

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. 133/2023 R.G.E.I.

promossa da

SIENA NPL 2018 SRL
c.f./p.IVA 14535321005

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

PERIZIA DI STIMA
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 23 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice



SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico - quesiti	pag. 02
Replica alla perizia di parte	pag. 05
Premessa	pag. 06
QUESITO N. 1	pag. 07
QUESITO N. 2	pag. 07
QUESITO N. 3	pag. 07
QUESITO N. 4	pag. 09
QUESITO N. 5	pag. 12
QUESITO N. 6	pag. 13
QUESITO N. 7	pag. 14
QUESITO N. 8	pag. 15
QUESITO N. 9	pag. 16
QUESITO N. 10	pag. 16
QUESITO N. 11	pag. 17
ELENCO ALLEGATI	pag. 20
ALLEGATI	

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 05 aprile 2024 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) **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);
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) **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) **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 include ("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 unità immobiliari non regolarmente accatastate; **tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:**
- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **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) **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) **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) **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;
- 9) **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) **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) **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).

ADEMPIMENTI

A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;

C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare** gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 11 aprile 2024 per poi proseguire in date successive.

In data 05/04/2025 lo scrivente inviava a mezzo PEC, copia del proprio elaborato (bozza di CTU) completa di allegati, ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore costituito con ed al custode nominato.

In data 08/04/2025 l' / legale del Sig. confutava la bozza di CTU producendo perizia a firma Geom. (FASCICOLO A)

(soggetto esecutato),
del 17/02/2024

REPLICA ALLA PERIZIA DI PARTE A FIRMA GEOM. ALFREDO BIAGI

In risposta al riscontro dell'Avv. (legale di parte esecutata) il CTU scrivente, analizzata la perizia di stima a firma Geom. i, rileva come la stessa sia assolutamente priva di ogni riferimento al criterio di stima adottato, nonché dell'analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, (secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.) ovvero si limiti ad una valutazione "a corpo" del tutto soggettiva. Oltre a ciò, tale perizia sembra fare riferimento alle quote di proprietà ante voltura che contemplano ancora la quota di usufrutto per 4/6 in capo a l (vedi documenti catastali allegati alla medesima pagg. 4-5-6). Ed ancora, le superfici ivi indicate non corrispondono con quelle rilevate dal CTU. Per tali motivi le valutazioni contenute nella perizia opposta sono da ritenere **NON ACCOLTE**.

Lo scrivente ritiene tuttavia di dover applicare riduzioni correttive al valore finale indicato nella bozza di perizia, che tengano conto di elementi non osservati in precedenza, ovvero:

- la situazione contabile debitoria nei confronti del condominio;
- il mancato ripristino del servizio igienico post intervento di manutenzione straordinaria;
- l'impossibilità attuale di utilizzare l'"autorimessa" per il ricovero e/o parcheggio di autoveicoli, stante l'assenza del Certificato Prevenzione Incendi.

PREMESSA

Costituisce oggetto della presente perizia di stima la piena proprietà dell'intero di una **civile abitazione** e di una **autorimessa**, poste in Via Firenze n. 116/b - 58017 Pitigliano, Grosseto (GR), meglio descritta di seguito.

Lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale della **civile abitazione** mediante presentazione di nuovo DOCFA. Per tale bene sono rimasti invariati gli identificativi, mentre è aumentata di ½ vano la consistenza dell'immobile (da vani 5 a vani 5,5) e quindi la rendita (da € 348,61 a € 383,47).

Si è altresì proceduto a richiedere la voltura per l'aggiornamento delle quote di proprietà di entrambi i beni (abitazione ed autorimessa) a seguito del decesso di

A seguito degli aggiornamenti di cui sopra, il compendio risulta all'attualità identificato come segue:

LOTTO UNICO (1)

1. **CIVILE ABITAZIONE** identificata al NCEU del Comune di Pitigliano al foglio 34, p.lla 473, sub 22, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 383,47 (abitazione);
2. **AUTORIMESSA** identificata al NCEU del Comune di Pitigliano al foglio 34, p.lla 473, sub 11, cat. C6, classe 6, mq 13, rendita € 28,20 (autorimessa).

