

SEZIONE CIVILE - Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 14/2024 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

CREDITORI:
ORGANA SPV SRL

C.F.: 05277610266

CONTRO

DEBITORI:

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U.: Dott. Ing. Riccardo Cartocci

CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2024

GROSSETO, 17/01/2026



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Riccardo Cartocci, libero professionista iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al numero 1020, con Studio Tecnico in Grosseto, Via Bolzano 20, è stato nominato C.T.U. nella procedura iscritta al n. 14/2024 promossa da : **ORGANA SPV SRL** (C.F.:**05277610266**), contro il Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per la valutazione estimativa degli immobili, la redazione dell'attestato di prestazione energetica e quanto più specificato all'interno del documento denominato "COMPITI DELL'ESPERO STIMATORE".

In data 12/08/2024 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

- 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); 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) 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);



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

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 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;

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;



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

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;



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

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).

BENI OGGETTO DI STIMA

In data 23 Ottobre 2024 è stato eseguito il sopralluogo presso il compendio oggetto di stima congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Nunzio Veninata. In tale occasione non era stato possibile effettuare l'accesso presso i beni oggetto di pignoramento come meglio specificato dal verbale depositato dall'Avv. Veninata. In data 05 Marzo 2025 si effettuava un secondo sopralluogo con la presenza continuativa della [REDACTED] oltre che del Custode Giudiziario Avv. Nunzio Veninata. In tale occasione si effettuava un rilievo dell'immobile, si acquisivano informazioni dagli esecutati presenti e si prendeva conoscenza dei luoghi oggetto di pignoramento.

Il bene immobiliare oggetto della presente relazione di stima, risulta essere costituito da n° 1 unità immobiliare ad uso residenziale corredato da area cortilizia urbana con sovrastante vano cantina, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 26 Gennaio 2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 23/02/2024, registro generale n. 2671, registro particolare n. 2105 promosso da:

ORGANA SPV SRL C.F.: 05277610266

Contro

[REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

Appartamento in Grosseto, Località San Martino, Via Scansanese n.289, su cui sussiste il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Appartamento di civile abitazione situato al piano terra e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 94, Particella 94, Subalterno 1 e



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

Via Bolzano 20 - 51100 Grosseto - Tel. 0564/511288 - Email: info@ingegneriaria.it

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PD 9/21/07/2009



particella 188 zona censuaria 2, Piano terreno, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad Euro 402,84.



L'immobile risulta composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno-corridoio, due camere da letto, un bagno ed un porticato, oltre che vano centrale termica; il tutto corredato da area cortilizia urbana di mq 2200 con sovrastante vano cantina.



*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;*

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta essere completa e i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano coerenti con la documentazione in esame agli atti. I dati indicati nell'atto di pignoramento relativamente all'immobile ne consentono la sua univoca identificazione.

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);

Per quanto rilevato al momento della stesura della presente relazione, la documentazione agli atti risulta essere completa.

Il bene di cui sopra risulta essere intestato, a tutto il giorno 23/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, [REDACTED]

E' presente, nella documentazione in atti esaminata, l'atto di provenienza ultraventennale.

RISPOSTA AL 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 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;

ed il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED]

L'immobile risulta composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno-corridoio, due camere da letto, un bagno ed un porticato, oltre che vano centrale termica; il tutto corredato da area cortilizia urbana di mq 2200 con sovrastante vano cantina.

Durante il sopralluogo si è effettuato un rilievo dello stato di fatto che è stato poi paragonato all'ultima planimetria catastale reperita presso gli uffici del Catasto di Grosseto.

(Vedi Allegato 1_Documentazione catastale)

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

STORIA IPOTECARIA

Il bene di cui sopra risulta essere intestato, a tutto il giorno 23/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, per [REDACTED].

