

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2023

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Promossa da

.....

Contro

.....

.....

G.E. DOTT.SSA

Custode giudiziario:

Certificatore:

C.T.U.:

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa	C.T.U.
Titolo Documento PeriziaEI_21-2023.doc	Data 26.08.2024

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

INDICE

1. Premessa - Quesiti	3
1.1 Premessa	3
1.2 Quesiti	3
2. Perizia Tecnica di Stima	6
2.1 Primo Quesito	6
2.1.1 Verifica della Documentazione	6
2.1.2 Verifica Ipocatastale	6
2.1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni	6
2.2 Secondo Quesito	7
2.2.1 Descrizione	7
2.2.2 Caratteristiche generali	8
2.2.3 Dati Metrici	8
2.2.4 Dati Catastali	9
2.3 Terzo Quesito	9
2.4 Quarto Quesito	10
2.5 Quinto Quesito	10
2.6 Sesto Quesito	10
2.7 Settimo Quesito	11
2.8 Ottavo Quesito	11
2.9 Nono Quesito	11
2.10 Decimo Quesito	12
2.11 Undicesimo Quesito	12
2.12 Dodicesimo Quesito	12
2.12.2 Criterio di stima	12
2.12.2 Valore immobile	13
Allegati	
1. Documentazione catastale;	
2. Documentazione Conservatoria RR.II.;	
3. Documentazione urbanistica;	
4. Documentazione fotografica.	

1. PREMESSA E QUESITI

1.1 PREMESSA

Il sottoscritto Arch., iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di al n., libero professionista con studio in alla via, in data 01/09/2024 è stato incaricato come C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa, per l'Esecuzione Immobiliare n° 21/2023 del Tribunale Civile di Grosseto, promossa da contro, al fine di stimare il valore di un appartamento destinato a civile abitazione ed un box auto, siti nel Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 160.

Per depositare la relazione scritta il G.E. concedeva al C.T.U. termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza comparizione delle parti fissata al 08.05.2024 oltre a proroghe. In data 09.04.2024 il sottoscritto CTU faceva richiesta di proroga di 90 giorni, l'Ill.mo G.E. in data 03.05.2024 concedeva la proroga spostando l'udienza in data 22.01.2025. Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva come di seguito:

- al reperimento ed alla relativa acquisizione delle eventuali documentazioni mancanti;
- al sopralluogo atto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile, all'attualità, al cespite in trattazione.

Il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica di stima basandosi anche sulle informazioni rese all'atto del sopralluogo dalla Sig.ra

1.2 QUESITI

1. **Verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa

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

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

3. **Accerti** le 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

5. **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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

8. **Dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

12. **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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).

2. PERIZIA TECNICA DI STIMA

2.1. 1° QUESITO

(Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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).)

2.1.1. Verifica della documentazione

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

La relazione notarile è aggiornata al 23/03/2023 per cui ho effettuato una nuova ispezione catastale e ipotecaria alla data del 26/10/2023 .

2.1.2. Verifica ipocatastale

CATASTO FABBRICATI

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 160, e facente parte di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, posta al piano primo e secondo, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 154, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 111 mq Escluso Aree Scoperte Totale 106 mq, rendita catastale € 497,09, scala B interno 9 piano primo e secondo (vedi documentazione catastale allegato 1). L'immobile confina a Nord con corte comune, a Est con unità immobiliare altra proprietà, a Ovest con unità immobiliare altra proprietà, a Sud con corridoio condominiale.

Unità immobiliare ad Box Auto sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 162, e facente parte di un fabbricato con cinque piani fuori terra uno interrato, posta al piano interrato, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 171, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita catastale € 125,91, interno 9 piano interrato (vedi documentazione catastale allegato 1)

L'immobile confina a Nord con corte comune, a Est con unità immobiliare altra proprietà, a Ovest con unità immobiliare altra proprietà, a Sud corsia di manovra.

INTESTATARIO DELL' IMMOBILE

- - proprietà dell'area 1/1 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 4/6 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale

2.1.3. Elenco delle trascrizioni e iscrizioni

Dalle visure effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, lo stato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, al ventennio, sopra le unità immobiliari rappresentate all'Ufficio del Territorio di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 154, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 171, è il seguente:

TRASCRIZIONI

- **Atto tra vivi** derivante da Compravendita, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 11/07/1990 al n° 5888 Reg. Part. e al n° 7717 Reg. Gen., a favore di:, contro
- **Atto tra vivi** derivante da Atto causa morte – certificato di successione, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 26/02/2018 al n° 2090 Reg. Part. e al n° 2817 Reg. Gen., a favore di:, contro
- **Atto tra vivi** derivante da atto giudiziario, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/03/2023 al n° 3266 Reg. Part. e al n° 4420 Reg. Gen., a favore di: a favore di:, contro

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29/04/2009 al n° 1135 Reg. Part. e al n° 6336 Reg. Gen., a favore di a favore di:, contro

2.2. 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..))

