Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 35/2023 R.G.E.I.

Promossa da
[redacted]

Contro
[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Cristina Nicolò

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Fabrizio Rabai

*Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai,** con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **19.12.2023** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.*

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'.

*Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è avvenuto il giorno **11.03.2024,** alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Franco Montanelli.*

***IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,** visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:*

1) *"Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"*

*La Dichiarazione Notarile a firma del Notaio **Dott.ssa Giulia Barbagallo** del **11.04.2023,** sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è risultata completa.*

1.a)"Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato"

Lo scrivente CTU in data 11.07.2024 ha provveduto ad inviare al Custode le Planimetrie catastali degli immobili pignorati.

1.b) "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"

*I dati delle Unità Immobiliari censite NCEU del Comune di Scarlino (GR) al Fg 14 P.lla 289 Sub.ni 20 e 9 riportati nel Pignoramento sono corretti e **CONFORMI** alle descrizioni attuali dei beni oggetto della procedura, e consentono la loro univoca identificazione.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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);*

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire l' atto di provenienza ultraventennale:

ATTO DI COMPRAVENDITA - del 30.03.2000 ai rogiti Notaio Dott. Francesco Luigi Savona, Notaio in Follonica, repertorio n. 11863/3767, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 07/04/2000 ai numeri 5133/3441. (ALLEGATO 02)

3) *Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (ALLEGATO 01).

3.a) "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;
Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.b) "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"
La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ed entrambe corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

3.c) "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"
Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.d) "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"
Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.e) "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"
Le unità immobiliari interessate dal pignoramento non rientrano nella casistica richiesta dal quesito.

3.f) "Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi";
Per le unità immobiliari interessate dal pignoramento non sono necessarie le attività richieste dal quesito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) *"Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)"*

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relative alle unità immobiliari oggetto della Procedura, che lo scrivente ha provveduto ad aggiornare con una nuova Ispezione Ipotecaria del giorno 11.03.2024 (ALLEGATO 01):

1. TRASCRIZIONE del 07/04/2000 - Registro Particolare 3441 Registro Generale 5133- Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 11863 del 30/03/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 07/04/2000 - Registro Particolare 851 Registro Generale 5134 - Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 11864 del 30/03/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2714 del 03/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 21/01/2005 - Registro Particolare 599 Registro Generale 998- Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 26415/10838 del 19/01/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 21/01/2005 - Registro Particolare 206 Registro Generale 999- Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 26416/10839 del 19/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 03/01/2014 - Registro Particolare 3 Registro Generale 33 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1890 del 26/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 3561 Registro Generale 4810 - Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 425 del 10/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:

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"*

Per le unità immobiliari oggetto della Procedura le mappe censuarie sono state depositate.
Il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU non serve perché le unità immobiliari oggetto della procedura non sono terreni.

5.a) "Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Per le unità immobiliari oggetto della Procedura lo strumento di pianificazione territoriale (Regolamento Urbanistico Comunale) prevede la destinazione d'uso residenziale.

5.b) "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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LEGITTIMITA' DELLA COSTRUZIONE. *(ALLEGATO 04)*

Il fabbricato condominiale è stato realizzato in forza della **Concessioni Edilizie n.492 del 13.10.1976, volturata poi nella C.E. n. 101 del 30.06.1978.**
Successivamente sono state presentate ;