I beni suddetti risultano **catastralmente** intestati a:

- 1) piena proprietà per 1/1;

Coordinate WGS: 42.637115, 11.676123 (ALLEGATO 1)

NOTA (1): dati catastali, nominativi intestati e quote di proprietà indicati nella presente Perizia, sono quelli risultanti dalle variazioni apportate dallo scrivente.

QUESITO N. 1

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);

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;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

Dati conformi.

QUESITO N. 2

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);

2.1 EVENTUALI CARENZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

Nulla da segnalare.

QUESITO N. 3

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 caspito 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 lipo 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 unità

immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

3.1 INDAGINE CATASTALE

A seguito delle variazioni apportate dallo scrivente, le unità immobiliari risultano censite come segue:

NCEU del Comune di Pitigliano

CIVILE ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
34	473	22	A2	2	Vani 5,5	Totale 124 mq Totale escluse aree scoperte 120 mq	€ 383,47	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2025 Pratica n. GR0023311 in atti dal 31/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.1352075.28/03/2 025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23311.1/2025)

Via Firenze n. 116/b – Piano 2

(ALLEGATO 2)

AUTORIMESSA

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup catastale	Rendita	
34	473	11	C6	6	mq 13	Totale 13 mq	€ 28,20	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2004 Pratica n. GR0069460 in atti dal 29/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11067.1/2004)

Via Firenze n. 116/b – Piano S1

(ALLEGATO 2)

3.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali ante variazione **ERANO RIPORTATI** con corrispondenza aggiornata mentre la planimetria della civile abitazione **RISULTAVA NON CONFORME** allo stato di fatto in quanto non era rappresentata graficamente una delle due finestre presenti nella camera 1.

Per tale motivo lo scrivente - previa autorizzazione del G.E. - ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale della **civile abitazione** mediante presentazione di nuovo DOCFA. Per tale bene sono rimasti invariati gli identificativi, mentre è aumentata di ½ vano la consistenza dell'immobile (da vani 5 a vani 5,5) e quindi la rendita (da € 348,61 a € 383,47).

3.3 SEGNALAZIONI AL GIUDICE

Si è provveduto a segnalare al G.E. che le quote di proprietà risultanti all'attualità dalle visure catastali risultavano errate, in quanto a seguito del decesso di _____ non risultavano ancora ricongiunti nuda proprietà e diritto di usufrutto e pertanto non risultava la piena proprietà dell'intero in capo all'esecutato.
Per tale motivo lo scrivente - previa autorizzazione del G.E. - ha provveduto a richiedere la voltura per l'aggiornamento delle quote di proprietà di entrambi i beni (abitazione ed autorimessa) a seguito del decesso di _____.

3.4 VARIAZIONI EFFETTUATE

A seguito di quanto indicato nei p.ti 3.2 e 3.3 che precedono, previa autorizzazione del G.E., si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di DOCFA e quindi all'aggiornamento delle quote di proprietà e degli intestati (riunione di nuda proprietà e diritto di usufrutto) mediante presentazione di voltura, avvalendosi di ausiliario esperto in materia catastale.

QUESITO N. 4

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

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla relazione notarile agli atti a firma Dott.ssa _____ notaio in Corleone, relativamente al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

[...]

*piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in PITIGLIANO (GR)
Foglio 34 Particella 473 Subalterno 22 Natura A2 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA FIRENZE
n. 116/b Piano 2;*

*i piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in PITIGLIANO (GR) **Foglio 34 Particella 473 Subalterno 11** Natura C6 Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA FIRENZE n. 116/b Piano S1;*

[...] nel ventennio perso in esame, **alla data del 27/11/2023**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutato _____ la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta come segue:

- per successione in morte di _____, deceduto a _____, den. N. 28 vol. 175 Ufficio Registro di Orbetello, trascritta il 16/12/1980 ai nn. 15028/11278 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 30/08/2022 ai nn. 15250/11523 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____, da _____, nascente da atto Notaio _____

parte degli eredi sigg.ri _____
Sede MANCIANO (GR) del 07/02/1991

- per atto di donazione accettata del 07/02/1991 Numero di repertorio 26393 Notaio
Sede MANCIANO (GR) trascritto il 04/03/1991 nn. 3078/2398 da potere
di (GR) Codice fiscale