A fronte della relazione ventennale notarile reperita tra gli atti esaminati emerge quanto segue:

- Grosseto rp 6079 rg 8000 del 18-05-2023, atto per causa di morte, accettazione espressa di eredità, atto giudiziario numero 1204 del 20-10-2022 pubblico ufficiale Tribunale Di Grosseto di Grosseto C.F. 80009880537 successione legale data morte 17-02-2017. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub.1, a/4 - appartamento di tipo popolare; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] N.B.: nel quadro D della nota è riportato: I dati anagrafici dei soggetti presenti in nota sono stati inseriti sotto la responsabilità del richiedente. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità a riguardo. [REDACTED]

- Grosseto rp 483 rg 613 del 16-01-2019, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 1317/9990 del 08-01-2019 notalo Grosseto data morte 17-02-2017. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub. 1, a/4 - appartamento di tipo popolare; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188. Quote di proprietà: [REDACTED]

- Grosseto rp 9243 rg 12170 del 09-11-2012, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 184519/60351 del 08-11-2012 notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto - C.F. CMPGRG38526E202U, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub.1, VIA SCANSANESE n° 289, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6,5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188. Quote di proprietà:

- Grosseto rp 4409 rg 6475 del 06-06-1996, atto tra vivi, compravendita, atto numero 24298 del 19-05-1995 notalo Baldassarri Roberto di Grosseto. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub.1, Loc. S.Martino - Via Scansanese n.289, al4 - appartamento di tipo popolare, vani 6,5; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188. Quote di proprietà:

proprietà, come bene personale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Grosseto rp 2105 rg 2671 del 23-02-2024, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 69 del 30-01-2024 pubblico ufficiale Unep DI Grosseto di Grosseto C.F. 80000820632. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub.1, LOCALITA' SAN MARTINO VIA SCANSANESE n° 289, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6,5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188. Quote di proprietà: Organa SPV s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 05277610266 1/1 di piena proprietà,



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

• Grosseto rp 186 rg 1783 del 06-02-2018, ipoteca giudiziaria, sentenza di condanna, atto giudiziario numero 243 del 15-01-2017 pubblico ufficiale Giudice Di Pace Di Grosseto di Grosseto C.F. 92031280537, importo totale 10.000,00 Euro, importo capitale 1.900,00 Euro, spese 8.100,00 Euro. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub.1, VIA SCANSANESE n° 289, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5; posto al piano 1°; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188.

piena proprietà;

• Grosseto rp 1420 rg 12171 del 09-11-2012, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 184520/60352 del 08-11-2012 notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto C.F. CMPGRG38S26E202U, importo totale 421.451,30 Euro, importo capitale 210.725,65 Euro, tasso annuale variabile del 4,000%, durata anni 30. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.94 p.lla 94 sub.1, LOC.SAN MARTINO VIA SCANSANESE n° 289, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6,5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.94 p.lla 188. Quote di proprietà: Banca CR Firenze s.p.a. (favore) sede di Firenze C.F. 04385190485 (domicilio ipotecario eletto Firenze Via Carlo Magno 7), 1/1 di piena proprietà,

1/2 di piena proprietà.

RISPOSTA AL 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.;

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La documentazione agli atti risulta essere sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento.

Il bene di cui sopra risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 94, Particella 94, Subalterno 1 e particella 188 zona censuaria 2, Piano terreno, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad Euro 402,84.

Attraverso la ricerca effettuata con il Sistema informativo Territoriale del Comune di Grosseto si è rilevato che l'immobile, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente PR-02-03 "DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE", ricade nell'UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) di San Martino (GR), Perimetri "Limite dal centro abitato di San Martino" e Disciplina degli assetti insediativi "Tessuto consolidato", Classe 6.