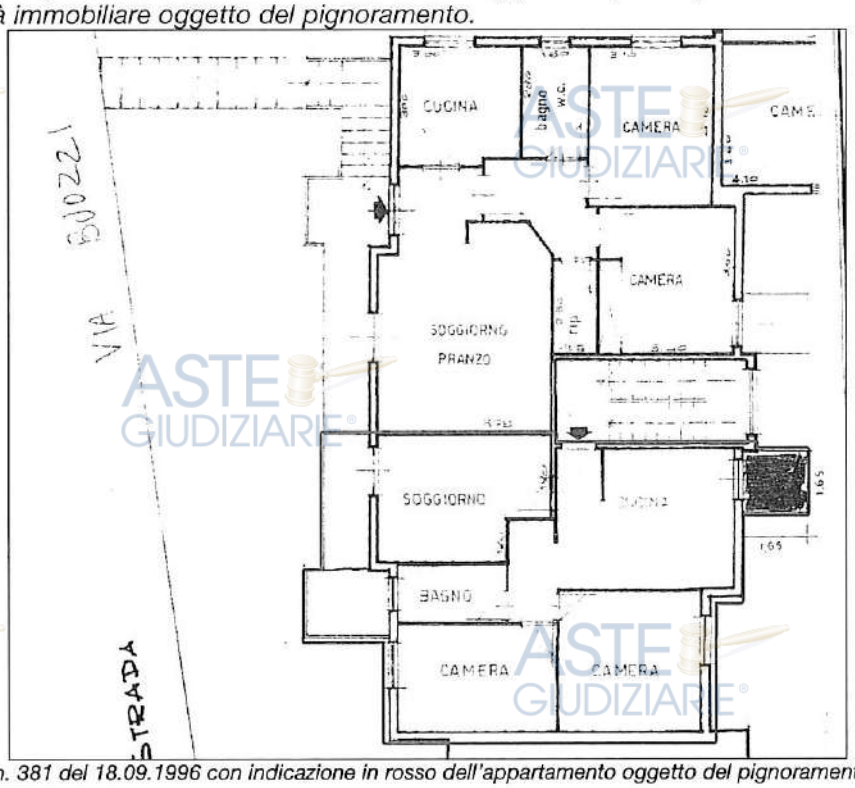
- *Variante del 05.12.1978 che interessava proprio l'appartamento oggetto della Procedura,* **respinta con parere negativo** *dal Comune perché le modifiche all'appartamento (sup. inferiore a 60mq) contrastavano con le norme comunali;*
- *Variante del* **10.07.1979 – Concessione Edilizia n. 195 –** *nella quale le dimensioni dell'appartamento oggetto della Procedura erano state riportate al di sopra del minimo previsto dalla norma (maggiore di 60 mq;*
- *Parere Favorevole Commissione Edilizia* **28.12.1979.**

L'ultima Pratica Edilizia che ha interessato l'unità immobiliare oggetto della Procedura esecutiva è la **Concessione Edilizia n. 381 del 18.09.1996** *– Sanatoria edilizia per la chiusura del terrazzino posto sul retro dell'appartamento.*

AGIBILITA'.
Rilasciata in data **31.12.1979**

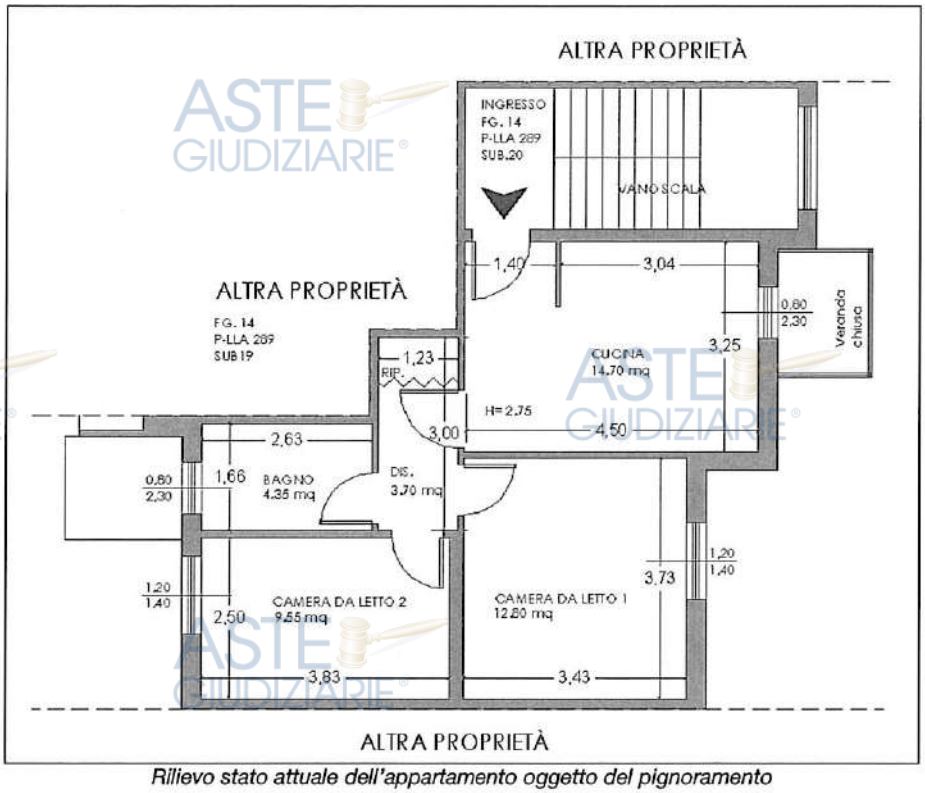
CONFORMITA'
La consistenza reale dell'appartamento è difforme rispetto all'ultima Concessione Edilizia **(Condono n. 381 del 18.09.1996).**