N.B.: riunione di usufrutto avvenuta in data 20/10/2011 in seguito alla morte di

- per atto di divisione del 07/02/1991 Numero di repertorio 26393 Notaio
Sede MANCIANO (GR) trascritto il 04/03/1991 nn. 3079/2399 da comproprietà con

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 13843/1491 del 24/08/21123 IPOTECA IN RINNOVAZIONE dell'ISCRIZIONE NN. 17664/3363 del 12/11/2003 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/11/2003 Numero di repertorio 62326 Notaio PANUCCIO UGO Sede ORBETELLO (GR)

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 0088406052
contro

datore di ipoteca capitale € 140.000,00 Totale € 280.000,00 Durata 25 anni
Grava su Pitigliano foglio 34 particella 473 sub 22 con unità precedente identificata da Foglio 34 Particella 427 subalterno 22, Pitigliano foglio 34 particella 473 sub 11 con unità precedente identificata da Foglio 34 Particella 427 Subalterno 11

ISCRIZIONE NN. 6192/956 del 18/11/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 17/05/2016 Numero di repertorio 600/5116 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 03078981200 (Domicilio ipotecario eletto VIA GORIZIA 31 GROSSETO),

contro

BN capitale € 34.167,47 Totale € 68.334,94

Grava su Pitigliano Foglio 34 Particella 473 Sub. 22 Particella 473 Sub. 11, Pitigliano Foglio 34 Particella 473 Sub. 22 Particella 473 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 9829/1497 del 28/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 13/06/2017 Numero di repertorio 560/2017 emesso da TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di

ipotecario eletto

contro

capitale € 29.191,80 Totale € 40.000,00

Grava su Pitigliano Foglio 34 Particella 473 Sub. 22 Particella 473 Sub. 11, Pitigliano Foglio 34 Particella 473 Sub. 22 Particella 473 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 81116/1140 del 13/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/09/2011 Numero di repertorio 127 emesso da TRIBUNALE Sede VITERBO

A favore di

contro

E

capitale € 7.215,94 Totale € 7.215,94

Grava su Pitigliano Foglio 34 Particella 473 Sub. 11 Particella 473 Sub. 22

TRASCRIZIONE NN. 13950/10493 del 01/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/06/2022 Numero di repertorio 1474 emesso da UNEP DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di SIENA NPI 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente:

contro

Grava su Pitigliano Foglio 34 Particella 427 Sub. 22 Particella 427 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 18567/14270 del 27/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/10/2023 Numero di repertorio 736 emesso da UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di SIENA NPI 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (.....

contro

Grava su Pitigliano Foglio 34 Particella 473 Sub. 22 Particella 473 Sub. 11

La sottoscritta

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 27/11/2023**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di PITIGLIANO (GR) Foglio 34 Particella 473 Subalterno 22 Natura A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 125 mq Totale escluse aree scoperte 120 mq Rendita catastale Euro 348,61 Indirizzo VIA FIRENZE n. 116/B Piano 2.

in ditta a:

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 in atti dal 29/11/2018 (n.016483/2018)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2004 Pratica n. GR0069475 in atti dal 29/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11075.1/2004)

EX:

* Catasto fabbricati di PITIGLIANO (GR) Foglio 34 Particella 427 Subalterno 22 Natura A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Rendita catastale Euro 348,61.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1987 in atti dal 03/02/1992 (n.000051/1987)

* Catasto fabbricati di PITIGLIANO (GR) Foglio 34 Particella 473 Subalterno 11 Natura C6 Classe 6 Consistenza 13 mq Totale: 13 mq Totale escluse aree scoperte 13 mq Rendita catastale Euro 28,20
Indirizzo VIA FIRENZE n. 116 Piano S1.
in ditta a:

nuda proprietà 4/6, proprietà 2/6,

a

usufrutto 4/6

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 in atti dal 29/11/2018 (n.016476/2018)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2013 in atti dal 20/06/2013 (n.065807/2013)

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2004 Pratica n. GR0069460 in atti dal 29/06/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11067.1/2004)

EX:

* Catasto fabbricati di PITIGLIANO (GR) Foglio 34 Particella 427 Subalterno 11 Natura C6 Classe 6 Consistenza 13 mq Rendita catastale Euro 28,20.

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico del 30/06/1987

[...]