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE



All'interno di tale tessuto rilevato sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati presso il comune di Grosseto, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione del 14/11/1961 del fabbricato;
- Licenza abitabilità e d'uso rilasciata nel 1964;
- Pratica Edilizia n°253/1985 – concessione n. 294 per la ristrutturazione di annesso per ricovero attrezzi e cantina in Loc. S. Martino;



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

Via Bolzano 2 - 58100 Grosseto (GR) - Tel. 0564/899530 - Mail: info@cartocciingegneria.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD 9/21/07/2009

- Ai sensi dell'Art. 26 Legge 28 Febbraio n.47 del 1985 è stato dichiarato che relativamente alle opere dell'annesso non risulta essere stato realizzato il tramezzo di divisione interno tra cantina e ricovero attrezzi.
- Pratica Edilizia n°9968/1986 – concessione in sanatoria 198 del 10/02/1997 per regolarizzazione di opere abusive di ampliamento, ristrutturazione interna e modifiche esterne;
- Pratica Edilizia n°2136/1987 – Aut. 236 per sostituzione di cancello e relativi sostegni.

RISPOSTA AL 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 è allegata alla presente relazione:

(Vedi Allegato 2_Attestato di prestazione energetica_e_ricevuta)

RISPOSTA AL 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.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento in Grosseto, Località San Martino, Via Scansanese n.289, su cui sussiste il diritto

Appartamento di civile abitazione situato al piano terra e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 94, Particella 94, Subalterno 1 e particella 188 zona censuaria 2, Piano terreno, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad Euro 402,84.

L'immobile risulta composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno-corridoio, due camere da letto, un bagno ed un porticato, oltre che vano centrale termica; il tutto corredato da area cortilizia urbana di mq 2200 con sovrastante vano cantina.

Si accede alla corte ad uso esclusivo attraverso un ingresso indipendente da pubblica via.

Dalla corte ad uso esclusivo si accede all'unità immobiliare situata al piano terreno. Essa è composta da un ingresso/corridoio dal quale si accede ai vari locali dell'appartamento. Alla destra del corridoio sono presenti n. 2 camere da letto matrimoniali, alla fine del corridoio è presente l'unico servizio igienico dell'appartamento a sulla sinistra si accede al soggiorno, alla sala da pranzo, quindi al cucinotto. Tutti i vani sono dotati di apertura finestrata ad eccezione della zona pranzo che è dotata di una portafinestra dalla quale si accede ad un porticato ad uso esclusivo che fornisce accesso ad un piccolo ripostiglio.



RICCARDO CARTOCCHI
INGEGNERE

Esternamente al compendio è presente, a EST dell'U.I. un locale tecnico destinato a centrale termica, dove è presente il generatore di calore che serve l'intera unità immobiliare.

Completa la proprietà la restante porzione di giardino che avvolge da nord a sud passando da est l'unità immobiliare e per uno sviluppo di circa 2200 mq dal quale si accede ad un annesso ad uso cantina.

Il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in ceramica. I componenti del servizio igienico e delle finiture risultano essere datati.

Gli infissi dell'immobile risultano essere in legno e vetro singolo. Sono presenti, nelle finestre, sistemi oscuranti quali persiane esterne.

La pavimentazione presente su tutta l'unità immobiliare ad esclusione del bagno, è in ceramica con piastrelle quadrate risalenti agli anni '80. In bagno è presente una pavimentazione con piastrelle in ceramica con diversa finitura.

La cucina è dotata di allaccio alla rete gas metano per l'alimentazione del piano cottura a fiamma.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso una caldaia murale situata nella centrale termica. Nella zona soggiorno è presente un caminetto di tipo "aperto". Il sistema di distribuzione non è visibile all'interno dell'unità immobiliare.

All'interno del bagno è presente un apparecchio canalizzato che sembrerebbe essere un sistema di emissione termoventilante canalizzato. Non è stato tuttavia possibile provare e verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione interna è in ceramica con piastrelle quadrate. Le pavimentazioni dell'intero immobile sono tipiche degli anni '70/'80.

Le finiture sono composte da intonaco e tinteggiatura bianca.

Le finiture con intonaco risultano essere in cattivo stato di conservazione. Sono infatti diffuse macchie di muffa dovuta presumibilmente a fenomeni di condensa superficiale.

