

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**

*Sez. Esec. Immobiliari*

G. E.: *Dr.ssa CRISTINA NICOLO'*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

*Redatta dal C.T.U. Arch. Giovanni Tombari*

nella

Procedura Esecutiva **n.49/2023 R.G.E.**

promossa da:

[REDACTED]

c.f.:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

c.f.:

[REDACTED]

Grosseto 27/08/2024

**“SOMMARIO”**

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

**Procedura esecutiva N°49/2023 R.G.E. :**

**1° Quesito** ..... pag. 6

**2° Quesito:**

2.A) *Descrizione della zona* .....pag. 10

2.B) *Descrizione del bene* ..... pag. 11

2.C) *Consistenza - Dati e Indici metrici dell’immobile* ..... pag. 11

2.D) *Caratteristiche dei beni* ..... pag. 13

2.E) *Apprezamenti generali* ..... pag. 13

2.F) *Situazione Catastale – Coerenze* ..... pag. 14

**3° Quesito** ..... pag. 14

**4° Quesito** ..... pag. 14

**5° Quesito** ..... pag. 15

**6° Quesito** ..... pag. 15

**7° Quesito** ..... pag. 16

**8° Quesito** ..... pag. 16

**9° Quesito** ..... pag. 16

**10° Quesito** ..... pag. 17

**11° Quesito** ..... pag. 17

**12° Quesito**

12.A) *Il criterio di stima che verrà usato* .....pag. 18

12.B) *Motivazioni – Valutazioni* .....pag. 18

12.C) *Procedimento sintetico*..... pag. 19

12.D) *Valore del bene*..... pag. 19

12.E) *Formazione dei lotti di vendita* ..... pag. 20

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Giudice: Dr.ssa Cristina Nicolo'**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 49/2023**  
**promossa da**

c.f. [REDACTED]

contro:

c.f. [REDACTED]

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

**Premessa:**

Il sottoscritto Architetto Giovanni Tombari, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci 34, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n° 345, riceveva l'incarico dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione del bene oggetto della procedura esecutiva n.49/2023 secondo i quesiti di seguito precisati.

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

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

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Posti i quesiti di cui sopra, il G.E. assegnava allo scrivente C.T.U. termine per il deposito della perizia fino a trenta giorni prima dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il giorno 02/10/2024.

### Procedura di Esecuzione Immobiliare N°49/2023

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Sulla base della documentazione allegata alla procedura esecutiva, ed anche a seguito di un'ulteriore ispezione effettuata dallo scrivente C.T.U. presso il competente Ufficio dei RR.II. in data 13/08/2024 (Allegato A.01), si precisano i seguenti dati:

**Bene:**

- Abitazione di tipo civile sita in Traversa destra via Brodolini, piano primo e secondo con al piano terra un piccolo ripostiglio di proprietà nel sottoscala, comune di Pitigliano (GR), censita al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21, particella 595 sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 371,85, variazione toponomastica del 14/12/2018 Pratica n.GR0080293 in atti dal 14/12/2018 variazione toponomastica d'ufficio (n.20267.1/2018), variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, variazione toponomastica del 05/10/2012 Pratica n.GR0117663 in atti dal 05/10/2012 variazione di toponomastica (n.27104. 1/2012), variazione del 07/09/2004 Pratica n.GR0087576 in atti dal 07/09/2004 ultimazione del

fabbricato urbano (n.14072.1/2004), costituzione del 19/05/2003 Pratica n.59162 in atti dal 19/05/2003 costituzione (n.852.1/2003).

- Autorimessa di pertinenza dell'abitazione sita in Traversa destra via Brodolini, piano interrato, comune di Pitigliano (GR), censita al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21, particella 595 sub 27, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita € 57,33, variazione toponomastica del 05/12/2012 Pratica n. GR117675 in atti dal 05/10/2012 variazione di toponomastica (n.27116.1/2012), variazione del 07/09/2004 Pratica n.GR0087567 in atti dal 07/09/2004 ultimazione del fabbricato urbano (n.14072.1/2004), costituzione del 19/05/2003 Pratica n.59162 in atti dal 19/05/2023 costituzione (n.852.1/2003).

