



Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

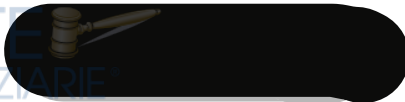
Procedura Esecutiva Immobiliare N. 42/2024



Promossa da



contro



PERIZIA DI STIMA



GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Cristina NICOLÒ



Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci



INDICE

| | |
|---|----|
| 0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI | 3 |
| 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE..... | 6 |
| 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI..... | 6 |
| 1.2.1 Storia Catastale | 6 |
| 1.2.2 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile | 6 |
| 1.2.3 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile | 6 |
| 1.3 PROVENIENZA ALL'ATTUALITA' | 7 |
| 2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO | 7 |
| 2.1.1 Ubicazione | 7 |
| 2.1.2 Caratteristiche generali..... | 7 |
| 2.1.3 Finiture e stato di manutenzione..... | 7 |
| 2.1.4 Impianti | 8 |
| 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO | 8 |
| 4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE | 8 |
| 4.2 AGGIORNAMENTO CATASTALE | 8 |
| 5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO | 8 |
| 6.1 CONFORMITA' EDILIZIA | 9 |
| 7.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA..... | 9 |
| 8.1 VERICA QUOTE DI PIGNORAMENTO | 9 |
| 9.1 VERICA TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE | 9 |
| 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE | 9 |
| 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' | 9 |
| 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO | 9 |
| 12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO | 10 |
| 12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE | 10 |

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dal G.d.E. Dott.sa Cristina Nicolò nel corso dell'udienza telematica del 09/08/2024.

Il Giudice dell'esecuzione affidava all'esperto il seguente incarico:

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

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

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;

provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre il C.T.U. dovrà svolgere i seguenti adempimenti:

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

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

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

note contenenti osservazioni al suo elaborato; assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

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

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

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

G. allegare alla relazione:

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

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

In data 18/08/2024 il sottoscritto provvedeva a inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle Esecuzioni.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 11/12/2024, e nella stessa data è stato effettuato sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Yuri Forgione, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa alla presenza dell'esecutata.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione site nel comune di Grosseto Corso Giosuè Carducci n. 44 piano terra, correttamente identificate e censite al NCEU di detto comune al:

- fg. 165 p.lla 356 sub. 14 cat. C/1, cl. 10, consistenza 39mq., superficie catastale totale 55mq., rendita catastale € 3.021,27;
- fg. 165 p.lla 356 sub. 15 cat. C/1, cl. 10, consistenza 8mq., superficie catastale totale 9mq., rendita catastale € 619,75;

ed intestate a:

risulta quanto segue.

1.2.1 Storia Catastale

I beni derivano dalle seguenti variazioni catastali:

Il subalterno 14 e 15 da VARIAZIONE del 16/06/2003 - Pratica n. 70939 in atti dal 16/06/2003 per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 5449.1/2003) con cui veniva soppresso il subalterno 9. Si precisa che tale variazione ha generato anche il subalterno 16 come bene comune non censibile quale ingresso comune ai sub. 14 e 15.

Il subalterno 9 derivava da VARIAZIONE del 11/01/1988 in atti dal 20/04/1990 FRAZIONAMENTO (n. 33.1/1988) della p.lla 356 subalterno 1 graffata con la p.lla 1953, così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. (vedi visura storica nell'allegato B)

1.2.2 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

Sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 4153/609 del 04/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO del 31/03/2017,

Numero di repertorio 48483/31340 Notaio ABBATE ANTONIO di GROSSETO

A favore di [redacted] Sede MILANO Codice fiscale [redacted] Domicilio ipotecario eletto Grosseto Piazza del Sale),

[redacted]
capitale € 213.199,98, totale € 426.400,00 - Durata 10 anni.

Grava su NCEU Grosseto foglio 165 particella 356 sub. 14 e particella 356 sub. 15.

1.2.3 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile

Sui beni in perizia risultano esservi le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE nn. 6471/5116 del 29/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/04/2024

Numero di repertorio 784/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE DI GROSSETO

a favore [redacted]

Grava su NCEU Grosseto foglio 165 particella 356 sub. 14 e particella 356 sub. 15.