I servizi igienici che compongono il bagno, appaiono tipici degli anni '80. I componenti del servizio igienico si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi dell'unità immobiliare sono composti da vetro singolo, telaio in legno e avvolgibili con avvolgimento manuale. Nella finestra che affaccia su corte interna è presente una persiana in legno con doppia anta battente. Questi, nel loro complesso, necessitano di manutenzione del telaio in legno.

Gli infissi interni risultano essere in legno e pannelli tamburati.

Gli intonaci interni in alcuni punti risultano essere visibilmente distaccati e la tinteggiatura risulta essere compromessa dalla presenza di muffe visibili in occasione del sopralluogo e fenomeni di umidità di risalita con presenza di rilascio di sali al piede delle pareti verticali perimetrali.

L'unità immobiliare, nel suo complesso necessita di manutenzione straordinaria.

Gli impianti elettrici risultano essere datati e non è stato possibile valutarne funzionamento.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante e all'esterno risulta essere presente una finitura ad intonaco in buone condizioni.

NOTE SUL TERRENO DI PROPRIETÀ' DEL BENE PIGNORATO:

A partire dal Giugno 2013 si sono susseguiti controlli e indagini sul terreno del compendio e più nello specifico nel pozzo di proprietà del bene. Nel 2015 al termine delle indagini veniva rilasciata Ordinanza di diffida n. 3263 del 17/11/2015 della Prov. di Grosseto nei confronti del S [REDACTED] con ordine a provvedere all'attivazione delle procedure previste dall'Art. 242 e seguenti del

D.lgs. 152/06. Più dettagliatamente, a seguito di accesso agli atti presso gli uffici ARPAT sono stati reperiti i seguenti documenti:

- prot. ARPAT n. 37692 del 11/06/2013 – Richiesta di intervento della Polizia Municipale di Grosseto per controlli ambientali presso l'abitazione della famiglia [REDACTED] in via Scansanese n. 289, Grosseto (allegato 1).
- 12/06/2013 – campionamento ARPAT dell'acqua del pozzo del [REDACTED]. Del campionamento, con prot. n. 38544 del 13/06/2013, viene data comunicazione alla Provincia di Grosseto, al Comune di Grosseto e p.c. alla Regione Toscana e alla Azienda USL (allegati 2 e 2a).
- Prot. n. 41710 del 26/06/2013 – Perviene ad ARPAT, per conoscenza, la relazione sui sopralluoghi effettuati dalla ASL (allegato 3).
- 13/06/2013 – campionamenti ARPAT in Via Scansanese, Grosseto, presso i pozzi dei [REDACTED]
- prot. n. 43446 del 03/07/2013 – Perviene ad ARPAT, per conoscenza e senza allegati, la comunicazione dal Settore Ambiente del Comune di Grosseto al Sindaco e alla Provincia di Grosseto sugli accertamenti effettuati dalla Polizia Municipale (allegato 5).
- Prot.n. 44411 del 08/07/2013 – Ordinanza Sindaco di Grosseto n. 710 del 04/07/2013 di divieto di utilizzo dell'acqua del pozzo del [REDACTED]
- Prot.n. 44990 del 10/07/2013 – ARPAT comunica al Comune di Grosseto e alla Provincia di Grosseto che sarà effettuato un sopralluogo congiunto con la Polizia Municipale presso il deposito di carburanti della ditta SICAR, Via Scansanese n. 281, in data 12/07/2013 (allegato 7).
- 12/07/2013 – ARPAT effettua un sopralluogo presso la ditta SICAR congiuntamente alla Polizia Municipale, con campionamento di acqua di pozzo (allegato 8).
- 02/08/2013 - disponibili i risultati analitici (Rapporti di prova) ARPAT relativi al pozzo SICAR, che escludono la presenza di contaminazione da idrocarburi (allegato 9).
- Prot. n. 51637 del 07/08/2013 – ARPAT invia al Comune di Grosseto, alla Provincia di Grosseto e per conoscenza alla Polizia Municipale le risultanze dell'ispezione effettuata presso SICAR, invitando il Comune ad estendere le indagini alla ricerca di ulteriori possibili fonti di contaminazione (allegato 10).