La difformità consiste nella diversa superficie utile dell'appartamento; la superficie attuale dell'unità immobiliare, pari a circa 46,00 mq, risulta essere inferiore a quella prevista nel progetto autorizzato. Nello stato di Progetto è presente un locale denominato "soggiorno" , che però nello stato attuale **NON** *appartiene all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.*



Estratto del Condono n. 381 del 18.09.1996 con indicazione in rosso dell'appartamento oggetto del pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rilievo stato attuale dell'appartamento oggetto del pignoramento

SANABILITÀ DELLE OPERE.

La difformità non è stata sanata e si ritiene che ad oggi (momento della redazione della perizia) non possa essere sanata, perché non risulta verificata la c.d. "doppia conformità" (art. 196 LRT 65/2014) delle opere abusive rispetto, sia alle norme attuali, che a quelle in vigore al momento dell'abuso.

La difformità risulta già presente all'epoca della costruzione del fabbricato, come risulta dalla prima planimetria catastale depositata del 1980.

Dalle ricerche urbanistiche effettuate risulta inoltre che al momento della realizzazione del fabbricato non era possibile realizzare unità immobiliari con superficie inferiore a 60 mq, come riportato nelle motivazioni del parere negativo espresso dalla Commissione Comunale in riferimento alla Variante presentata il 05.12.1978.

SANZIONI.

In questo caso le difformità riscontrate sono soggette al pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 206 bis della LRT 65/2014, che non costituisce una sanatoria urbanistica dell'abuso, ma fiscalizza l'impossibilità di procedere con il ripristino dello stato legittimo;

Art. 206 bis Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 (181):

"Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con l'introduzione del Decreto legge "Salva Casa" n.69/2024 la sanzione viene modificata, e portata a tre volte il costo di produzione.
Il calcolo della sanzione si basa su;

- *Superficie convenzionale riferita all'opera non conforme come disciplinato all' art. 13 L. 392/1978;*
- *Coefficienti correttivi legati alle caratteristiche proprie dell'immobile art. 15 L. 392/1978;*
- *Costi Unitari di Produzione ex art. 14 L. 392/1978 individuati per Legge in funzione dell'anno di realizzazione del fabbricato:*

La stima del Costo di Produzione:

- *La Superficie difforme mq 14,50;*
- *Il coefficiente da applicare è 1,20 perché la superficie è inferiore a 46 mq;*
- *Il costo unitario di produzione (1976 anno di realizzazione) corretto con i vari coefficienti è pari ad € 117,57;*
- *Costo di Produzione14,50 x1,20x 117,57 = 2.045,71 €*

SANZIONE = 2.045,68 x 3 = 6.137,04 € Salvo conteggi diversi eseguiti dall'Amm.ne Comunale

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"*

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere e depositare l'A.P.E. dell'unità immobiliare in data 30.07.2024. (ALLEGATO 05)

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"*

COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.

Figura 1 Foto Aerea con indicazione dell'U.I.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio immobiliare oggetto ella Procedura è costituito da un appartamento, posto al piano primo, con un garage al piano terra, di un fabbricato residenziale costruito alla fine degli anni '70, nel piccolo centro di Scarlino Scalo, in Via Buozzi. Lo stato di conservazione del fabbricato condominiale denota la necessità di alcuni interventi sulla facciata.

Figura 2 Foto ingresso all'edificio civico n.30

Figura 3 Foto dell'ingresso alla corte comune dell'edificio civico n.34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

