

Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi

Via Bonghi, 5

58100 GROSSETO

cellulare : 330 874064

e-mail : lucianomalentacchi@gmail.com

pec : luciano.malentacchi@geopec.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 05/2022

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ALESSANDRO CAMAITI

RILASCIO APE E VERIFICA IMPIANTI

ING. MASSIMO COSTAGLIOLA

IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO

COMUNE DI GROSSETO

VIA GIUSEPPE PARINI N. 8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO



lo sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato C.T.U. stimatore nella esecuzione immobiliare in oggetto, ho ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Cristina Nicolò, di procedere alla valutazione del bene immobile situato in provincia di Grosseto, comune di Grosseto, Via Giuseppe Parini n. 8, del quale è proprietario

Ho effettuato il sopralluogo il giorno 28/08/2022 al quale era presente il custode giudiziario Avv. Camaiti Alessandro, l'Ing. Massimo Costagliola, ma non è stato possibile accedere all'immobile; di questo e altri tentativi di accesso fa riferimento il verbale del custode giudiziario.

Ho effettuato le visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. per accertare la consistenza catastale e se la documentazione in atti era completa, nonché presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Grosseto, per accertare la conformità urbanistica dell'immobile.

Come richiesto dal Giudice della Esecuzione redigo la presente relazione sulla base dello schema elaborato, che di seguito riporto integralmente.

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma 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 disponibili, 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) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **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 relativa 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;

- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale;
- 6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, 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;
- 7) **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO RISULTANZE DAI REGISTRI IMMOBILIARI

Il certificato notarile fino al 11/02/2022 in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e i dati riportati corrispondono a quelli risultanti dalla visura presso i pubblici uffici ed allo stato dei luoghi.

Le risultanze dai pubblici uffici sono aggiornate al 22/05/2024 e sono contenute negli allegati 2 e 5 del fascicolo degli allegati.

Si è ritenuto opportuno allegare anche le due accettazioni di eredità, formalizzate con atti pubblici rogito notaio trascritte il 26/06/2019 al registro particolare 6470 e 6471.

2° QUESITO DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è rappresentato da un appartamento di civile abitazione sito in comune di Grosseto, Via Parini n. 8, ed è porzione di un edificio destinato esclusivamente ad uso abitazione.

Il fabbricato si trova in una zona periferica della città, denominata quartiere Barbanella.

Barbanella è un quartiere del tipo popolare costruito intorno agli anni '50/60.

Al fabbricato si giunge da Via Parini e si accede all'appartamento tramite un atrio condominiale.

Si trova al piano rialzato ed è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, una camera a due posti, una camera singola, ripostiglio e bagno.

È corredato da un balcone al quale si accede dal soggiorno e da una cantina posta al piano seminterrato alla quale si accede dall'atrio, tramite la scala comune.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 67,17 e lorda di mq. 80,90; l'altezza interna è mt. 2,80.

La cantina ha una superficie utile di mq. 13,05 e lorda di mq. 17,55; l'altezza interna è di mt. 2,00.

Il balcone ha una superficie di mq. 5,57.

La superficie commerciale presa a riferimento è così determinata:

Appartamento mq. 80,90 x 1 = mq. 80,90

Balcone mq. 5,57 x 0,25 = mq. 1,39

Cantina mq. 17,55 x 0,20 = mq. 3,51

Totale mq. 85,80

Caratteristiche esterne e costruttive

L'edificio di cui è porzione l'immobile in oggetto è isolato ed è costituito da quattro piani fuori terra ai quali si accede da una scala interna comune; è privo di ascensore.

È stato costruito in muratura, con solai in laterizio, tetto a falde e manto di tegole in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate, ma si presentano allo stato scadenti con porzioni di intonaco caduto e superfici di colore sfogliate.

Le finestre sono di legno di abete verniciato e le persiane sono in PVC ad avvolgibile; le finestre sono provviste anche di controfinestre in alluminio.

Lo stato di conservazione dell'edificio si può definire mediocre.

Caratteristiche interne dell'appartamento

- pavimento in piastrelle di gres 30x30;
- le pareti del bagno sono allo stato di intonaco e tinteggiatura; è rivestita di piastrelle solo la doccia;
- bagno con lavabo, bidet e w.c. e doccia;
- pareti interne ad intonaco e tinteggiatura;
- portoncino di ingresso in legno;
- porte interne in legno.

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Massimo Costagliola depositata nel fascicolo della procedura.

Lo stato di conservazione è normale.

CONFINI: Via Parini, scala condominiale, corte comune, salvo se altri.

DATI CATASTALI

È così censito al catasto fabbricati del comune di GROSSETO:

- foglio 88, particella 1698 sub. 3, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 5,5,

superficie catastale mq. 87, rendita € 218,72, Via Giuseppe Parini n. 8, piano S1-T (ex particella 824 sub. 3)

SI DICHIARA E SI ATTESTA

ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è conforme nei dati di identificazione catastale;
 - contiene difformità ai fini della determinazione della rendita catastale perché lo stato di fatto rilevato non è coerente con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.
- Dovrà essere presentata la planimetria di aggiornamento.