La certificazione notarile porta la data del 29/11/2023

QUESITO N. 5

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.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del CC n. 6 del 24/02/2015, per l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione indica quanto segue:

ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Tessuto urbano prevalentemente residenziale

Art. 38 – B1 saturo

Non risultano vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

5.3 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pitigliano si è riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche (ALLEGATO 3):

- 1) Permesso di Costruzione n. 70 del 14/03/1970;
- 2) Autorizzazione all'esecuzione di opere strutturali in c.a. al Prefetto della Provincia di Grosseto, prot. 3214/2-20-18 del 26/06/1971;
- 3) Permesso di abitabilità e di uso rilasciato in data 12/05/1972.

Non risultano pratiche edilizie successive intestate all'esecutato.

Per quanto rappresentato negli elaborati grafici riferiti alle predette pratiche edilizie, si può attestare che

lo stato attuale dell'abitazione RISULTA CONFORME.

Nei medesimi elaborati invece delle autorimesse, è rappresentato un unico garage suddiviso in 12 posti auto, privi di partiture. Non si sono rinvenute pratiche edilizie con cui sia stata assentita la realizzazione di autorimessa singole. Per tale motivo si ritiene che **lo stato attuale dell'autorimessa RISULTA NON CONFORME (1).**

Per sanare tali difformità sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria che prevede il pagamento un'oblazione ipotizzabile in non meno di € 1.000,00, oltre ai costi tecnici che si possono ipotizzare in complessivi € 1.500,00-2.000,00 (costo variabile causa abolizione dei minimi per le tariffe professionali).

NOTA (1): dalla dichiarazione ricevuta dall'Amm.re del Condominio in data 21/03/2025, si apprende che tutte le autorimesse sono oggetto di accertamenti da parte di professionista incaricato di verificarne la conformità, che le stesse all'attualità non sono dotate di Certificato Prevenzione Incendi e pertanto non possono essere utilizzate per il ricovero e/o parcheggio di autoveicoli.

QUESITO N. 6

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;

6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Vedi ALLEGATO 4

QUESITO N. 7

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.**

LOTTO UNICO - CIVILE ABITAZIONE

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di stima è costituito da una CIVILE ABITAZIONE posta in Via Firenze n. 116/b, Pitigliano (GR), corredata di AUTORIMESSA, il tutto identificato come segue:

NCEU Comune di Pitigliano:

- foglio 34, p.la 473, sub 22, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 383,47 (abitazione);
- foglio 34, p.la 473, sub 11, cat. C6, classe 6, mq 13, rendita € 28,20 (autorimessa).

CIVILE ABITAZIONE

L'abitazione *de quo* è posta al piano 2 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in c.a, con tamponature esterne e tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono in mattoncino a faccia vista. La copertura è del tipo piano non praticabile, con manto in guaina bituminosa.

L'abitazione, dotata di accesso da corte comune e quindi da vano scala comune, si sviluppa su un unico livello ed è così composta:

ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera 1, camera 2, il tutto per mq. 102,71 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di n. 3 terrazze per mq 10,32 ca. (ALLEGATO 5)

Le finiture interne sono di normale fattura per l'epoca di realizzazione e per la tipologia di abitazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo e vasca) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di serrande oscuranti in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'abitazione presenta la seguente dotazione impiantistica:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Metano di rete

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas

Riscaldamento

Caldaia a gas

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario), tuttavia l'impianto elettrico pare essere quello originario oramai datato. Non è stato altresì reperito il libretto caldaia.

L'abitazione si presenta complessivamente in condizioni di manutenzione mediocre.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, si segnala una diffusa esfoliazione delle tinteggiature interne, mentre nel bagno, risultano tuttora aperte le tracce eseguite per riparare danni alle tubazioni (foto 17-18 ALLEGATO 9).

AUTORIMESSA

L'autorimessa, posta al piano S1 del medesimo fabbricato, con accesso da corte comune, è costituita da un unico locale privo di partiture interne per mq. 14,21 ca. di superficie netta calpestabile. Il pavimento è in grès, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. La chiusura avviene per mezzo di porta basculante. È presente impianto elettrico.

NOTA: il vano denominato "autorimessa", accatastato in categoria C6, non è all'attualità dotato di Certificato Prevenzione Incendi e pertanto non può essere utilizzato per il ricovero e/o parcheggio di autoveicoli.

