

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare n. 119/2020

promossa da

BCC di Castagneto Carducci

contro

CONSULENZA TECNICA

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U. : Geom. Guido Casini



	Indice
PREMESSA E QUESITI	3
1. Primo Quesito	5
1.1 Verifica della Documentazione	5
1.2 Verifica Ipocatastale	5
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni	6
2. Secondo Quesito	6
2.1 Descrizione degli immobili Pignorati	6
2.2 Caratteristiche generali e dati metrici	6
3. Terzo Quesito	8
4. Quarto Quesito	8
5. Quinto Quesito	8
6. Sesto Quesito	9
7. Settimo Quesito	10
8. Ottavo Quesito	10
9. Nono Quesito	12
10. Decimo Quesito	12
11. Undicesimo Quesito	12
12. Dodicesimo Quesito	12
12.1 Criterio di stima adottato	12
12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento	13
12.3 Valore degli Immobili - prezzo base	13



PREMESSA E QUESITI

Io sottoscritto geom. Guido Casini, libero professionista con studio in Grosseto, Via G. Mameli 34, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 842 nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini, mi accingo a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra.

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** 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;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;
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;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
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 transizione del 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;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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 anteriore 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 ed 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Primo Quesito

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 200, 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);

1.1 Verifica della Documentazione.

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

1.2 Verifica Ipocatastale..

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono 1 garage, 1 magazzino e 4 abitazioni site all'interno di un fabbricato (foto 1, 2, 3 e 4) con altre unità immobiliari di altra proprietà:

- Foglio 145 particella 467 subalterno 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq., rendita catastale € 61,35, garage al piano primo sottostrada (foto 5 e 6);
- Foglio 145 particella 467 subalterno 35, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., rendita catastale € 169,12, magazzino al piano primo sottostrada (foto 7, 8 e 9);
- Foglio 145 particella 467 subalterno 37, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65, abitazione sita al piano terra (foto 10, 11 e 12);
- Foglio 145 particella 467 subalterno 38, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 383,47, abitazione sita al piano terra (foto 13, 14, 15, 16);
- Foglio 145 particella 467 subalterno 39, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65, abitazione sita al piano primo (foto 17, 18, 19 e 20);
- Foglio 145 particella 467 subalterno 40, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 426,08, abitazione sita al piano secondo (foto 21, 22, 23 e 24).

Inizialmente, i 4 appartamenti erano censiti come F/3 a rendita catastale 0, cioè unità in corso di costruzione, tuttavia, essendo al momento del sopralluogo finiti e censibili, ho provveduto ad effettuare la variazione presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, censendoli appartamenti con una rendita catastale.

La variazione del 8/07/2022 di cui al prot. GR0038780 (vedi ricevuta accatastamento allegata e relative planimetrie allegata - All. 1)

Inoltre, si allegano elaborato planimetrico catastale con la suddivisione in subalterni dell'intero fabbricato e mappa castale con ubicazione.

Ditta catastale intestata

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA UNIPERSONALE

Proprietà 1/2;

Proprietà

500/1000.

1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni

L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni è riportato agli atti come da Certificato Ipotecario n. GR134383/2020

2. Secondo Quesito

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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione si trovano nel comune di Massa Marittima in Loc. Ghirlanda, Via di Perolla.

2.2 Caratteristiche generali e dati metrici

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano all'interno di un fabbricato residenziale censito al foglio 145, particella 467.

Il fabbricato è costituito da n. 11 appartamenti di civile abitazione, n. 2 magazzini, n. 4 autorimesse e n. 3 posti auto scoperti, si sviluppa su 4 piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo); è stato completato nel 2012, realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in muratura, intonacato con copertura a tetto a falde inclinate.

Il fabbricato confina a nord con la particella 439 e la particella 440, a ovest con la particella 439 e la particella 337, a sud con la particella 378 e a est con la particella 514 e la particella 515.

Le unità immobiliari sono le seguenti:

Unità immobiliare 1:

Censita subalterno 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq., rendita catastale € 61,35 è un'autorimessa sita al piano primo sottostrada, costituita da un unico vano della superficie di mq. 33 netti.

La superficie commerciale è pari a mq. 38.

Unità immobiliare 2:

Censita al subalterno 35, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., rendita catastale € 169,12 è un magazzino sito al piano primo sottostrada, costituito da un unico vano della superficie di mq. 70 netti.

La superficie commerciale è pari a mq. 78.