[REDACTED]
presso SICAR (allegato 11).

- Prot. n. 67496 del 21/10/2013 – la Provincia di Grosseto chiede alla Polizia Provinciale l'effettuazione di un sopralluogo presso SICAR Via Scansanese (allegato 12).

- Prot. n. 75116 del 20/11/2013 – il Comune di Grosseto chiede alla Polizia Municipale (sollecito) il censimento di cisterne/depositi di idrocarburi entro 200 m dal pozzo contaminato (allegato 13)
- Prot. n. 1544 del 10/01/2024 - il Comune di Grosseto chiede alla Polizia municipale (nuovo solle cito) il censimento di cisterne/depositi di idrocarburi entro 200 m dal pozzo contaminato (allegato 14)
- Prot. n.43640 del 30/06/2024 - il Comune di Grosseto chiede alla Polizia municipale (nuovo solle cito) il censimento di cisterne/depositi di idrocarburi entro 200 m dal pozzo contaminato (allegato 15)
- Prot. n. 26539 del 20/04/2015 – ARPAT, a seguito della segnalazione telefonica della Sig.ra Gra zioli Annamaria del 08/04/2015, aggiorna il Comune di Grosseto e Polizia Municipale sulle attività fino ad allora svolte dall’Agenzia e chiede informazioni sullo stato dell’arte del procedimento (allegato 16).
- Prot.n. 34058 del 19/05/2015 – risposta del Comune di Grosseto alla richiesta ARPAT di cui al prot. n. 2015/26539 ARPAT e invio nuovo sollecito alla Polizia Municipale (allegato 17)
- Prot.n. 36538 del 27/05/2015 – relazione della Polizia Municipale relativa al censimento delle cisterne/depositi di idrocarburi e pozzi entro 200 m dal pozzo contaminato in via Scansanese (allegato 18).

- _____).
- Prot. n. 60964 del 07/09/2015 – ARPAT trasmette a Comune di Grosseto, Provincia di Grosseto, _____ alla Polizia Municipale i suddetti risultati delle analisi effettuate di cui al punto precedente e segnala la necessità di attivare le procedure di bonifica del pozzo (allegato 21).

Si sottolinea che il sottoscritto non è a conoscenza di eventuali successivi sviluppi. Si consiglia di effettuare eventuali ulteriori approfondimenti in tal senso.

(Vedi allegato 3_ACCESO-ATTI-ARPAT).

- **D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37**

Degli impianti tecnologici installati a servizio dell'unità immobiliare oggetto di interesse non è stata fornita al sottoscritto nessuna documentazione tecnica durante il sopralluogo.

- **Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a).**

Il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di interesse è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica previsto dalla società distributrice di energia ed è a servizio del bene.

Il punto di consegna di energia elettrica è ubicato all'interno dell'appartamento a fianco della porta di ingresso all'interno di una nicchia.

Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intero appartamento viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL.

La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp.

La fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz.

Durante il sopralluogo è stata rilevato, in uscita di un corrugato, la presenza del cavo con guaina giallo/verde. Si dovrà comunque verificare la presenza dell'“IMPIANTO DI PROTEZIONE/TERRA” ed i relativi collegamenti agli apparati interni all'unità immobiliare.

Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione, installato nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se ad oggi il sistema è adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa vigente. Visto quanto sopra evidenziato e nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo/prove strumentali si ritiene che l'impianto debba essere oggetto di interventi di verifica, anche strumentale, per determinare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

- **Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)**

Sulla facciata posteriore è presente una parabola televisiva; non è stato possibile verificarne il funzionamento. Non è stato possibile verificare da un'analisi visiva se è dotata di conduttore (treccia di rame) collegato al dispersore di terra per la protezione con protezione contro le scariche di terra. In tale caso per stabilire se e come l'impianto d'antenna debba essere protetto, devono essere preventivamente eseguite le valutazioni del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura secondo quanto indicato nella Norma CEI 81-10. Non è stato possibile, in tal senso verificarne la funzionalità.

