

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
Sez. Esec. Immobiliari  
G. E.: **Dr.ssa CRISTINA NICOLO'**

\*\*\*\*\*  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**Redatta dal C.T.U. Arch. Giovanni Tombari**

nella  
Procedura Esecutiva **n.151/2023 R.G.E.**

promossa da:

**BANCO BPM S.p.A.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
c.f. 09722490969

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro:

Grosseto 14/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**“SOMMARIO”**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Premessa:** I quesiti ..... pag. 3

**Procedura esecutiva N°151/2023 R.G.E. :**

**1° Quesito** ..... pag. 6

**2° Quesito:**

**2.A) Descrizione della zona** ..... pag. 8

**2.B) Descrizione del bene** ..... pag. 9

**2.C) Consistenza - Dati e Indici metrici dell'immobile** ..... pag. 9

**2.D) Caratteristiche dei beni** ..... pag. 10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2.E) *Apprezamenti generali* ..... pag. 11

2.F) *Situazione Catastale – Coerenze* ..... pag. 11

3° Quesito ..... pag. 12

4° Quesito ..... pag. 12

5° Quesito ..... pag. 12

6° Quesito ..... pag. 12

7° Quesito ..... pag. 13

8° Quesito ..... pag. 13

9° Quesito ..... pag. 14

10° Quesito ..... pag. 14

11° Quesito ..... pag. 14

12° Quesito

12.A) *Il criterio di stima che verrà usato* ..... pag. 15

12.B) *Motivazioni – Valutazioni* ..... pag. 15

12.C) *Procedimento sintetico*..... pag. 16

12.D) *Valore del bene*..... pag. 16

12.E) *Formazione dei lotti di vendita* ..... pag. 17

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Giudice: Dr.ssa Cristina Nicolo'**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 151/2023**

promossa da

**BANCO BPM S.p.A.**

c.f. 09722490969

contro:

\*\*\*\*\*

**Premessa:**

Il sottoscritto Architetto Giovanni Tombari, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci 34, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n° 345, riceveva l'incarico dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione del bene oggetto della procedura esecutiva n.151/2023 secondo i quesiti di seguito precisati.

***1° Quesito: Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;***

***Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;***

**acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**2° Quesito:** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**3° Quesito:** Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4° Quesito:** Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

**6° Quesito:** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985, n.47;

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

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*



**Proprietà:** XXXXXXXX ognuno per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni.

Dal ventennio, come da quadro sinottico sotto riportato, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### Trascrizioni contro

- Verbale di pignoramento immobili atto Unep presso il Tribunale di Grosseto del 06/12/2023 Repertorio n.960 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 20/12/2023 nn.20102/15523 a favore di BANCO BPM S.p.a. con sede a Milano c.f. 097224490969 contro XXXXX ognuno per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno sui seguenti beni così censiti al NCEU del Comune di Grosseto: foglio 91 particella 7 sub 75.

### Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Abbate Antonio del 27 luglio 2005 repertorio n.27871/15023 ed iscritta all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28/07/2005 nn. 13106/2891 a favore di Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a. con sede a Firenze c.f. 04385190485, domicilio ipotecario eletto in Firenze via Bufalini n.6, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 30 anni, a carico di XXXXX per diritti di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà sul seguente bene così censito al NCEU del Comune di Grosseto: foglio 91 particella 7 sub 75 categoria A/4.
- Annotazione ad iscrizione nn.1938/239 del 11/02/2011 surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del d.l. 7/2007 del 28/01/2011 Notaio Abbate Antonio numero di repertorio 40106/24830 – a favore Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a. con sede in Lucca c.f. 01460540469.

### Quadro sinottico delle provenienze al ventennio:

A XXXXX, la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno dell'immobile censito al N.C.EU. del Comune di Grosseto al foglio 91 particella 7 sub 75 è pervenuto per atto di compravendita del 27/07/2005 repertorio n.27870/15022 Notaio Abbate Antonio trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28/07/2005 nn.13105/8198 da XXXXXXXXX.