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti come segue:

NCEU Comune di Pitigliano:

- foglio 34, p.la 473, sub 22, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 383,47 (abitazione);
- foglio 34, p.la 473, sub 11, cat. C6, classe 6, mq 13, rendita € 28,20 (autorimessa).

ed intestati come segue:

1)

unito di proprietà per 1/1.

CONDOMINIO

Il condominio è **COSTITUITO** ed è amministrato da ASSIPROGRAM snc, Via Don Minzoni n. 77 - 58017 Pitigliano (GR)

Le quote millesimali dichiarate dall'amministratore sono le seguenti (ALLEGATO 10):

- quota millesimale di "Proprietà Generale" = 77,611 millesimi
- quota millesimale "Tetto" = 81,673 millesimi

QUESITO N. 8

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

8.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., al fine di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione in un unico lotto.

8.2 DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Il compendio risulta pignorato per la **PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO**. Nel caso in specie, vista la natura del compendio, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita come descritto al punto 8.1 che precede.

QUESITO N. 9

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.

9.1 STATO DEL BENE

Il compendio è occupato dal soggetto esecutato che vi abita, pertanto, ai fini della presente procedura può ritenersi **LIBERO**.

9.2 STATO LOCATIVO

L'Ufficio del Registro **ATTESTA** "che a nome di *_____*, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili della procedura." (ALLEGATO 6).

9.3 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene oggetto della presente valutazione **NON RISULTA** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N. 10

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.

10.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Non si rilevano vincoli di tale natura.

10.2 VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il compendio, fa parte di un più ampio fabbricato che **COSTITUISCE** condominio.

Non sono noti vincoli di tale natura.

Gli oneri di natura condominiale al 20/03/2025, ammontano ad € 1.995,37 (ALLEGATO 10).

10.3 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rilevano diritti demaniali. Non sono presenti usi civici (fonte P.O. comunale).

QUESITO N. 11

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. (1), 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

NOTA (1) Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito 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 che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè marzo 2025, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato dei beni medesimi, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

11.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

COMPARABILI (fonte: immobiliare.it)

COMPARAZIONE 1

Tipologia: abitazioni di tipo civile di analoga consistenza e tipologia

Valore di stima a corpo: € 90.000,00

Prezzo €/mq 900,00

Incluso box auto

(ALLEGATO 7)

COMPARABILI (fonte: OMI-Geopoi)

COMPARAZIONE 2

Tipologia: Abitazioni civili

Fascia/Zona: Periferica/PITIGLIANO e zone circostanti

Codice zona: D1

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (abitazioni civili) €/mq 790,00-1.150,00 superficie lorda commerciale (si assume il valore medio pari a €/mq 970,00)

(ALLEGATO 8)

VALORE MEDIO COMPARABILI

$V_m = (900,00 + 970,00) / 2 = \text{€/mq } 935,00$

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 11.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti:

CIVILE ABITAZIONE

€ 935,00 al metro quadro di superficie commerciale

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una riduzione del 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- lo stato attuale del compendio **RISULTA CONFORME**;
- la vendita **RIGUARDA** la piena proprietà dell'intero;
- il grado di finitura e lo stato di manutenzione del compendio sono mediocri;
- l'"autorimessa" non può essere utilizzata come tale in quanto priva di CPI;
- al 20/03/2025 risulta una situazione debitoria nei confronti del condominio di € 1.995,37;
- il compendio, per posizione, metratura, accessori diretti ed indiretti, risulta comunque appetibile;

si ritiene congruo applicare una riduzione al VALORE MEDIO suindicato riducendolo ad € 800,00/mq e quindi, ai fini della presente valutazione, stimare il più probabile valore venale attuale relativo al compendio nel seguente modo:

CIVILE ABITAZIONE (comprensiva di BOX)

- mq 128,33 x 800,00 €/mq = in c.t. € 102.664,00

arrotondato € 102.000,00

La valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO UNICO corrisponde pertanto ad:

€ 102.000,00

diconsi Euro centoduemila/00

11.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO di CIVILE ABITAZIONE corredata di AUTORIMESSA, il tutto posto in Via Firenze n. 116/b, Pitigliano (GR).