Unità immobiliare 3:

Censita al subalterno 37, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65 è una abitazione sita al piano terra; è costituita da soggiorno con angolo cottura di mq. 18,82, camera di mq. 14,47, disimpegno di mq. 1,43, bagno di mq. 3,99 per una superficie totale netta di mq. 38,71, oltre a terrazzo/ingresso di mq. 6,98. **Nell'appartamento, internamente non è stata realizzata la pavimentazione**

La superficie coperta lorda è mq. 46,20; la superficie lorda della terrazza è mq. 7,60, quella commerciale si può considerare il 25% quindi mq. 1,90.

La superficie commerciale è pari a mq. 48,10.

Unità immobiliare 4:

Censita al subalterno 38, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani è un, rendita catastale € 383,47 è una abitazione sita al piano terra; è costituita da soggiorno di mq. 19,92, cucinotto di mq. 4,70, disimpegno di mq. 1,35, bagno di mq. 4,52, camera matrimoniale di mq. 14,95, camera singola di mq. 9,18 per una superficie netta totale di mq. 54,62 oltre a terrazzo di mq. 5,00.

La superficie coperta lorda è mq. 66,30; la superficie lorda della terrazza è mq. 5,70, quella commerciale si può considerare il 25% quindi mq. 1,40.

La superficie commerciale è pari a mq. 67,70.

Unità immobiliare 5:

Censita al subalterno 39, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65 è una abitazione sita al piano primo; è costituita da soggiorno con angolo cottura di mq. 18,14, disimpegno di mq. 1,61, bagno di mq. 4,11 e camera di mq. 13,68 per una superficie totale netta di mq. 37,54 oltre a terrazzo/ingresso di mq. 7,07. **Nell'appartamento, internamente non è presente la caldaia.**

La superficie coperta lorda è mq. 45,30; la superficie lorda della terrazza è mq. 7,90, quella commerciale si può considerare il 25% quindi mq. 1,98 arrotondati a mq. 2,00

La superficie commerciale è pari a mq. 47,30.

Unità immobiliare 6:

Censita al subalterno 40, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 426,08 è una abitazione sita al piano secondo; è costituita da soggiorno di mq. 19,92, cucinotto di mq. 4,79, disimpegno di mq. 1,54, bagno di mq. 4,67, camera matrimoniale di mq. 14,65 e studio di mq. 8,92 per una superficie totale netta di mq. 37,54 oltre a terrazzo di mq. 5,11 e altro terrazzo di mq. 5,04.

La superficie coperta lorda è mq. 66,30; la superficie lorda delle due terrazze è mq. 11,40, quella commerciale si può considerare il 25% quindi mq. 2,85.

La superficie commerciale è pari a mq. 69,10.

3. Terzo Quesito

accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento; è stato necessario aggiornare classamento e planimetrie catastali dei subalterni 37, 38, 39 e 40 con **variazione del**

8/07/2022 di cui al prot. GR0038780 (vedi ricevuta accatastamento allegata – all. 1), ma gli identificativi sono rimasti gli stessi.

4. Quarto Quesito

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le planimetrie catastali e il classamento dei subalterni 37, 38, 39 e 40 sono stati aggiornati con variazione del 8/07/2022 di cui al prot. GR0038780 (vedi ricevuta accatastamento allegata – all. 1), ma gli identificativi sono rimasti gli stessi.

5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato si trova all'interno del Regolamento Urbanistico del comune di Massa Marittima in Zona di espansione C2, contesto Fraz. Ghirlanda

6. Sesto Quesito

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;

L'intero fabbricato è stato realizzato con Permesso a Costruire n. 42 del 19/07/2008 di cui al Prot. n. 4422/2008, richiedente Banchi Mario e rilasciato a "Building Industry S.r.l.

Successivamente, in corso d'opera sono state presentate le pratiche richieste dalla Building Industry S.r.l. che di seguito elenco:

- Permesso a Costruire (variante) n. 63 del 7/07/2008;
- Permesso a Costruire in Sanatoria in base all'art. 140 della LR. n. 1/2005 n. 67 del 23/07/2009 di cui al Prot. n. 5294/2009;
- Permesso a Costruire n. 37 del 26/04/2011 di cui al Prot. 3606/2011;
- Denuncia di Inizio Attività di cui al Prot. n. 7613 dell'8/06/2011, verificata il 22/06/2011 per allaccio fognatura;