**Proprietà:** [REDACTED] per i diritti pari a 1/1.

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

#### Trascrizioni contro:

- Verbale di pignoramento immobili atto Unep presso il Tribunale di Grosseto del 03/04/2023 Repertorio n.514 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 10/05/2023 Registro Particolare 5709 Registro Generale 7517 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà sui seguenti beni così censiti al NCEU del Comune di Pitigliano: foglio 21 particella 595 sub 15 e foglio 21 particella 595 sub 27.

#### Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 22 luglio 2023 repertorio n.47603 ed iscritta all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 23/07/2023 al Registro Generale 11764 Registro Particolare 2261 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Grosseto, per capitale di € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà sui seguenti beni così censiti al NCEU del Comune di Pitigliano: foglio 21 particella 595 sub 6,13,15,17,19,24,25,27. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 9 settembre 2003 al n.1938 di erogazione parziale, in data 3 giugno 2004 al n.1266 di erogazione parziale, in data 13

aprile 2005 al n.1005 di riduzione di somma, in data 13 aprile 2005 al n.1006 di restrizione di somma.

### Quadro sinottico delle provenienze al ventennio:

A [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 595 sub 15 e sub 27 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 1 marzo 2005 repertorio n.49889/23713 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 18 marzo 2005 al numero del Registro Generale 4614 e Registro Particolare 2945 da [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 587, 588, 589,608,609,612, sono pervenuti per atto divisione del Notaio [redacted] del 29 gennaio 2003 repertorio n. 46957 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 24 febbraio 2003 al numero di Registro Generale 3221 e Registro Particolare 2393 da [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 4/6 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 539 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 30 dicembre 2002 repertorio n. 46859/22163 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 gennaio 2003 al numero di registro generale 1707 e numero di registro particolare 1280 da [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 2/4 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili immobili censiti al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 576,548,547,543,541, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 30 dicembre 2002 repertorio n. 46959/22163 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 gennaio 2003 trascritto al numero di registro generale 1707 e numero di registro particolare 1280 da [redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 336 sub 11 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 5 marzo 2001 repertorio 44406 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 marzo 2001 al numero di registro generale 4311 e numero di registro particolare 3038 da ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 537,553,555 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del 5 marzo 2001 repertorio n.44406 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 marzo 2001 al numero di registro generale 4310 e numero di registro particolare 3037 da ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 538 è pervenuto per atto notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 5 marzo 2001 repertorio n.44406 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 marzo 2001 al numero di registro generale 4309 e numero di registro particolare n.3036 DA ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ c.f. ██████████ per i diritti di 2/4 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 540,544,545, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 5 marzo 2001 repertorio n.44406 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 marzo 2001 al numero di registro generale 4309 e numero di registro particolare 3036 da ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ c.f. ██████████ per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 538 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 5 marzo 2001 repertorio n.44406 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 marzo 2001 al numero di registro generale 4308 e numero di registro particolare 3035 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

A [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Pitigliano al foglio 21 particella 549 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 5 marzo 2001 repertorio n.44406 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 28 marzo 2001 al numero di registro generale 4307 e numero di registro particolare 3034 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti di 2/3 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Pitigliano (GR) di cui alla procedura.

#### Altre formalità:

Per altre formalità si rimanda alla Dichiarazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini presente agli atti di causa.

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

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

#### 2.A) Descrizione della zona

Il bene è localizzato appena fuori dal nucleo urbano della cittadina di Pitigliano, rinomato borgo della Maremma e meta turistica molto frequentata soprattutto nel periodo primaverile e estivo dell'anno. Siamo in una zona di

espansione datata primi anni duemila per la precisione il Lotto n.5 del Comparto Urbanistico "B".