1.3 PROVENIENZA ALL'ATTUALITA'

A [REDACTED] quota 1/1 in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto di procedura, già identificati al NCEU di Grosseto foglio 165 particella 356 subalterno 9 è pervenuta per atto di compravendita del 21/03/1988 Numero di repertorio 16320 raccolta n.3534 Notaio MARZOCHI ALESSANDRO trascritto il 11/04/1988 nn. 4870/2982 [REDACTED]

Vedi allegato F.

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1.1 Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate nel centro storico di Grosseto, all'interno delle mura medicee, e più precisamente al piano terra di Corso Giosuè Carducci n. 44 e 44/a

Vista l'ubicazione, essendo in zona pedonale, sono facilmente raggiungibili a piedi mentre non possono essere raggiunti con mezzi se non con quelli di soccorso e di approvvigionamento per le attività commerciali previo permesso comunale.

2.1.2 Caratteristiche generali

L'edificio in cui si trovano le due unità immobiliari è un edificio in linea posto sulla via commerciale di Corso Giosuè Carducci, ha affaccio sulla pubblica via e, sul retro, su una corte interna.

Dal civico 44 si accede, tramite un ingresso comune, alle due unità immobiliari che di fatto costituiscono un unico oggetto; il subalterno 14 si sviluppa sul retro mentre il subalterno 15 è ubicato alla sinistra dell'ingresso comune¹ identificato come bene comune non censibile con il sub. 16; nelle due porzioni trovano posto una caffetteria con tabaccheria (sub. 14) e un fondo (sub. 15) per la vendita di articoli da regalo quali cancelleria.

L'unità identificata con il sub. 14 è composta da una sala adibita a fondo commerciale, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno con antibagno privato, un laboratorio ed un bagno con antibagno per la clientela.

L'unità identificata con il sub. 15 è costituita da una piccola area destinata a fondo commerciale che di fatto costituisce una sorta di grande vetrina. Il sub. 16 costituisce bene comune non censibile comune agli altri due.

Poiché di fatto le unità catastali costituiscono un unico oggetto si riportano di seguito gli indici metrici totali.

Indici metrici sub. 14 + sub. 15 + 16

| Parametro | Sup. lorda |
|--------------|------------|
| Commerciale | 85,00mq. |
| Calpestabile | 68,62mq. |

Si veda allegato C - elaborati grafici.

2.1.3 Finiture e stato di manutenzione

Internamente tutti i locali risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati; i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi in legno interni ed esterni appaiono in perfetto stato di conservazione e non necessitano di manutenzioni. I locali principali presentano una boiserie in legno su misura che si integra con gli arredi ed un controsoffitto in cartongesso lavorato tipo a "cassettoni".

L'edificio, nel suo insieme, non mostra di avere bisogno di interventi di manutenzione, tuttavia, si precisa, che non è stato possibile ispezionare il tetto ed i locali sottostanti per verificare l'esistenza o meno d'infiltrazioni d'acqua a livello di tetto condominiale.

Si veda allegato A.

¹ La divisione è stata richiesta, in fase di concessione per l'attività commerciale, dall'Ufficio SUAP del comune di Grosseto che ha preteso una divisione fra la caffetteria e tabaccheria e la vendita di oggettistica quale penne, cancelleria ed articoli da regalo.

2.1.4 Impianti

Le due unità immobiliari presentano due impianti distinti di raffrescamento e riscaldamento costituite da due pompe di calore con split interni a soffitto. Inoltre le due unità immobiliari sono dotate di un impianto di ricambio d'aria forzato che fu realizzato per creare una sala da fumo all'interno dell'attività (oggi vietata per legge).

L'impianto elettrico risale all'epoca della ristrutturazione del locale commerciale, è indiviso (ha un unico contatore) ed è in perfetto stato manutentivo.

Impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene direttamente dalla condotta dell'acquedotto comunale e serve solo il subalterno 14; lo scarico dei reflui avviene tramite tubazioni che convogliano nella rete fognaria comunale.

Si veda anche specifica perizia.

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare emesso con Atto del Tribunale di Grosseto del 09/04/2024 Repertorio numero 784/2024 [REDACTED] gravante sull'intero cespite descritto al p.to 1.2 e trascritto il 29/04/2024 al 6471 del registro generale ed al n. 5116 del registro particolare **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene².

La certificazione catastale porta la data del 11/12/2024 e del 07/08/2025. Le planimetrie catastali riportano la data originale del 16/06/2003.