- **Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera c)**

Nell'unità immobiliare in oggetto, e più nello specifico nella centrale termica, è stata rilevata la presenza di una caldaia a gas metano. La proprietà dichiara al sottoscritto che è stato effettuato da parte del gestore energetico il distacco della fornitura e non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto. Il sistema di emissione avviene attraverso fancoil canalizzati.

Lo scarico dei fumi della caldaia a gas metano avviene in facciata su corte interna.

In soggiorno è presente anche un camino aperto che non è però in grado di soddisfare il fabbisogno energetico dell'intera U.I.. Per tale motivo è stato considerato quest' ultimo come elemento di arredo e non è stato inserito nell'attestato di prestazione energetica.

• **Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)**

Per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'immobile è presente la medesima caldaia murale a gas metano utilizzata anche per la produzione di acqua tecnica. Per quanto riguarda le tubazioni di distribuzione dell'ACS, nulla si può dire relativamente alla loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia. L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di interesse è garantito da pubblico acquedotto e il punto di consegna da parte del gestore avviene all'interno dell'unità immobiliare.

Non è stato possibile riscontrare la tipologia di scarichi presenti a servizio dell'unità immobiliare.

• **Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)**

Nell'unità immobiliare oggetto di analisi, per quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo non si è rilevato il punto di consegna del gas metano.

Nel locale uso cucina è stata realizzata apertura permanente di aerazione posizionata in alto. Non è stato possibile riscontrare la presenza di apertura permanente di ventilazione posizionata in basso. Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica comunque che, prima dell'utilizzo del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015) [vedi :presenza di guaina adeguatamente sigillata nell'attraversamento di pareti perimetrali, verifica, anche in funzione delle caratteristiche dell'apparecchio di cottura installato, della rispondenza alla vigente Normativa delle aperture di aerazione e ventilazione].

• **Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f).**

Non presenti.



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

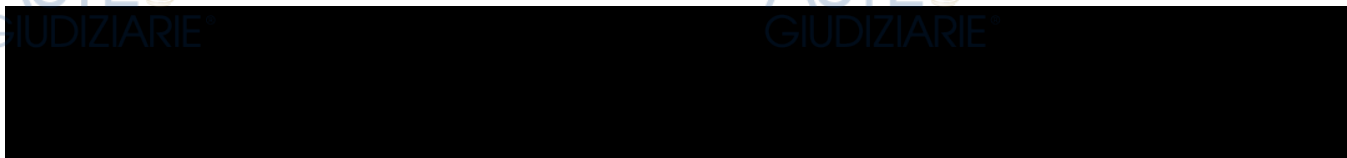
- Impianti di protezione antincendio (art.1, comma 2, lettera g).

Non presenti.

CONFINI & CONDOMINIO

La proprietà dichiara al sottoscritto, in data 05/03/2025, che non è stato costituito un condominio e che non è presente un amministratore di condominio.

L'immobile oggetto della presente perizia confina con l'immobile posto al Piano T-1 meglio identificato mediante il catasto fabbricati della Provincia di Grosseto mediante foglio 94, particella 94, subalterno 2, Cat A/4, Classe 3, consistenza 8 vani, rendita catastale pari ad Euro 495,80 e tale



CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio di fatto e sulla base di quanto rilevato e ottenuto dagli uffici competenti, calcolando le superfici commerciali oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi.



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

Il bene oggetto della presente relazione risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 94, Particella 94, Subalterno 1 e particella 188 zona censuaria 2, Piano terreno, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad Euro 402,84.

PARAMETRO	SUP LORDA [mq]	COEFF. RIDUZIONE [%]	SUP. COMMERCIALE [mq]
Sup. commerciale residenziale abitabile	115,52	0	115,52
Portico	10,95	35	3,83
Centrale termica	2,58	25	0,65
Sup. comm. cantina	27,53	25	6,88
Terreno	2200	2	44
TOT. SUP. Commerciale calcolata			170,88 ≈ 171

RISPOSTA ALL'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;

I beni pignorati per le loro caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono NON POSSONO ESSERE DIVISI IN PIU' LOTTI.