L'abitazione *de quo* è posta al piano 2 di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. La struttura portante è in c.a, con tamponature esterne e tramezzature interne in elementi di laterizio. Le facciate sono in mattoncino a faccia vista. La copertura è del tipo piano non praticabile, con manto in guaina bituminosa.

L'abitazione, dotata di accesso da corte comune e quindi da vano scala comune, si sviluppa su un unico livello ed è così composta:

ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera 1, camera 2, il tutto per mq. 102,71 ca. di superficie netta calpestabile ed è accessoriata di n. 3 terrazze per mq 10,32 ca. (ALLEGATO 5)

Le finiture interne sono di normale fattura per l'epoca di realizzazione e per la tipologia di abitazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari (bidet, vaso, lavabo e vasca) di qualità commerciale standard. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di serrande oscuranti in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'abitazione presenta la seguente dotazione impiantistica:

Energia elettrica

Allacciata alla rete ENEL

Acqua

Allacciata alla rete ADF

Gas

Metano di rete

Produzione acqua calda termo-sanitaria

Caldaia a gas

Riscaldamento

Caldaia a gas

Raffrescamento

Assente

Lo scrivente non ha reperito alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti (impianto elettrico ed impianto idro-termo-sanitario), tuttavia l'impianto elettrico pare essere quello originario oramai datato. Non è stato altresì reperito il libretto caldaia.

L'abitazione si presenta complessivamente in condizioni di manutenzione mediocre.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, si segnala una diffusa esfoliazione delle tinteggiature interne, mentre nel bagno, risultano tuttora aperte le tracce eseguite per riparare danni alle tubazioni (foto 17-18 ALLEGATO 9).

AUTORIMESSA

L'autorimessa, posta al piano S1 del medesimo fabbricato, con accesso da corte comune, è costituita da un unico locale privo di partiture interne per mq. 14,21 ca. di superficie netta calpestabile. Il pavimento è in grès, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati. La chiusura avviene per mezzo di porta basculante. È presente impianto elettrico.

NOTA: il vano denominato "autorimessa", accatastato in categoria C6, non è all'attualità dotato di Certificato Prevenzione Incendi e pertanto non può essere utilizzato per il ricovero e/o parcheggio di autoveicoli.

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti come segue:

NCEU Comune di Pitigliano:

- foglio 34, p.lla 473, sub 22, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 383,47 (abitazione);
- foglio 34, p.lla 473, sub 11, cat. C6, classe 6, mq 13, rendita € 28,20 (autorimessa).

ed intestati come segue:

1)

diritto di proprietà per 1/1.

CONDOMINIO

Il condominio è **COSTITUITO** ed è amministrato da ASSIPROGRAM snc, Via Don Minzoni n. 77 – 58017 Pitigliano (GR)

Le quote millesimali dichiarate dall'amministratore sono le seguenti (**ALLEGATO 10**):

- quota millesimale di "Proprietà Generale" = 77,611 millesimi
- quota millesimale "Tetto" = 81,673 millesimi

Coerenze ABITAZIONE: sub 21

Coerenze AUTORIMESSA: sub 10 e 12

PREZZO BASE DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO LOTTO UNICO

€ 102.000,00

diconsi Euro centoduemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Geolocalizzazione dei beni - Foto aerea;
- ALLEGATO 2: Documentazione catastale post variazioni: Estratto di mappa, planimetrie, visure, elab. planimetrico;
- ALLEGATO 3: Pratiche edilizie archivio Comune di Pitigliano;
- ALLEGATO 4: Certificazione Energetica – APE;
- ALLEGATO 5: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 6: Attestazione Ufficio del Registro;
- ALLEGATO 7: Comparabili;
- ALLEGATO 8: Valori OMI;
- ALLEGATO 9: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 10: Dichiarazione Amm.re Condominiale ed attestazione quote condominiali;
- ALLEGATO 11: nuovo DOCFA;
- ALLEGATO 12: voltura intestati;
- ALLEGATO 13: Verbale di sopralluogo;
- FASCICOLO A) testo PEC 08/04/2025 Avv. .

+ Perizia di parte Geom. .

La presente relazione, che si compone di n. 1 + 20 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica.

Grosseto, li 23 aprile 2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**