4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, dalla ricerca catastale e dalla loro comparazione si può affermare che i dati catastali consentono con sufficiente corrispondenza di individuare i beni nella sua consistenza e nella sua rendita catastale. Tuttavia va precisato che sebbene il subalterno 16 sia indicato in visura come bene comune non censibile e sia correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico non risulta presente nell'elenco subalterni.

4.2 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari de quo **NECESSITA** di aggiornamento limitatamente alla presentazione di un elenco subalterni aggiornato.

Le spese relative a tale presentazione possono essere stimate con un costo totale onnicomprensivo presumibilmente pari a **€ 500,00** di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Si veda l'allegato B – documentazione catastale.

5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

In attesa del nuovo Piano Operativo incorso di redazione risulta ancora in vigore le precede norma costituita dal Regolamento Urbanistico aggiornato al 26/02/2020, con le limitazioni previste dalle norme di salvaguardia di cui all'art. 93³ della legge 65/2014 e ss.mm.ii.

L'edificio in cui sono ubicate le due unità abitative ricade nel limite del centro abitato di Grosseto, nel tessuto antico ed è classificato come classe 2.

² Il pignoramento non riporta il subalterno 16 costituente il bene comune non censibile, si ricorda che i subalterni 14,15 e 16 derivano dal soppresso subalterno 9 esistente all'epoca dell'ipoteca.

³ **Termini del procedimento di formazione del piano strutturale e della variante generale**

1. Il procedimento di formazione del piano strutturale o della variante generale ha durata massima non superiore a *tre* anni decorrenti dall'avvio del procedimento di cui all'articolo 17. La decorrenza di tale termine rimane invariata anche nel caso di integrazione dell'atto di avvio.
2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale o della variante generale, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), *b bis*), f) e *gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva*.
3. Le restrizioni di cui al comma 2, si applicano altresì alla data dell'eventuale decadenza delle salvaguardie del piano strutturale o della variante generale e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di adozione del piano operativo.
4. Ai fini del presente articolo si intendono varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso.

Vi si possono compiere opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione conservativa nel rispetto dei caratteri architettonici e formali dell'edificio (nel dettaglio si vedano gli articoli 71 e 83 delle N.TA. del R.U.)
Si veda anche allegato D.

6.1 CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, sono state rintracciate la seguente pratiche edilizie:

- P.e. n. 82/2003 – D.I.A. presentata il 16/01/2003 prot. n. 5428 intestata a [REDACTED] manutenzione straordinaria (modifiche interne);
- P.e. n. 654/2003 – D.I.A. presentata il 13/03/2003 prot. n. 27875 intestata a [REDACTED] Variante in corso d'opera alla pratica edilizia n. 03/82;
- P.E. n. 168/2003 - Attestato di agibilità del 19/06/2003 prot. 64079 riferita alle pratiche di cui sopra.

Dalla comparazione della documentazione sopra riportata con i luoghi si desume che lo stato attuale corrisponde perfettamente con lo stato legittimo autorizzato eccetto per la presenza di una porta che separa il corridoio dalla sala principale. Il modo più idoneo ed economico per rimuovere questa irregolarità è quello di smontare detta porta ad un costo onnicomprensivo di € 2000,00 di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene.

7.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura dei beni, si ritiene opportuno formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

- Fondo commerciale posto nel comune di Grosseto Corso Carducci n. 44, identificato al NCEU di detto comune al:
 - fg. 165 p.lla 356 sub. 14 cat. C/1, cl. 10, consistenza 39mq., superfice catastale totale 55mq., rendita catastale € 3.021,27;
 - fg. 165 p.lla 356 sub. 15 cat. C/1, cl. 10, consistenza 8mq., superfice catastale totale 9mq., rendita catastale € 619,75;

8.1 VERICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere pignorata **per 1/1 della piena proprietà**; si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita come sopra descritto.

9.1 VERICA TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti **LIBERO**.

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni de quo **NON RIENTRANO** tra beni occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni pignorati **non sono presenti** Vincoli di alcun tipo.