A XXXXXX la quota parte di 27/54 ciascuno di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 91, particella 7, sub 75 è pervenuta per atto di compravendita del 22/09/1999 repertorio n.15007 Notaio Abbate Antonio trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 23/09/1999 nn.13775/9407 da XXXXX

### **Altre formalità:**

Per altre formalità si rimanda alla Dichiarazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano presente agli atti di causa.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

### **2.A) Descrizione della zona**

Il bene è localizzato appena fuori dal centro storico di Grosseto. Siamo in una zona di espansione della città datata anni '20-30 del secolo scorso.

Le tipologie architettoniche sono miste: palazzine condominiali di due, tre, quattro piani o villini bifamiliari risalenti agli inizi del secolo scorso ma anche condomini degli anni '50-60 o da poco realizzati demolendo costruzioni esistenti. E' un'area residenziale storicizzata che alterna edifici più popolari a complessi di maggior pregio.

### **2.B) Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è una palazzina di fine anni '20 del secolo scorso costruita dal Comune di Grosseto come blocco di case popolari su progetto dell'Ing. Ugo Pellizzari ingegnere capo del Comune in quegli anni. Le fondazioni sono in muratura, la struttura portante in muratura portante in pietra locale listata a mattoni intonacata e tinteggiata, le strutture orizzontali in latero-cemento; il solaio di copertura a falde è fatto come le strutture orizzontali. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

L'immobile si compone di quattro piani fuori terra (oltre un piano soffitte) destinati ad abitazioni con sei corpi scale indipendenti, tre su via Minghetti e tre su via Lanza.

L'edificio ha una grande corte comune all'interno.

Gli infissi esterni sono in legno di pino come le persiane; i portoni d'ingresso anche loro in legno.

I canali di gronda ed i discendenti sono in metallo. I materiali degli infissi esterni, pavimenti aree comuni ecc. sono ovviamente diversi da quelli originari e non sempre uniformi.

L'androne del corpo scala che serve l'immobile oggetto della procedura è pavimentato in gres mentre le scale hanno pedata ed alzata in graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le scale hanno sia la pedata che l'alzata rivestita in materiale lapideo, il parapetto è in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è allacciato alla rete di gas, acqua, luce e telefono così come alla fognatura comunale.

Le strutture portanti non rivelano fenomeni superficiali di degrado, così come le finiture esterne, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato e dell'anno di costruzione (anno '20-30 del secolo scorso).

Complessivamente lo stato di conservazione è da considerarsi medio.

## **2.C) Consistenza - Dati e Indici metrici**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina condominiale; l'ingresso avviene da uno dei corpi scala del complesso. Al piano quarto, sempre servita dal medesimo corpo scala, si trova la soffitta di proprietà.

La disposizione interna dell'appartamento è la seguente:

Un lungo corridoio centrale con a chiudere un ripostiglio distribuisce a destra al soggiorno ed alla camera da letto mentre a sinistra alla cucina-pranzo ed al bagno.

E' presente una terrazza con accesso dalla cucina. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Superficie netta appartamento:

<i>Soggiorno</i>	<i>Mq 18,00</i>
<i>Camera</i>	<i>Mq 18,25</i>
<i>Cucina</i>	<i>Mq 15,43</i>
<i>Spazio distributivo</i>	<i>Mq 16,58</i>
<i>bagno</i>	<i>Mq 5,58</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Mq 1,57</i>
<b><i>Totale appartamento</i></b>	<b><i>Mq 75,41</i></b>

**Superficie Coperta Appartamento**

**mq 99,10**

**Superficie utile calpestabile Appartamento**  
al netto delle murature

**mq 75,41**

**Altezza all'intradosso del solaio Appartamento**  
altezza media

**ml 3.30**

**Volumetria lorda Appartamento**

**mc 327,03**

L'immobile oggetto di stima, costituito da appartamento adibito a civile abitazione, ha una *Superficie commerciale* di **mq 107,90** così calcolata:

<b>Appartamento</b>	<b>Mq 99,10</b>	pari a 1	<b>Mq 99,10</b>
<b>Terrazza</b>	<b>Mq 5,88</b>	pari a 0.25	<b>Mq 1,47</b>
<b>Soffitta</b>	<b>Mq 24,45</b>	pari a 0.30	<b>Mq 7,33</b>

Si veda, al riguardo lo stato rilevato (Allegato A.02), concessionato (Allegato A.04) ed il catastale (Allegato A.03).