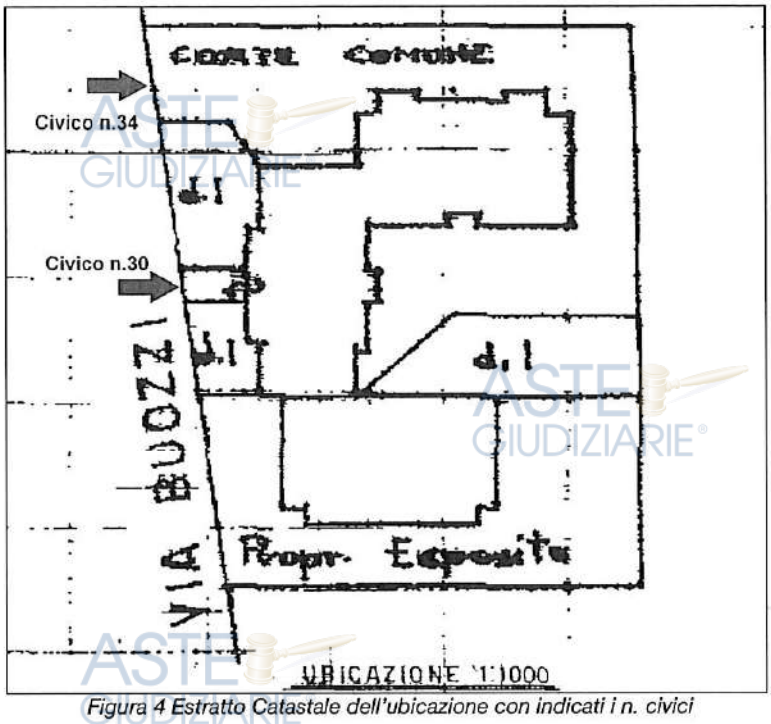


Figura 4 Estratto Catastale dell'ubicazione con indicati i n. civici

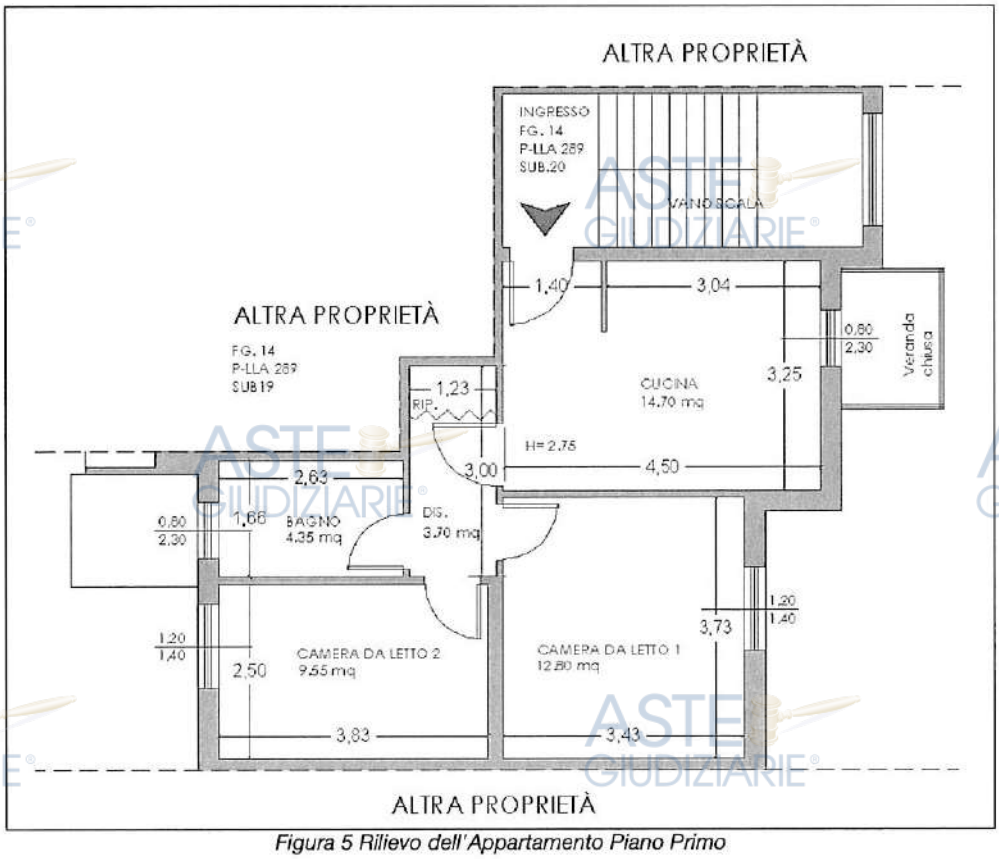


Figura 5 Rilievo dell'Appartamento Piano Primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 03)