- Permesso a Costruire n. 103 del 24/11/2011 di cui al Prot. n. 15322/2011 per completamento fabbricato;
- Richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 1/2005 di cui al Prot. n. 5695 del 3/05/2012 e relativa ai subalterni 10, 11, 16, 20, 23, 24, 26 e 34 (tutte unità immobiliari non oggetto della presente procedura);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al Prot. n. 7995 del 19/06/2012, verificata il 3/07/2012;
- Richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 86 della L.R. n. 1/2005 di cui al Prot. n. 13619 del 16/10/2012 e relativa ai subalterni 12, 13 e 14 (solo il sub. 12 è oggetto della presente procedura);
- Comunicazione di fine lavori al 18/04/2012 di cui al Prot. n. 5273 del 20/04/2012;
- Comunicazione di fine lavori all'8/03/2013 di cui al Prot. n. 3116 del 14/03/2013;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al Prot. n. 0016905 del 03/11/2016, verificata il 7/11/2016 per completamento opere interne e relativa ai subalterni 37 (ex 15), 38 (ex 17), 39 (ex 22) e 40 (ex 25).

Relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, da evidenziare che la dichiarazione di abitabilità/agibilità è stata presentata solo per il subalterno 12 (il garage) mentre è assente per le altre unità e cioè quelle censite ai subalterni, 35, 37, 38 , 39 e 40.

Le spese tecniche e onorari per presentare le dichiarazioni di abitabilità/agibilità saranno pari a circa € 2000 + oneri.

7. Settimo Quesito

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;

La presente procedura non riguarda terreni.

8. Ottavo Quesito

dica, se l'immobile è pignorato 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono pignorati per i diritti di quota pari a 1/2 di proprietà per ognuna delle proprietarie, come di seguito descritte:

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA UNIPERSONALE

Le quote di proprietà dei beni possono essere vendute separatamente.

Inoltre, gli immobili sono unità immobiliari indipendenti tra di loro, per cui possono essere tranquillamente venduti separatamente attribuendo ad ognuno un suo lotto indipendente:

Lotto 1:

Foglio 145 particella 467 subalterno 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq., rendita catastale € 61,35, **garage al piano primo sottostrada;**

Lotto 2:

Foglio 145 particella 467 subalterno 35, categoria C/2, classe 6, consistenza 70 mq., rendita catastale € 169,12, **magazzino al piano primo sottostrada;**

Lotto 3:

Foglio 145 particella 467 subalterno 37, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65, **abitazione sita al piano terra;**

Lotto 4:

Foglio 145 particella 467 subalterno 38, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 383,47, **abitazione sita al piano terra;**

Lotto 5:

Foglio 145 particella 467 subalterno 39, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65, **abitazione sita al piano primo;**

Lotto 6:

Foglio 145 particella 467 subalterno 40, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale € 426,08, abitazione sita al piano secondo.

9. Nono Quesito

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 transizione del 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;

Le unità immobiliari sono libere.

10. Decimo Quesito

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

Nulla

11. Undicesimo Quesito

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

Nessun Vincolo.

12. Dodicesimo Quesito

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 anteriore 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 ed 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);

12.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica che stiamo attraversando attualmente.



Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico comparativo, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, le caratteristiche della località e della zona, lo stato locativo degli immobili, ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente paragrafo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, i valori sono i seguenti:

Per il garage di cui al **Lotto 1** viene mediamente offerto il valore di € 480 al metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Per il magazzino di cui al **Lotto 2** viene mediamente offerto il valore di € 450 al metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Per l'abitazione di cui al **Lotto 3**, essendo l'unità immobiliare finita ma priva di pavimentazione, viene mediamente offerto il valore di € 1050 al metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Per le abitazioni di cui ai Lotti 4, 5 e 6 viene mediamente offerto il valore di € 1150 al metro quadrato di superficie commerciale lorda (dal prezzo finale dell'abitazione di cui al Lotto 5 andrà decurato dal totale una cifra di € 1500 in quanto non è presente la caldaia).

12.3 Valore degli Immobili – prezzo base

LOTTO 1

Valore garage = mq. 38 x €/mq. 480 = € 18.240

Quota parte di S.r.l.s $\frac{1}{2}$ x € 18.240 = € 9.120

Quota parte di $\frac{1}{2}$ x € 18.240 = € 9.120

LOTTO 2

Valore magazzino = mq. 78 x €/mq. 450 = € 35.100

Quota parte di S.r.l.s $\frac{1}{2}$ x € 35.100 = € 17.550

Quota parte di $\frac{1}{2}$ x € 35.100 = € 17.550

LOTTO 3

Valore appartamento = mq. 48,10 x €/mq. 1050 = € 50.505

Quota parte di S.r.l.s $\frac{1}{2}$ x € 50.505 = € 25.252,50

Quota parte di $\frac{1}{2}$ x € 50.505 = € 25.252,50

LOTTO 4

Valore appartamento = mq. 67,70 x €/mq. 1150 = € 77.855

Quota parte di	S.r.l.s $\frac{1}{2}$ x € 77.855	=€ 38.927,50
Quota parte di	$\frac{1}{2}$ x € 77.855	=€ 38.927,50