## **2.D) Caratteristiche del bene**

L'unità immobiliare composta da un appartamento adibito a civile abitazione, è distribuita su un unico livello, secondo piano, ed ha affaccio su due dei quattro fronti dell'edificio.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite un corpo condominiale.

Al piano quarto (il sottotetto) è presente la soffitta di proprietà.

Tutti i pavimenti sono in gres 30x30. Il bagno è dotato di doccia, lavandino, w.c. e bidet con un rivestimento (h.2,20) ed è dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera di recente installazione quelli interni in legno massello; le persiane sono in metallo.

L'impianto termoidraulico è a gas con la caldaia posizionata esternamente nella terrazza con accesso dalla cucina.

Le tubazioni dei bagni e della cucina, così come i radiatori presenti all'interno dell'appartamento, sono risalenti alla fine degli anni novanta pertanto si presuppone siano in medie condizioni come le finiture generali. Lo stesso dicasi per l'impianto elettrico. Le pareti ed i solai sono intonacati e tinteggiati.

Muri e soffitti interni non presentano fenomeni di degrado degli intonaci, tracce di umidità, muffe dovute ad infiltrazioni. Gli esterni del palazzo non evidenziano degrado dell'intonaco e delle tinteggiature.

L'appartamento è allacciato all'acquedotto, alla rete del gas, elettrica ed alla fognatura comunale con impianti in medie condizioni. E' presente l'impianto TV.

Alcuni impianti come la caldaia sembra di recente installazione.

## **2.E) Apprezamenti generali**

L'appartamento a civile abitazione, nelle finiture più generali, nei pavimenti, rivestimenti, infissi, e negli impianti, è in medie condizioni.

## **2.F) Situazione Catastale – Coerenze**

- Abitazione di tipo civile sita in Grosseto via Minghetti n.8, piano secondo con al piano quarto la soffitta di proprietà, censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 91, particella 7 sub 75, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 178,95.

Il tutto intestato a:

XXXXXX per diritti di ½ ciascuno di piena proprietà.

L'appartamento confina con scala condominiale, corte comune, via Saturnia, XXXX, salvo se altri.

All'istanza di vendita risulta allegata documentazione attestante:

- Visura del Catasto
- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Esiste perfetta rispondenza tra la descrizione dei beni in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Sussiste sostanziale rispondenza tra le planimetrie catastali (Allegato A.03) e lo stato di fatto.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è localizzata a Grosseto in via Minghetti e per Regolamento Urbanistico rientra nel tessuto Tessuto storico unitario, classe 5 (art. 73 e 85 N.T.A.). E' soggetta ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1,R2,R3,R4. Si rimanda all'Allegato A.05.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;*

Il palazzo che comprende l'unità immobiliare oggetto della procedura risale alla fine degli anni '20 del secolo scorso e fu costruito dal Comune di Grosseto come blocco di case popolari. Per la consultazione della pratica edilizia originaria si può consultare l'archivio storico del Comune oggi custodito presso l'Archivio di Stato di Grosseto. Il fascicolo è: Serie XV, cat. X, b.100, fasc. "Case popolari in viale Sonnino, piante e prospetti 1926-29". L'immobile non ha subito modifiche se non con la pratica edilizia 172/2000 rilasciata dal Comune di Grosseto in data 18 maggio 2000 con il n.302 di protocollo. Lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo dallo scrivente CTU corrisponde allo stato rappresentato nella pratica edilizia sopra menzionata. Si rimanda all'Allegato A.02 e A.04.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