Le tipologie architettoniche sono generalmente quelle di nuovi fabbricati condominiali di due/tre piani fuori terra, in discrete condizioni di manutenzione ma anche case unifamiliari in parte ricomprese nell'ampliamento urbano di Pitigliano o di nuova edificazione. Sono edifici con copertura a falde e murature intonacate. E' un'area che vede anche la presenza di edifici artigianali.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è una palazzina con fondazioni in cordoli di cemento armato, struttura portante in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, strutture orizzontali in latero-cemento con cordoli di coronamento in c.a.; il solaio di copertura a falde è fatto in parte fatto come le strutture orizzontali in parte da muretti di mattoni forati con sovrastanti tavelloni e caldana armata. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

L'immobile si compone di tre piani fuori terra destinati ad abitazioni (complessivamente undici appartamenti). Al piano terra abbiamo quattro unità immobiliari; quattro corpi scala servono gli altri sette appartamenti distribuiti tra primo e secondo piano.

Gli appartamenti del piano terra sono dotati di corti private.

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

I canali di gronda ed i discendenti sono in rame.

L'androne d'ingresso ai corpi scala è pavimentato con mattonelle in gres e pareti intonacate e tinteggiate.

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

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

Le strutture portanti non rivelano particolari fenomeni superficiali di degrado, così come le finiture esterne, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato e dell'anno di costruzione (anno 2003-2004).

Complessivamente lo stato di conservazione è da considerarsi medio.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano primo e secondo di una palazzina condominiale; l'ingresso avviene da una corte comune. Al piano seminterrato si trova il garage, al piano terreno un piccolo ripostiglio nel sottoscala che porta all'appartamento.

La disposizione interna dell'appartamento è la seguente:

La zona giorno composta da un unico ambiente adibito a cucina – pranzo funge da ingresso al piano primo; da qui una scala interna porta al secondo piano con il soggiorno ed un piccolo spazio distributivo per la zona notte composta da camera matrimoniale ed un bagno. Le terrazze sono presenti sia al piano primo con accesso dalla cucina che al secondo con accesso dal soggiorno e dalla camera.  
I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Superficie netta appartamento:

<i>Cucina - pranzo</i>	<i>Mq 11,17</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Mq 22,80</i>
<i>Spazio distributivo</i>	<i>Mq 1,35</i>
<i>Vano scale</i>	<i>Mq 6,78</i>
<i>Camera</i>	<i>Mq 14,05</i>
<i>bagno</i>	<i>Mq 4,85</i>
<i>Ripostiglio sottoscala</i>	<i>Mq 6,88</i>
<b><i>Totale appartamento</i></b>	<b><i>Mq 61,00</i></b>

**Superficie Coperta Appartamento**

**mq 75,13**

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

**mq 61,00**

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

**ml 2.74**

**Volumetria lorda Appartamento**

**mc 205.85**

L'immobile oggetto di stima, costituito da appartamento adibito a civile abitazione, ha una *Superficie commerciale* di **mq 99,58** così calcolata:

<b>Appartamento</b>	<b>Mq 75,13</b>	pari a 1	<b>Mq 75,13</b>
<b>Terrazze</b>	<b>Mq 32,00</b>	pari a 0.25	<b>Mq 8,00</b>
<b>Ripostiglio esterno</b>	<b>Mq 9.07</b>	pari a 0.25	<b>Mq 2,26</b>
<b>Garage</b>	<b>Mq 40.55</b>	pari a 0.35	<b>Mq 14,19</b>

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

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

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

L'ingresso all'appartamento avviene tramite una corte comune e scala condominiale.

Al piano terreno nel sottoscala si trova un piccolo ripostiglio facente parte dell'immobile. Al piano seminterrato è localizzata l'ampia autorimessa di proprietà.

L'appartamento non è abitato da almeno sette/otto anni con conseguente mancanza di manutenzione agli impianti, infissi, finiture esterne. In particolare gli scarichi delle terrazze, principalmente al secondo piano, tendono ad ostruirsi causando durante le giornate di forti piogge una specie di effetto piscina. Sono dovuti intervenire alcune volte i vigili del fuoco per provvedere a ripristinare il normale deflusso. Questo ha causato in particolare nel solaio della cucina (primo piano) e nell'appartamento adiacente periodiche infiltrazioni d'acqua ben visibili anche esternamente negli intradossi dei solai delle terrazze.