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

Via Bolzano 2 - 58100 Grosseto - Tel. 0564/41288 - Fax 0564/41289 - E-mail: info@ingegneria.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD 9/21/07/2009

In forza dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto, le unità immobiliari risultano essere pignorate per la quota 1/1 della loro proprietà.

FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO

LOTTO 1 - ABITAZIONE: Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 94, Particella 94, Subalterno 1 e particella 188 zona censuaria 2, Piano terreno, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad Euro 402,84.

RISPOSTA AL 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.;

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali, ovvero durante il primo sopralluogo d'accesso presso l'abitazione oggetto della presente esecuzione, l'immobile risulta essere libero.

RISPOSTA AL 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 relazione, non gravano sugli immobili oggetto di stima, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per quanto rilevato, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA ALL'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.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo" operando così come di seguito indicato:

- Individuazione, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili;
- Correzione del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- Determinazione valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiale rilevata.

STIMA

A seguito di indagini di mercato riguardanti immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in "normali" condizioni manutentive, si rileva un **valore medio al mq pari ad € 1500,00.**



RICCARDO CARTOCCI
INGEGNERE

Via Bolzano 20 - 58100 Grosseto - Tel. 0564/511288 - Cell. 339/215112 - E-mail: info@ingegneriaria.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD 921/07/2009

Considerando una detrazione forfettaria del 15% dato lo stato di fatto del bene, si ottiene una riduzione di € 225,00 si ottiene:

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ	STIMA VALORE €
171 [mq]	1'275,00 €	218'025,00 €

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO: 218'025,00€

diconsi (Duecentodiciottomilaventicinque/00 Euro)

Appartamento in Grosseto, Località San Martino, Via Scansanese n.289, di civile abitazione situato al piano terra e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 94, Particella 94, Subalterno 1 e particella 188 zona censuaria 2, Piano terreno, Cat. A/4, Classe 3, consistenza vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad Euro 402,84.

L'immobile risulta composto da ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno-corridoio, due camere da letto, un bagno ed un porticato, oltre che vano centrale termica; il tutto corredato da area cortilizia urbana di mq 2200 con sovrastante vano cantina.

Si accede alla corte ad uso esclusivo attraverso un ingresso indipendente da pubblica via.

Dalla corte ad uso esclusivo si accede all'unità immobiliare situata al piano terreno. Essa è composta da un ingresso/corridoio dal quale si accede ai vari locali dell'appartamento. Alla destra del corridoio sono presenti n. 2 camere da letto matrimoniali, alla fine del corridoio è presente l'unico servizio igienico dell'appartamento a sulla sinistra si accede al soggiorno, alla sala da pranzo, quindi al cucinotto. Tutti i vani sono dotati di apertura finestrata ad eccezione della zona pranzo che è dotata di una portafinestra dalla quale si accede ad un porticato ad uso esclusivo che fornisce accesso ad un piccolo ripostiglio.

Esternamente al compendio è presente, a EST dell'U.I., un locale tecnico destinato a centrale termica, dove è presente il generatore di calore che serve l'intera unità immobiliare.

Completa la proprietà la restante porzione di giardino che avvolge da nord a sud passando da est l'unità immobiliare e per uno sviluppo di circa 2200 mq dal quale si accede ad un annesso ad uso cantina.

(Allegato 4_ Documentazione fotografica)

Elenco allegati:

Allegato 1_ Documentazione catastale

Allegato 2_ Attestato di prestazione energetica

Allegato 3_ Accesso atti ARPAT

Allegato 4_ Documentazione fotografica

GROSSETO, 17/10/2026

L'esperto Estimatore

Dott. Ing. Riccardo Cartocci



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Riccardo Cartocci", written over the professional stamp.