Non sono presenti Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, dei beni in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo". Operando così come di seguito indicato:

- Individuazione, tramite indagini di mercato suffragate altresì da presa visione delle quotazioni fornite al riguardo dalla Agenzia del Territorio (Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari), del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili di nuova costruzione e/o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, posti nella medesima zona, dotati di ottimale situazione sia impiantistica che di finiture, liberi per quanto attiene lo stato di possesso;

- Correzione del valore di riferimento, come sopra indicato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito, quali epoca di costruzione, condizioni strutturali, condizioni parti comuni, materiali costruttivi, stato di conservazione, situazione impiantistica, stato d'uso;
- Determinazione valore compendio immobiliare in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valori / mq (determinati come sopra esplicitato) e dimensione superficiale rilevata, il tutto decurtato di eventuali oneri emersi da sostenere.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 (unico lotto)

12.2.1 Valori base:

a) Valore sup. lorda commerciale= 3850,00 €/mq

12.2.2 Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata

a) Valore sup. lorda commerciale al mq.:

€ 3800,00€/mq x 1,10(posizione corso storico) x 0,75(affaccio ridotto sulla pubblica via e forma poco sfruttabile) = 3.135,00 €/mq

12.2.3 Valore di libero mercato bene in perizia:

a) Valore sup. lorda commerciale

3.135,00 €/mq x 85,00 mq. = € 266.475,00

12.2.4 Valore del compendio decurtato delle spese per regolarizzare l'immobile

Considerando

€ 500,00 spese catastali, rif. p.to 4.2, e € 2.000,00 per i ripristini edilizi (smontaggio porta), rif. p.to 6.1

il valore finale della piena proprietà sarà pari a:

€ 266.475,00 - € 500,00 - € 2.000,00 = € 263.975,00 che si può arrotondare, considerando anche un ulteriore deprezzamento del 10% perché la vendita sarà eseguita all'interno di procedimento civile a **€ 237.000,00**

12.3 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

Intera piena proprietà di un due unità immobiliari costituenti un negozio ubicate in Grosseto Corso Giosuè Carducci n. 44 e 44a piano terra, censite al NCEU di detto comune come segue:

- fg. 165 p.lla 356 sub. 14 cat. C/1, cl. 10, consistenza 39mq., superfice catastale totale 55mq., rendita catastale € 3.021,27;
 - fg. 165 p.lla 356 sub. 15 cat. C/1, cl. 10, consistenza 8mq., superfice catastale totale 9mq., rendita catastale € 619,75;
- Più il bene comune non censibile identificato al fg.165 p.lla 356 sub 16 (comune al sub. 14 e 15) costituente l'ingresso.

I beni confinano con la pubblica via, Corso Giosuè Carducci, con la p.lla 363, 355 e 359 oltre che con l'accesso condominiale ai piani superiori della particella 356.

Dal civico 44 si accede, tramite un ingresso comune, alle due unità immobiliari che di fatto costituiscono un unico oggetto; il subalterno 14 si sviluppa sul retro mentre il subalterno 15 è ubicato alla sinistra dell'ingresso comune identificato come bene comune non censibile sub. 16.

L'unità identificata con il sub. 14 è composta da una sala adibita a fondo commerciale, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno con antibagno privato, un laboratorio ed un bagno con antibagno per la clientela.

L'unità identificata con il sub. 15 è costituita da una piccola area destinata a fondo commerciale che di fatto costituisce una sorta di grande vetrina.

Internamente tutti i locali risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati; i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi in legno interni ed esterni appaiono in perfetto stato di conservazione e non necessitano di manutenzioni. I locali principali presentano una boiserie in legno su misura che si integra con gli arredi ed un controsoffitto in cartongesso lavorato tipo a "cassettoni".

Le due unità immobiliari presentano due impianti distinti di raffrescamento e riscaldamento costituite da due pompe di calore con split interni a soffitto. Inoltre le due unità immobiliari sono dotate di un impianto di ricambio d'aria forzato che fu realizzato per creare una sala da fumo all'interno dell'attività (oggi vietata per legge).

L'impianto elettrico risale all'epoca della ristrutturazione del locale commerciale, è indiviso (ha un unico contatore) ed è in perfetto stato manutentivo.

Impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene direttamente dalla condotta dell'acquedotto comunale e serve solo il subalterno 14; lo scarico dei reflui avviene tramite tubazioni che convogliano nella rete fognaria comunale.

Catastalmente e urbanisticamente i beni sono conformi a quanto depositato ed autorizzato

Il compendio immobiliare è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **LIBERO**.

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)

€ 237.000,00 (Euro duecentotrentasettemila/00) intera piena proprietà

Con quanto sopra, si ritiene aver dato esauriente risposta al quesito posto in sede di udienza affidatomi in data 09/08/2024.

Grosseto, 24/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Luca Barbacci