Tutti i pavimenti sono in cotto 30x30. Le scale interne hanno alzata e pedata in pietra. Il bagno è dotato di doccia, lavandino, w.c. e bidet con un rivestimento 20x20 (h.2,20) ed è dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno, quelli interni in legno tamburato; le persiane in legno.

L'impianto termoidraulico è a gas con la caldaia posizionata esternamente alla zona giorno dell'appartamento (terrazzo del soggiorno al piano primo).

Le tubazioni dei bagni e della cucina, così come i radiatori presenti all'interno dell'appartamento, sono risalenti alla costruzione dell'edificio (circa venti anni addietro) pertanto si presuppone siano in medie condizioni come le finiture generali. Lo stesso dicasi per l'impianto elettrico.

Le pareti ed i solai sono intonacati e tinteggiati.

Muri e soffitti interni presentano in alcune parti fenomeni di degrado degli intonaci, tracce di umidità, muffe dovute ad infiltrazioni dalle terrazze di proprietà. L'esterno denota segni di degrado dell'intonaco e delle tinteggiature.

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

Alcuni impianti come la caldaia non è dato sapere da quanto non sia in funzione e di conseguenza non soggetta a regolare manutenzione.

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

L'appartamento a civile abitazione, nelle finiture più generali, nei pavimenti, rivestimenti, infissi, e negli impianti, è in medie condizioni, così come il fabbricato condominiale. Gli impianti, caldaia compresa, non vengono usati e mantenuti da diversi anni. Gli infissi esterni in legno, persiane, avrebbero bisogno di una

manutenzione a causa della pioggia e del sole. Alcuni vetri sono rotti (porta finestra della cucina e portoncino pedonale del garage). Segni di infiltrazione d'acqua sono presenti sul solaio della cucina e lungo il vano scala che porta al secondo piano. Le facciate, terrazze comprese, avrebbero bisogno di una manutenzione ordinaria.

## 2.F) Situazione Catastale – Coerenze

- Abitazione di tipo civile sita in Traversa destra via Brodolini, piano primo e secondo con al piano terra un piccolo ripostiglio di proprietà nel sottoscala, comune di Pitigliano (GR), censita al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21, particella 595 sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 371,85.
- Autorimessa di pertinenza dell'abitazione sita in Traversa destra via Brodolini, piano interrato, comune di Pitigliano (GR), censita al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21, particella 595 sub 27, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita € 57,33.

Il tutto intestato a:

██████████ c.f. ██████████ proprietà per 1/1,

L'appartamento confina con scala condominiale, ██████████ altra proprietà, salvo se altri.

All'istanza di vendita risulta allegata documentazione attestante:

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

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

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

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

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

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di*

*idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

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

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

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è localizzata a Pitigliano Traversa destra via Brodolini e per Regolamento Urbanistico rientra nel tessuto "Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo B1" (art.38 N.T.A.). E' soggetta ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Si rimanda all'Allegato A.05.

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

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia , descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

L'immobile è stato oggetto delle seguenti concessioni edilizie: P.E. n. 912 del 16/01/2002 n.953 del 10/03/2003. L'abitabilità viene certificata dal progettista con nota del 23/12/2010. Lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo dallo scrivente CTU corrisponde sostanzialmente allo stato concessionato nella pratica edilizia che ha originato il fabbricato ad eccezione di alcune difformità esterne/interne realizzate in corso d'opera: le due terrazze del piano secondo sono leggermente più grandi di quelle concessionate ed internamente sempre al piano secondo non è presente il piccolo ripostiglio ma il suo spazio è diviso tra una nicchia aperta sul pianerottolo di arrivo delle scale ed il bagno. Le lievi difformità interne sono da ricomprendere nei parametri delle cosiddette tolleranze costruttive ed esecutive per le quali non è necessario ai sensi del Decreto "salva casa 2024" convertito in L. 105 del 2024 presentare una sanatoria. Vengono pertanto regolarizzate in automatico. Il maggior dimensionamento di alcune terrazze potrebbe invece non rientrare nelle tolleranze costruttive ma configurarsi come parziale difformità sanabile con una SCIA in sanatoria. Considerata la casistica in esame la sanzione potrebbe essere applicata nella misura minima di € 516,00 oltre al costo di costruzione (percentuale sulla stima

dei lavori aggiuntivi). Lo scrivente CTU ritiene però non dovuto il costo di costruzione in quanto le difformità hanno riguardato lavorazioni che si sono compensate nel corso dei lavori. Essendo la zona ricompresa in area sismica un tecnico dovrà però asseverare che gli interventi hanno rispettato i criteri del Testo Unico dell'Edilizia, sezione I, Capo IV, Parte II. Si rimanda all'Allegato A.02 e A.04.