3° QUESITO ACCERTAMENTO CONFORMITA' DATI DEL PIGNORAMENTO

Si dichiara la conformità degli elementi identificativi ai dati indicati nel pignoramento e con la descrizione attuale del bene.

4° QUESITO VARIAZIONI CATASTALI

La planimetria catastale depositata agli atti è datata 1986 e non corrisponde allo stato di fatto; è necessario presentare la variazione catastale all'Ufficio del Territorio, dopo la presentazione della CILA tardiva.

5° QUESITO RIFERIMENTO STRUMENTO URBANISTICO

L'immobile nel Regolamento Urbanistico del comune di Grosseto è compreso nel tessuto consolidato corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 1444/68.

6° QUESITO CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito negli anni 1950/1960 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Grosseto. Ho richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del comune di Grosseto, ma non è stato possibile reperire la pratica edilizia relativa. Si fa riferimento, pertanto, per l'accertamento della conformità urbanistica alla planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio, che redatta in data 29/01/1986; la planimetria originaria non è più presente agli atti. In riferimento alla planimetria lo stato di fatto risulta modificato; le opere eseguite consistono nella demolizione del tramezzo dell'ingresso e conseguente utilizzazione del vano ingresso e del soggiorno in un unico vano soggiorno; nella tamponatura della porta di accesso alla cucina e diversa utilizzazione in ripostiglio; nella esecuzione di una spalletta nel

bagno per ricavare un vano doccia.

Queste opere possono essere rese conformi presentando una CILA postuma al comune di Grosseto, ai sensi dell'art. 136 della l.r. 65/2014, effettuando un versamento a titolo di sanzione dell'importo di € 1.000,00.

Contemporaneamente, l'aggiudicatario, dovrà presentare la planimetria di variazione catastale all'Agenzia del Territorio di Grosseto, incaricando un tecnico abilitato.

La sopraindicata procedura consentirà di dichiarare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile.

7° QUESITO VENDITA DEL BENE PIGNORATO

Il bene, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere venduto in un unico lotto.

8° QUESITO DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è divisibile in lotti.

9° QUESITO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

11° QUESITO ESISTENZA DI VINCOLI

Non esiste alcuno dei vincoli indicati dai presenti quesiti.

12° QUESITO DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

L' immobile viene valutato con il metodo comparativo.

Per l'immobile in oggetto, ritengo che il valore debba essere determinato sulla base del valore di mercato; il metodo comparativo è il solo in grado di indicare risultati attendibili, perché basato sulla certezza di valori derivanti da compravendite avvenute di recente nella zona.

Negli ultimi quattro anni il mercato degli immobili nella zona in cui è compreso l'immobile è stato molto fiorente, come dimostrano i numeri degli atti stipulati 39 e il numero degli immobili trasferiti 48. Questi dati li ho rilevati dal sito dell'Agenzia delle Entrate, consultando i valori delle compravendite avvenute negli anni 2021/2024.

Per la scelta del valore unitario ho tenuto conto anche della tipologia del fabbricato, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della consistenza, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione.

Per assegnare il valore sotto riportato, ho assunto informazioni presso agenzie immobiliari della zona e ho preso a riferimento i valori indicati dall'OMI che riportano per la zona di ubicazione dell'immobile, un valore

minimo di € 1.300,00 e massimo di € 1.450,00 per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale; in questo caso si applica il prezzo minimo a causa delle mediocri condizioni del bagno e delle facciate, nonché per la vetustà. Il valore che ne deriva rientra fra i prezzi che sono stati dichiarati nelle ultime compravendite avvenute nella zona, di cui si riportano gli estratti nell'allegato 8.

L'insieme di questi fattori e dati, mi consentono di determinare un valore dell'immobile in oggetto, all'interno di un range di prezzo tra 115.000,00/120.000,00 euro.

LOTTO UNICO

INTERA PROPRIETA'

Appartamento sito in comune di Grosseto, Via Parini n. 8, dalla quale si accede all'appartamento attraverso la scala condominiale.

È sito al piano rialzato ed è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, una camera a due posti, una camera singola, ripostiglio e bagno.

È corredato da un balcone della superficie di mq. 5,57 al quale si accede dal soggiorno e da una cantina posta al piano seminterrato alla quale si accede dall'atrio, tramite la scala comune.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 67,17 e lorda di mq. 80,90; l'altezza interna è mt. 2,80.

La cantina ha una superficie utile di mq. 13,05 e lorda di mq. 17,55; l'altezza interna è di mt. 2,00.

La superficie commerciale dell'immobile presa a riferimento è quella lorda, comprensiva delle murature esterne e corrisponde a mq. 85,80.

DATI CATASTALI

È così censito al catasto fabbricati del comune di GROSSETO:

- foglio 88, particella 1698 sub. 3, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 87, rendita € 218,72, Via Parini n. 8, piano S1-T.

PREZZO BASE APPARTAMENTO:

**EURO / MQ 1300,00 x mq. 85,80 = € 115.540,00 arrotondato ad €
116.000,00**

Grosseto li 27/05/2024

Il Consulente Tecnico
Geom. Luciano Malentacchi

ALLEGATI: Fascicolo degli allegati