LOTTO 5

mq. 47,30 x €/mq. 1150 =€ 54.395

Valore appartamento € 54.395 - € 1500 =€ 52.895

Quota parte di	S.r.l.s $\frac{1}{2}$ x € 52.895	=€ 26.447,50
Quota parte di	$\frac{1}{2}$ x € 52.895	=€ 26.447,50

LOTTO 6

Valore appartamento = mq. 69,10 x €/mq. 1150 =€ 79.465

Quota parte di	S.r.l.s $\frac{1}{2}$ x € 79.465	=€ 39.732,5
Quota parte di	$\frac{1}{2}$ x € 79.465	=€ 39.732,5

Alla presente relazione si allegano la documentazione catastale e fotografica.

Tanto dovevo ad evasione del gradito incarico conferitomi e rimetto nelle mani del Giudice la presente relazione.

Grosseto, 15/07/22

- Geom. Guido Casini -

Allegato 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricevuta all'Ufficio Registro n. 4804/2022

Importo della liquidazione: Euro 29.000

Data: 08/07/2022

Data numero: 08/08/2022

1. Valutazione

UNITA' IMMOBILIARI											
Identificativo catastale											
Sege	Sp.	Sez. FR.	Foglio	Numero	Sub.	Descrizione	ZC	Cat.	CT	C. Cons.	Superficie
1	V		145	407	37	LOCALITA' GHIRLANDA, SNC, p. 1	U	M/2	1	3	48
2	V		145	407	38	LOCALITA' GHIRLANDA, SNC, p. 1	U	M/2	1	4,5	56
3	V		145	407	39	LOCALITA' GHIRLANDA, SNC, p. 1	U	M/2	1	3	47
4	V		145	407	40	LOCALITA' GHIRLANDA, SNC, p. 2	U	M/2	1	5	69
										Riscatto	Risc.
										255,65	
										383,47	
										255,65	
										426,08	

Allegato Fabbricati
 Pratica numero: 08083780
 Codice di Registro: 08083780
 Operatore: PANSSE
 Presenza allegati:
 Allegati: pdf (11)

Comune di MASSA MARITTIMA il codice catastale n.: 1 di 1
 L'atto a destinazione voluttaria n.: 4
 L'atto a destinazione voluttaria n.: 4
 L'atto a destinazione voluttaria n.: 4
 Beni Comuni non censibili n.:
 Modulo della variazione: 11 (IMAZIONE DI FABBRICATO E RENDITA)

Ricevuta di Avervuta Denuncia di Variazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Direzione Provinciale
 di Grosseto
 Ufficio Provinciale - Terzo
 AGI: AGEP GR REGISTRO
 UFFICIALE 00752808-07-2022

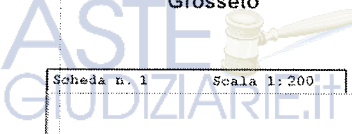
Data: 08/07/2022
 Con: 001/23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

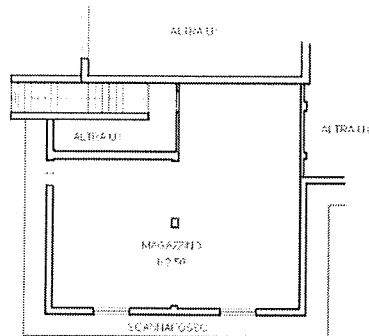
Planimetrie catastali

Data: 03/11/2021 - n. T77788 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0070683 del 25/06/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima Via Di Perolla civ.	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Bargelli Moreno
	Foglio: 145	Iscritto all'albo:
	Particella: 467	Periti Edili
Subalterno: 35	Prov. Grosseto	N. 229

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2021 - n. T77788 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

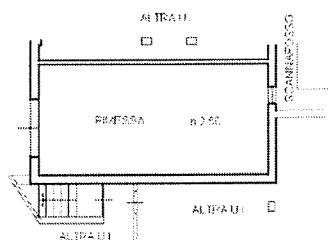
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2021 - Comune di MASSA MARITTIMA (052) - Foglio: 145 - Particella: 467 - Subalterno: 35
LOCALITA' GHIRLANDA piano: S1