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

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

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

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

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

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

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

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione*

*e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile in oggetto risultava, all'epoca dell'ultimo sopralluogo (30/07/2024), non occupato dal proprietario/debitore esecutato.

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

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

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

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

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

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

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

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

*pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

## 12.A) Il criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, agosto 2024, si potrebbe verificare.

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

La consultazione di riviste del settore, tra cui il *Consulente Immobiliare* edito dal **II Sole 24 ORE** ed il confronto con alcune agenzie immobiliari del luogo per un effettivo riscontro dei prezzi, sono stati passaggi obbligati nella valutazione del bene. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, dalle murature perimetrali e la metà dei muri di confine. Per quanto riguarda terrazze a livello, corti o locali esterni ad uso ripostiglio sono stati adottati dei coefficienti di ragguaglio.

## 12.B) Motivazioni – Valutazioni

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

### 12.C) Procedimento sintetico

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al punto 12.A), si può riferire che attualmente, nella zona oggetto della perizia, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti da € 800,00 a € 1.100,00 circa al metro quadrato di superficie commerciale per le abitazioni.

Pertanto, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari/terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- i beni oggetto di esecuzione immobiliare non sono occupati dal debitore esecutato /propri familiari o dall'affittuario;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per la vendita giudiziale;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale relativo ad un lotto di vendita;
- il lotto di vendita è relativo all'intera piena proprietà dei beni immobiliari oggetto di esecuzione;
- La stima tiene conto dello stato di manutenzione dei beni.

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

- Per l'abitazione civile: € 800.00,00 al mq

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

### 12.D) Valore del bene

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

$$\text{mq } 99,58 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 79.664,00$$

**€ 79.664,00 arrotondabile a € 80.000,00  
(Euro ottantamila/00)**

## 12.E) Formazione dei lotto di vendita

### Lotto unico

Intera e piena proprietà dell'unità immobiliare intesa come appartamento al piano primo e secondo di un condominio di tre piani fuori terra posto a Pitigliano (GR), Comune di Pitigliano, Traversa destra di via Brodolini, con un piccolo ripostiglio di proprietà posto al piano terreno nel sottoscala. L'ingresso avviene tramite corte comune e scala condominiale.

La disposizione interna è la seguente: la cucina-pranzo è all'entrata al piano primo; tramite scala interna si raggiunge il piano secondo dove si trova il soggiorno, la camera doppia ed il bagno. L'appartamento si affaccia su due dei quattro fronti della palazzina ed ha tre terrazze: una con accesso dalla cucina, una dal soggiorno e la terza dalla camera da letto.

L'appartamento confina con scala condominiale, proprietà [REDACTED] altra proprietà, salvo se altri.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato con accesso dalla rampa carrabile o da scale condominiali.

Lo stato di conservazione è medio.

- Abitazione di tipo civile sita in Traversa destra via Brodolini, piano primo e secondo con al piano terra un piccolo ripostiglio di proprietà nel sottoscala, comune di Pitigliano (GR), censita al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21, particella 595 sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 371,85.
- Autorimessa di pertinenza dell'abitazione sita in Traversa destra via Brodolini, piano interrato, comune di Pitigliano (GR), censita al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano al foglio 21, particella 595 sub 27, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita € 57,33.

**Valore Complessivo del Lotto – Prezzo Base: € 80.000,00**  
**(Euro ottantamila/00)**

La presente relazione, che si compone di n°20 pagine scritte oltre i documenti allegati e la documentazione fotografica.

Grosseto, 27 Agosto 2024