Appartamento censito NCEU del Comune di Scarlino (Gr) Fg. 14 P.lla 289 Sub.20
Si tratta di un piccolo appartamento al piano primo INTERNO 1 di un edificio condominiale; il vano scala comune è accessibile dal civico n.30 di Via Buozzi. L'appartamento risulta composto da un locale unico d'ingresso, destinato a Cucina e pranzo, che si affaccia su un terrazzino, chiuso con una veranda condonata, prospicente sulla corte retrostante del fabbricato.
Un piccolo disimpegno distribuisce la zona notte composta da due camere da letto, una di circa 13,00 mq ed una di circa 12,00 ed un bagno da cui si accede ad un secondo terrazzino in affaccio su via Buozzi.
La superfice utile dell'appartamento è di circa 45 mq. Lo stato di conservazione dell'appartamento è normale.

Garage censito al NCEU del Comune di Scarlino (GR) Fg. 14 P.lla 289 Sub. 9
La seconda unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva fa è costituita da un locale garage posto al piano terra del fabbricato al quale si accede dalla corte comune cha ha il civico n.34. La superficie è pari a circa 16 mq All'interno del locale è presente un lavabo.

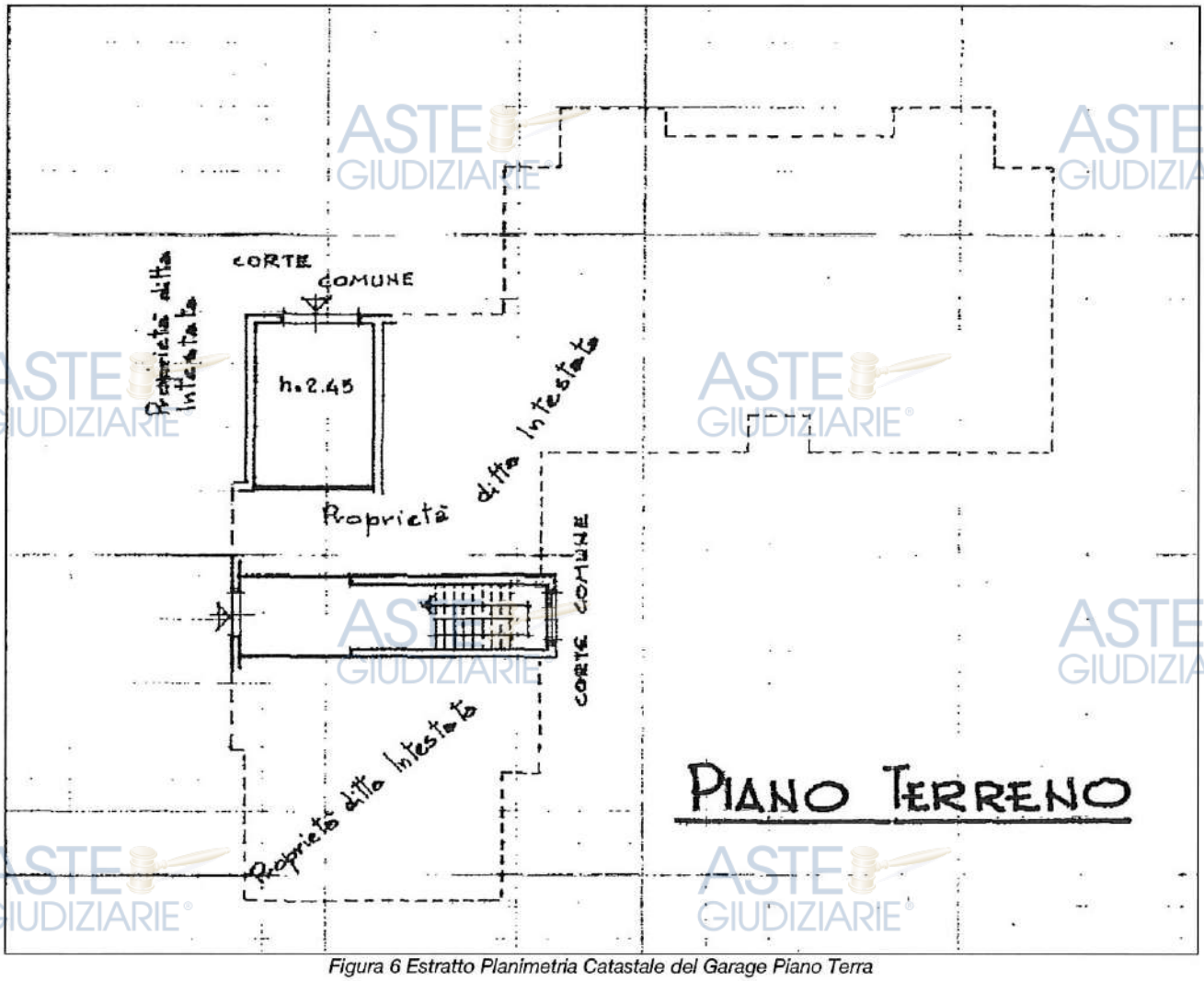


Figura 6 Estratto Planimetria Catastale del Garage Piano Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE. (ALLEGATO 01)

- *l' Unità immobiliare ubicata a Scarlino Scalo in via VIA BRUNO BUOZZI Scala A Interno 1 Piano 1; censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Fg. 14 P.lla 289 Sub.20. - Cat. A/2 – classe 3 – 3,5 vani – Superficie Catastale Totale: 62 m² (escluse aree scoperte: 61m²) - Rendita Euro 469,98.*
  confina con;
  a nord - Altro edificio Fg.14 P.lla 288;
  a sud - Vano Scala Condominiale e Unità immobiliare Fg.14 P.lla 289 Sub.19:
  ad est - Corte Comune;
  ad ovest - Corte Comune;
  salvo altri

- *Unità immobiliare ubicata a Scarlino Scalo in VIA BRUNO BUOZZI Piano T ; censita al N.C.E.U. del Comune N.C.E.U. del Comune di Scarlino (GR) al Fg. 14 P.lla 289 Sub.9 . - C/6a), Classe 6, Consistenza 19 m2 – Rendita Euro 55,93.*
  confina con;
  a nord – Unità immobiliare Fg.14 P.lla 289 Sub.10;
  a sud - Corte Comune
  ad est - Unità immobiliare Fg.14 P.lla 289 Sub.8;
  ad ovest - Unità immobiliare Fg.14 P.lla 345
  salvo altri

STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO"

Stando alla documentazione reperita il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Scarlino in data 31/12/1979. In merito all'unità immobiliare oggetto delle Procedura non sono state rinvenute pratiche edilizie, oltre a quelle originarie e già descritte nei paragrafi precedenti, che abbiano interessato gli impianti dell'unità immobiliare.
Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono;
a. impianto elettrico;
b. impianto radiotelevisivo;
c. impianto di riscaldamento;
d. impianto di climatizzazione;
e. impianto idrico-sanitario;
f. impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;
per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo tutti gli impianti sono funzionanti.

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"*

In relazione alle caratteristiche degli immobili pignorati, il contesto in cui sono inseriti e la loro destinazione urbanistica si ritiene opportuna la formazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA (ALLEGATO 06):

Nuda Proprietà di un appartamento con garage posti rispettivamente al piano primo e terra di un edificio condominiale sito in Via Buozzi a Scarlino Scalo con ingressi ai civici 30 e 34.
Gli immobili sono censiti NCEU del Comune di Scarlino al Fg 14 p.lla 289;

- *Sub. 20 - Appartamento Cat. A/2a) - Cl3 - Consistenza 3,5 vani Indirizzo: VIA BRUNO BUOZZI Scala A Interno 1 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte b): 61 m2 - Rendita: Euro 469,98*
- *Sub. 9 – Garage Cat.C/6a), Cl 6, Consistenza 19 m2 Indirizzo: VIA BRUNO BUOZZI Piano T Dati di superficie: Totale: 23 mq- Rendita: Euro 55,93*

Sono compresi i diritti sulle parti comuni: vano scala condominiale e corte comune.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.a) "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";
Per le unità immobiliari descritte al precedente punto è pignorato il Diritto di **Nuda Proprietà** *per l'intera quota (1/1) come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del* **22.03.2023**, *Reg. Gen. N* **4810** *e Reg. Part. n.* **3561**.

9) "Accertare se l'immobile è libero o occupato"
Le unità immobiliari oggetto della procedura censite al NCEU del Comune di Scarlino.
Fg. 14 - P.lla 289 - Sub.ni 9 -20; RISULTANO OCCUPATE Dalla [redacted] *titolare del Diritto di Usufrutto per 1/1 sugli immobili stessi.*

9.a) "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"
Dalle verifiche effettuate le unità immobiliari oggetto della procedura NON sono interessate da contratti di locazione in corso di validità. (Allegato 07):

9.b) "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"
Gli immobili oggetto del pignoramento non rientrano nella casistica del presente quesito.