2.2.1. Descrizione

In data 20.10.2023, ho effettuato un primo sopralluogo insieme al custode Avv. e l'Ing....., tecnico incaricato della stesura dell'APE, presso l'indirizzo del fabbricato oggetto di esecuzione, dove abbiamo incontrato la Sig.ra

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano interrato, primo e secondo, di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed uno interrato sito in Grosseto Via Inghilterra n. 160 / 162.

E' situato in prossimità della direttrice che porta all'uscita centro di Grosseto vicino all'ospedale della città, con tipologia in linea, l'appartamento si distribuisce su due livelli primo e secondo, mentre il posto auto su di un livello al piano interrato.

Appartamento:

all'immobile si accede direttamente da via Inghilterra attraverso la corte condominiale, la quale conduce ad un pilotis collegato alla scala condominiale dotata di ascensore, trattasi di appartamento adibito a civile abitazione. L'accesso all'appartamento avviene dal secondo piano, questo conduce ad un disimpegno, subito a sinistra si trova la cucina, a seguire un bagno ed in fondo la sala dotata di balcone. Dalla sala, tramite una scala di collegamento interna, si scende al primo piano dove è situata la zona notte costituita da tre camere, un bagno ed un ripostiglio, la camera matrimoniale è dotata di balcone, mentre una camerina di veranda che è stata chiusa a vetri.

Caratteristiche generali

Il fabbricato di tipologia in linea con copertura piana, risulta essere in discreto stato di conservazione.

Le strutture in elevazione dell'edificio sono costituite da struttura in cemento armato e tamponature in forati intonacate a civile e tinteggiata sia internamente che esternamente, i tramezzi interni in mattoni forati tinteggiati a civile. La copertura del fabbricato è piana.

Le finiture dell'immobile sono: pavimentazione del tipo in gres porcellanato, i bagni rivestiti in ceramica, sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone pesante, le porte interne tamburate, gli infissi esterni in ferro e avvolgibili esterni in pvc.

L'impianto elettrico come quello idrico sanitari risultano realizzati sotto traccia, risulta l'impianto di climatizzazione in sala e nella camera patronale, il riscaldamento è del tipo tradizionale con radiatori alimentati da caldaia murale (vedi relazione valutazione impianti depositata da Ing. Felici).

2.2.2. Dati metrici

Tutti i locali sono dotati di illuminazione e aerazione naturale e diretta, ad eccezione dei bagni sia al piano primo che al secondo dotati di aereazione forzata.

I vani hanno la seguente superficie utile:

piano terra

- Garage mq 25,10 altezza interna mt 2,40;
totale lorda piano terra = mq 25,10

piano primo

- Camera mq 16,75 altezza interna mt 2,70;
 - Camera mq 11,15 altezza interna mt 2,70;
 - Camera mq 9,90 altezza interna mt 2,70;
 - Disimpegno mq 3,50 altezza interna mt 2,70;
 - Bagno mq 3,90 altezza interna mt 2,70;
 - Ripostiglio mq 1,90 altezza interna mt 2,70;
 - Vano scale mq 4.15 altezza interna media mt 2,70;
 - Veranda mq 3,50 altezza interna mt 2,70;
 - Balcone mq 7,50 altezza interna mt 2,70;
- totale superficie netta = mq 47,30
 totale superficie lorda = mq 57,55
 superficie veranda+balcone = mq 11,05

piano secondo

- Soggiorno mq 33,35 altezza interna mt 2,70;
 - Cucina mq 12,25 altezza interna mt 2,70;
 - Bagno mq 2,60 altezza interna mt 2,70;
 - Balcone mq 6,10 altezza interna mt 2,70;
- totale superficie netta = mq 45,60
 totale superficie lorda = mq 60,20
 superficie balcone = mq 6,10

Calcolo superficie commerciale.

La superficie commerciale lorda è calcolata al lordo delle murature perimetrali e interne, comprese superfici di soglie di passaggio, di muri perimetrali e interni con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori.

I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

Superficie Commerciale:

- | | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| • Piano terra | mq 25,10 x 60 % | = mq 15,06 |
| • Piano primo | mq 57,55 x 100 % | = mq 57,55 |
| • Balcone + veranda | mq 11,05 x 35 % | = mq 3,86 |
| • Piano secondo | mq 60,20 x 100 % | = mq 60,20 |
| • Balcone | mq 6,10 x 35 % | = mq 2,13 |
| Totale superficie commerciale | | mq 138,80 |

2.2.3. Dati catastali

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 160, e facente parte di un fabbricato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, posta al piano primo e secondo, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 154, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 111 mq Escluso Aree Scoperte Totale 106 mq, rendita catastale € 497,09, piano primo e secondo (vedi documentazione catastale allegato 1).

L'immobile confina a Nord con corte comune, a Est con unità immobiliare altra proprietà, a Ovest con unità immobiliare altra proprietà, a Sud con corridoio condominiale.

Unità immobiliare ad Box Auto sita nel Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 162, e facente parte di un fabbricato con cinque piani fuori terra uno interrato, posta al piano interrato, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 171, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita catastale € 125,91, interno 9 piano interrato (vedi documentazione catastale allegato 1)

Gli immobili risultano intestati:

- - proprietà dell'area 1/1 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 4/6 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale

2.3. 3° QUESITO

(Accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.)

