costituita da 6 vani catastali, e cantina corrispondenti in totale alla superficie commerciale lorda di 136,80 mq, l'autorimessa corrispondente alla superficie commerciale lorda di 10,20mq. Per un totale del lotto di 147,00 mq commerciali. L'immobile ha la pavimentazione interna in ceramica, con infissi esterni in PVC dotati di doppi vetri e tapparelle ed infissi interni in legno. Nell'immobile sono presenti anche l'impianto elettrico, costituito da regolari e sufficienti punti luce e prese elettriche. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia esterna a gas metano e radiatori metallici, al momento del sopralluogo la caldaia è risultata non funzionante ed affiancata da boiler elettrico per la sola acqua calda sanitaria.

Il Lotto è censito al Catasto fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 91, Particella 2260 Subalterno 15 ed al Foglio 91 Particella 1004 Subalterno 8.

L'immobile è da ritenersi, da un punto di vista estimativo LIBERO.

Prezzo Base LOTTO UNICO (piena proprietà)

197.000,00 €, (Centonovanta settemila/00 euro) escluso IVA, Imposte ed Oneri

(piena proprietà)



La presente relazione è composta da n.32 pagine e vi si allegano:

- Documentazione Catastale
- Relazione Fotografica
- Rilievo Stato Attuale
- Accesso alle pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Bilancio dic2023-dic2024 del condominio

Tanto dovevasi in adempimento dell'incarico conferitomi.

Massa Marittima, 13 marzo 2025

Il C.T.U.

Arch. Daniele Bracciaferri