9.c)"segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;"
Gli immobili oggetto del pignoramento non rientrano nella casistica del presente quesito.

TITOLO CHE LEGITTIMA IL POSSESSO.
COMPRAVENDITA del 19. 01.2005, ai rogiti Notaio Dott. Sergio Graziosi, Notaio in Follonica, repertorio n. 26415, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data **21/01/2005** *ai numeri* **998/599. (ALLEGATO 02)**

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
Al momento della redazione della presente relazione le unità immobiliari oggetto della Procedura **NON** *sono interessate da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

10.a) "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)"
L'Amministratrice del Condominio ha comunicato allo scrivente CTU che sono previsti lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti ammalorate del cornicione dell'edificio, per i quali sono stati richiesti dei preventivi alle imprese edili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10.b) "Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
Al momento della redazione della presente relazione le unità immobiliari oggetto della Procedura NON sono gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

10.c) "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."

In riferimento ai punti 8 e 9 dell'art. 173 bis;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
Al momento della redazione della presente relazione le unità immobiliari oggetto della Procedura NON sono gravate da censo, livello o uso civico.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Le spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali non interessano la procedura esecutiva, in quanto sono imputabili all'usufruttuario e non al titolare della Nuda Proprietà oggetto del pignoramento.
Al momento della redazione della presente relazione NON risultano spese condominiali non pagate.
L'Amministratrice del Condominio ha comunicato allo scrivente CTU che sono previsti lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti ammalorate del cornicione dell'edificio, per i quali sono stati richiesti dei preventivi alle imprese edili.

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)".*

Il pignoramento si riferisce all'intero Diritto della Nuda Proprietà (1/1). Per la determinazione del Valore di Mercato del Diritto di Nuda proprietà si procederà con;

1. *l'individuazione del Valore di mercato della Piena Proprietà;*
2. *il calcolo del Valore del diritto di Usufrutto vita natural-durante;*
3. *Individuazione del valore della Nuda Proprietà.*

1- INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA'
Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il "valore di mercato" dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.568 C.d.P.C.:
"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti". Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima. Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV);** *un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.*

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

- *Determinazione della* **Superficie Commerciale Vendibile (SCV);**
- *Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate riferiti a civili abitazioni situate nel centro di Massa Marittima e zone limitrofe;*
- *Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da "Tecnoborsa" ed Agenzia delle Entrate) riferiti alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare;* **Quotazione €/ mq x Coefficienti merito;**
- *Ricerca del valore di mercato* **€/mq** *tramite indagine tra le compravendite concretizzate;*
- **STIMA** *del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento*

Determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV);

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

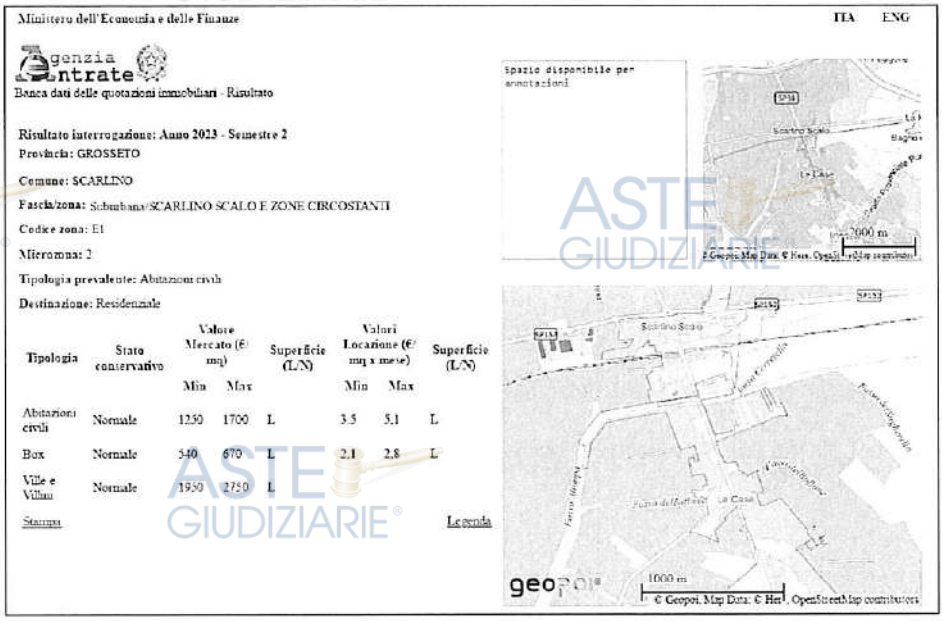
Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
Superficie Utile Netta	47,70MQ	100%	47,70 MQ
Murature perimetrali	4,60 MQ	100%	4,60 MQ
Murature perimetrali condivise	2,30 MQ	50%	1,15 MQ
Terrazze	2,90 MQ	35%	1,05 MQ
Box auto (non collegato)	18 MQ	50%	9,00 MQ
		TOTALE S.C.V.	63,50 MQ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricerca del valore di mercato €/mq banca Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località Comune di Scarlino, alla fascia E1 Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI - per le abitazioni con stato conservativo NORMALE, indica un intervallo di valori compreso tra 1.250,00 €/mq e 1.700,00 €/mq;