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, sia nell'indirizzo che nei dati catastali;

Appartamento

Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 160, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 154, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 111 mq Escluso Aree Scoperte Totale 106 mq, rendita catastale € 497,09, piano primo e secondo (vedi documentazione catastale allegato 1).

Box Auto

Comune di Grosseto (GR), Via Inghilterra n. 162, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati al foglio 72, particella 249, subalterno 171, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita catastale € 125,91, interno 9 piano interrato (vedi documentazione catastale allegato 1)

Gli immobili risultano intestati:

- - proprietà dell'area 1/1 Codice Fiscale
- - proprietà superficiaria per 4/6 Codice Fiscale
- - proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale
- - proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale

2.4. 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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.)

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, le planimetrie relative al fabbricato, giacenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto, non sono conformi alla situazione reale del fabbricato al momento del sopralluogo in quanto la veranda è stata chiusa a vetri.

La planimetria catastale necessita di aggiornamento, lo stato realizzato è difforme a quello rappresentato nell'accatastamento.

2.5. 5° QUESITO

(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.)

Il fabbricato è situato nella zona semi periferica di Grosseto vicino l'ospedale della città in prossimità della direttiva verso Siena, rispetto al Regolamento Urbanistico di Grosseto, insiste su [Tessuto consolidato unitario pubblico](#) classe 6, non è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

2.6. 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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47.)

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Grosseto (GR), risulta depositata la seguente documentazione:

- Pratica Edilizia Concessione Edilizia n° 10951/1978 del 01.01.1978 protocollo n. 10951 presentata dalla Società SOCET S.p.A.;
- Pratica Edilizia D.I.A. n° 2385/1997 del 03.12.1997 protocollo n° 109902 presentata dal Sig.
- Pratica agibilità/abitabilità del 24 settembre 1980;

L'immobile rispetto agli elaborati allegati alle pratiche elencate non risulta regolare in quanto è stata chiusa con vetrata in alluminio la veranda.

2.7. 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.)

Il bene pignorato è composto da un Lotto unico.

2.8. 8° QUESITO

(Dica, se l'immobile è pignoramento 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 congruagli 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.)

Gli immobili sono pignoramenti per intero:

- - proprietà dell'area 1/1 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 4/6 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale
- – proprietà superficiaria per 1/6 Codice Fiscale

Gli immobili non possono essere divisi in più unità.

2.9. 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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.)

Gli immobili in oggetto, allo stato dei luoghi si può considerare libero ai fini della vendita giudiziaria.

2.10. 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.)

Vedi punto 2.9.

2.11. 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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.)

Al momento della presente stima, sui beni pignorati, non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

2.12. 12° QUESITO

2.12.1. Criterio di stima

(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 alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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.)

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato; esso scaturisce quale rapporto di equivalenza che intercorre tra il bene immobile e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata all'epoca di perizia. Più dettagliatamente si basa sulla comparazione di esperienze analoghe di mercato, con un procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico).

Pertanto, individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si inserisce in questa scala il bene da stimare in corrispondenza dello scalino in cui vi si riconoscono maggiori analogie.

2.12.2. Valore dell'immobile

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi e sono relative all'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche della località e della zona in generale, alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione e manutenzione, allo stato locativo, alla consistenza, allo scopo della stima, al mercato della domanda e dell'offerta ed ai relativi dati e indici metrici.

Premesso quanto sopra, sulla base di indagini di mercato svolte in zona, di colloqui con altri proprietari, con impresari edili, agenti immobiliari, confrontando tali valori anche con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e da trasferimenti immobiliari analoghi e tenuto conto sia dell'ubicazione, dello stato manutentivo e delle regolari dimensioni, il prezzo di vendita di questa tipologia di immobili è risultato mediamente tra €/mq 1.300,00 e € 1.900,00; in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, il costo unitario netto applicabile sarà quindi pari a €/mq 1.600,00, da cui:

La superficie commerciale del fabbricato è: mq 138,80 valutati al 100%

$$\text{mq } 138,80 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 222.080,00$$

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 222.000,00 \quad (\text{duecentoventiduemila}/00 \text{ euro})}$$

A questo valore andrà decurtato, come specificato ai punti, 2.4, 2.6, il costo di:

- pratica per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, il cui costo si può ipotizzare in € 3.000,00 + cassa previdenza + iva + spese, per un totale di circa € **4.000,00**;
- Trattandosi di fabbricato ricadente in area PEEP è stato richiesto al Comune di Grosseto la quantificazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Tale importo, come da calcolo allegato, corrisponde ad € **15.298,97**

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 203.000,00 \quad (\text{duecentotremila}/00 \text{ euro})}$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e si firma

Il C.T.U.

Grosseto, li 26.08.2024

Dott. Arch. Sergio Nobile

All.ti:

1. *Documentazione catastale;*
2. *Documentazione Conservatoria RR.II.;*
3. *Documentazione Urbanistica;*
4. *Documentazione Fotografica;*
5. *Atto di Acquisto;*
6. *Convenzione;*
7. *Calcolo diritto di superficie.*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.