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

Lo scrivente C.T.U., in considerazione della natura dell'immobile oggetto dell'esecuzione, ritiene di identificare un **unico ed unitario lotto di vendita** che peraltro viene in tal modo ad essere maggiormente appetibile anche dal punto di vista dell'offerta di acquisto.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile in questione è pignorato per l'intero. Esso, vista la sua natura è da considerarsi indivisibile e rappresenta un unico lotto oggetto dell'esecuzione.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile in oggetto risultava, all'epoca del sopralluogo (03/07/2024), occupato dal proprietario/debitore esecutato.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

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

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

### **12.A) Il criterio di stima adottato**

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che, in una libera

contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, ottobre 2024, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico). Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

La consultazione di riviste del settore, tra cui il *Consulente Immobiliare* edito dal **Il Sole 24 ORE** ed il confronto con alcune agenzie immobiliari del luogo per un effettivo riscontro dei prezzi, sono stati passaggi obbligati nella valutazione del bene.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, dalle murature perimetrali e la metà dei muri di confine. Per quanto riguarda terrazze a livello, corti o locali esterni ad uso ripostiglio sono stati adottati dei coefficienti di ragguaglio.

## 12.B) Motivazioni – Valutazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di terreni ed immobili sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, lo stato locativo, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

## 12.C) Procedimento sintetico

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al punto 12.A), si può riferire che attualmente, nella zona oggetto della perizia, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti da € 1000,00 a € 1200,00 circa al metro quadrato di superficie commerciale per le abitazioni.

Pertanto, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari/terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- La superficie commerciale dell'immobile è caratterizzata da una superficie muraria consistente (circa il 25%) per lo spessore delle murature interne ed esterne tipiche degli anni '20 del secolo scorso;

- i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono occupati dal debitore esecutato;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per la vendita giudiziale;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale relativo ad un lotto di vendita;
- il lotto di vendita è relativo all'intera piena proprietà dei beni immobiliari oggetto di esecuzione;
- La stima tiene conto dello stato di manutenzione dei beni.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per i beni in questione, possa essere stimato un valore di:

Per l'abitazione civile: € 850,00 al mq

**Si precisa che tale valore unitario è riferito alla Superficie Commerciale in mq.**

#### 12.D) Valore del bene

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali complessive dei dei manufatti edilizi riportate al punto 2.C), si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

mq 107,90 x € 850,00 = € 91.715,00

**€ 91.715,00 arrotondabile a € 92.000,00**  
**(Euro novantaduemila/00)**

#### 12.E) Formazione del lotto di vendita

##### **Lotto unico**

Intera e piena proprietà dell'unità immobiliare intesa come appartamento al piano secondo di un condominio di quattro piani posto a Grosseto (GR), via Minghetti n.8, con una soffitta di proprietà posta al piano quarto. L'ingresso avviene tramite una scala condominiale.

La disposizione interna dell'appartamento è la seguente: un lungo corridoio centrale con a chiudere il ripostiglio distribuisce a destra al soggiorno ed alla camera da letto mentre a sinistra alla cucina-pranzo ed al bagno. E' presente una terrazza con accesso dalla cucina.

L'appartamento si affaccia su due dei quattro fronti del palazzo e confina con scala condominiale, corte comune, via Saturnia, xxxx, salvo se altri.

Lo stato di conservazione è medio.

- Abitazione di tipo civile sita in Grosseto via Minghetti n.8, piano secondo con al quarto la soffitta di proprietà, censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al



foglio 91, particella 7 sub 75, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani,  
rendita € 178,95.



**Valore Complessivo del Lotto – Prezzo Base: € 92.000,00**  
**(Euro novantaduemila/00)**



La presente relazione, che si compone di n°17 pagine scritte oltre i documenti allegati  
e la documentazione fotografica.



Grosseto, 14 Ottobre 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