Data: 03/11/2021 - n. T77785 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0070684 del 25/06/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima Via Di Perolla civ.	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Bargelli Moreno
	Foglio: 145	Iscritto all'albo:
	Particella: 467	Periti Edili
	Subalterno: 12	Prov. Grosseto N. 229

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2021 - Comune di MASSA MARITTIMA (032) - Foglio: 145 - Particella: 467 - Subalterno: 12 -
LOCALITA' GHIRLANDA piano: S1

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2021 - n. T77785 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pag



TO (GR)
DGEOGR.COM

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

civ. SNC

N. 842

Scala 1:200



Castello dei Fabbricati - Simulazione al 08/07/2022 - Comune di MASSA MARITTIMA (032) - < Foglio 145 - Particella 467 - Subalterno 37 - LOCALITA' GHIRLANDA n. SNC Piano T

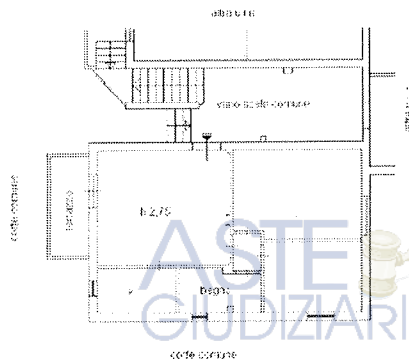
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CASINI GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a09c9027c6e5ae3b6ca84d30d25ae45

Data: 08/07/2022 - n. T103799 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto		Dichiarazione protocollo n. GR0038780 del 07/07/2022	
		Comune di Massa Marittima	
		Localita' Ghirlanda	civ. SNC
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione:	
		Foglio: 145	
		Particella: 467	
		Subalterno: 38	
		Compilata da: Casini Guido	
		Iscritto all'albo: Geometri	
		Prov. Grosseto	N. 842



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2022 - n. T103799 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

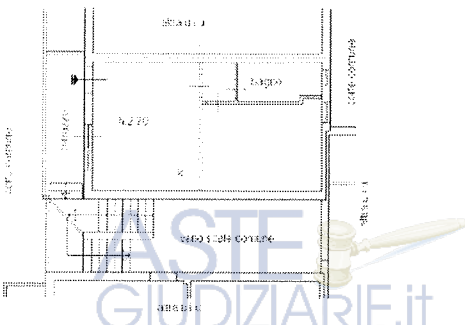
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2022 - Comune di MASSA MARITTIMA (F033) - Foglio 145 - Particella 467 - Subalterno 38 - LOCALITA' GHIRLANDA n. SNC Piano T

STUDIO TECNICO GEOM. GUIDO CASINI
VIA G. MAMELI 34 - 58100 GROSSETO (GR)
CELL. 328 7665168 - E-MAIL G.CASINI@CGEOGR.COM

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 08/07/2022 - n. T103800 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto		Dichiarazione protocollo n. GR0038780 del 07/07/2022	
		Comune di Massa Marittima	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Località Ghirlanda civ. SNC	
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 145 Particella: 467 Subalterno: 39	
		Compilata da: Casini Guido Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 842	



PIANO PRIMO

Causo dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2022 - Comune di MASSA MARITTIMA (F032) - < Foglio 145 - Particella 467 - Subalterno 39 >
LOCALITÀ GHIRLANDA n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2022 - n. T103800 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pag

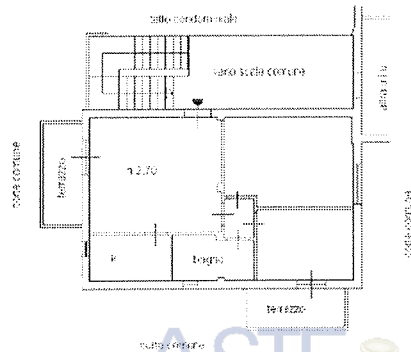
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: CASINI GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a09c9027c6e5ae3b6ca84d30d2a5e45



D (GR)
 DGEGR.COM
 ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0038780 del 07/07/2022 Comune di Massa Marittima Localita' Ghirlanda		civ. SNC
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 145 Particella: 467 Subalterno: 40	Compilata da: Casini Guido Iscritto all'albo: Geometri	



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2022 - Comune di MASSA MARITTIMA (F321) - s. Foglio 145 - Particella 467 - Subaliquota 40 s. LOCALITÀ GHIRLANDA n. SNC Pagine 2

Data: 08/07/2022 - n. T103802 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pag

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)

ASTE GIDIZIARIE

Firmato Da: CASINI GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a09c027c6e9ae3b6ca84c30c25e945