Ministero dell'Economia e delle Finanze — ITA ENG

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: GROSSETO
Comune: SCARLINO
Fascia/zona: Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI
Codice zona: E1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1250	1700	L	3.5	5.1	L
Box	Normale	540	670	L	2.1	2.8	L
Ville e Villini	Normale	1950	2750	L			

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

In relazione alle caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo considerare un valore pari a 1.700,00 €/mq;

Individuazione dei Principali Coefficienti di Merito.

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Piano	Terra e Primo	-10%
Stato di conservazione	Buono Stato	0%
Luminosità	Mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio	oltre 40 anni - Normale	0%
TOTALE Coefficiente di merito		90%

Adeguamento del Valore di mercato €/mq in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare; Quotazione €/ mq x Coefficienti merito.

1.700,00 €/mq x 0.90 = 1.530,00 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ricerca del valore di mercato €/mq tramite indagine tra le compravendite concretizzate.

Le ultime compravendite riscontrate per immobili analoghi nella stessa zona urbana rispetto a quello oggetto di stima ;

- *compravendita del 29/04/2024 ai rogiti Notaio Dott. Carlo Tarroux n.rep 3269 trascritto ai n.ri 6809/5382- fg.14 p.lla 274 sub.2 appartamento cat. A2 - superficie 74mq e garage di 20mq prezzo di vendita € 140.000,00; prezzo unitario di circa di € 1.650,00 €/mq*

- *compravendita del 13/01/2023 ai rogiti Notaio Dott. Costanza Sensi n. rep. 30392 trascritto ai n.ri 746/ 528 - fg.14 p.lla 273 sub.12 - appartamento cat. A2 - superficie 105 mq e garage di 20mq prezzo di vendita € 160.000,00; prezzo unitario di circa di € 1.391,30 €/mq*

le cifre delle compravendite riscontrate testimoniano l'attendibilità dell'intervallo dei prezzi €/mq individuato dall'OMI.

Valore di mercato della Piena Proprietà:
1.530,00 €/mq x SCV 63,50 mq = 97.155,00
A questo va sottratta la Sanzione per le difformità urbanistiche, stimata in € 6.137,04

Valore di mercato della Piena Proprietà al netto delle sanzioni € 91.017,96

2 - CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO
Con Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze del 18 dicembre 2022 (in Gazz. Uff., 30 dicembre 2021, n. 304) recante Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi sono stati per l'appunto adeguati i coefficienti per il calcolo del valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà relativamente ad un immobile.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2024**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:

- *moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);*
- *moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.*

- *valore piena proprietà € 91.017,96*
- *tasso d'interesse legale 2,5% G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023*
- *valore rendita annua €. 2.275,45*
- *Età del beneficiario anni 84 coefficiente età usufruttuario = 8*

Valore dell'Usufrutto è pari ad € 18.203,60

3 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ.

Il valore della **Nuda Proprietà** *si ottiene per differenza; sottraendo al valore della Piena Proprietà il valore dell'Usufrutto calcolato come sopra.*

Nuda Proprietà = € 91.017,96 – € 18.203,60= 72.814,36 €

La presente relazione si compone di n. 16 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.

Il C.T.U.

Arch. Fabrizio Rabai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009