

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 58/2023**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

*GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò*  
*Custode Giudiziario: Avv. Irene Londini*  
*C.T.U.: Arch. Alessandro Flaminio*

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto architetto Alessandro Flaminio, libero professionista con studio in Grosseto, viale Europa n.171, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Grosseto al n. 533, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 31/01/2024 lo scrivente veniva incaricato mediante verbale d'udienza telematico dall'Ill.mo giudice dott.ssa Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**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.;

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione Immobiliare n. 58/2023

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

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12/02/2024, per poi proseguire in date successive, in data 06/05/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, congiuntamente, il CUSTODE nominato per la procedura, avv. IRENE LONDINI redigeva alla presenza e dell'arch. ALESSANDRO FLAMINIO, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

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

#### PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituito da un appartamento sito nel comune di Grosseto, presso via Canada al n. 8 interno 6, terzo piano, oltre l'appartamento fa parte della presente esecuzione un garage al piano terra e una soffitta al piano sottotetto.

L'appartamento risulta così composto: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni una terrazza e una veranda. Completa la proprietà un garage al piano terreno e una soffitta la piano sottotetto.

I suddetti immobili, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

#### APPARTAMENTO

**(Via Canada n. 8) foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66 intestato al catasto:**

Per 1/1 proprietà superficiaria

Per 1/1 della proprietà dell'area a COMUNE DI GROSSETO sede in GROSSETO (GR) c.f. 00082520537.

**GARAGE**

**(Via Cananda n. 8) foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq, Rendita € 65,69** intestato al catasto:

Per 1/1 proprietà superficiaria

Per 1/1 della proprietà dell'area a COMUNE DI GROSSETO sede in GROSSETO (GR) c.f. 00082520537.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore del bene di cui si tratta.

**1. QUESITO N.1**

*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;*

**1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 576, 2° comma c.p.c. risulta completa, il bene è ben identificato.

**2. QUESITO N.2**

*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);*

La documentazione di cui all'art. 576, 2° comma c.p.c. risulta completa, il bene è ben identificato.

Oltre ai due immobili sopra identificati risultano di proprietà il bene così identificato:

**VANO COMUNE AL CONDOMINIO:**

**(Via Canada n. 8) foglio 71, part. 86, sub 58, Categoria c/2,** intestato al catasto:

L'atto di provenienza (compravendita) viene allegato alla presente memoria all'allegato.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 8

### 3. QUESITO N.3

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;*

#### 3.1 STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 05/05/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà superficiale per 1/1 di come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

divenne

proprietari superficiale: - per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 04/06/1997 ricevuto dal Notaio Marchio Andrea, in Grosseto (GR), numero 5755 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 04/06/1997 ai numeri 6628/4827, da

per la quota di

1/2 giusti titoli anteriori al ventennio.

### 3.2 DATI CATASTALI E CONFINI

I beni sono censiti al Catasto terreni del comune di Grosseto come segue:

#### APPARTAMENTO

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
71	65	36	A/3	3	7 vani	Totale: 116 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 114 m <sup>2</sup>	Euro 632,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA CANADA n. 8 Piano 3						

#### **Intestato catastalmente a:**

Per 1/1 proprietà superficaria

Per 1/1 della proprietà dell'area a COMUNE DI GROSSETO sede in GROSSETO (GR) c.f. 00082520537

#### **Confini:**

Corte comune, vano scale e proprietà o suoi eventuali aventi causa, salvo altri.

#### GARAGE

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
71	65	21	C/6	6		14 mq	Euro 65,69	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2021 Pratica n. GR0035134 in atti dal 26/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13445.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA CANADA n. 8 piano: T.						

#### **Intestato catastalmente a:**

Per 1/1 proprietà superficaria

Per 1/1 della proprietà dell'area a COMUNE DI GROSSETO sede in GROSSETO (GR) c.f. 00082520537

**Confini:**

Accesso comune, porticato condominiale, proprietà , salvo se altri.

**3.3 INDAGINE CATASTALE**

**APPARTAMENTO**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

NON AGGIORNATA IN QUANTO:

- È stata diminuita la lunghezza della finestra nel vano cucina.

Valutate la difformità, si ritiene, in questo caso, di non procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, in quanto la difformità descritta non incide sulla rendita catastale e sul numero dei vani.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50,00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili da euro 700,00 a euro 1.500,00 circa.

Sono previste altresì sanzioni da un minimo i 1.032,00 € a un massimo di 8.264,00 € erogabili solo se l'aggiornamento catastale avviene entro i 5 anni dalla realizzazione delle opere.

**GARAGE**

**(Via Cananda n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq, Rendita € 65,69

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1*

4. **QUESITO N.4**

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

4.1 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Così come verificato dalla documentazione notarile in atti e come evidenziato dalla documentazione storico-catastale, si riporta:

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI**

**SU:**

**APPARTAMENTO**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66.

**GARAGE**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq, Rendita € 65,69

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':**

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 07/06/2007 ai numeri 9939/2997 per Euro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro a favore di

e contro

interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore

b) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 05/05/2023 ai numeri 7277/5519 a favore di

e contro

5. **QUESITO N.5**

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.;*

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Grosseto si certifica che gli immobili oggetto della presente memoria e descritti presso l'ufficio provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

**APPARTAMENTO**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66.

**GARAGE**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq, Rendita € 65,69.

Sono identificati dal PIANO STRUTTURALE del Comune di Grosseto nel PR-02 03 Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente come:

**Tessuto consolidato unitario pubblico. Classe 6**

**5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'**

**REGOLARITA' EDILIZIA**

**APPARTAMENTO**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66.

**GARAGE**

**(Via Cananda n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq,  
Rendita € 65,69.

In riferimento agli immobili sopra citati e oggetto della presente memoria sono state rinvenute presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Grosseto le seguenti pratiche edilizie di riferimento:

- **Pratica Edilizia 12591/1981**, e sue varianti, pratica per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione di n. 30 alloggi nel lotto n. 1, Zona 167 Nord.
- **Concessione in sanatoria numero 738** del 22/10/1996 (pratica edilizia 95/3207) relativa alla chiusura della terrazza trasformata in veranda.
- **Concessione in sanatoria n. 334**, pratica n. 95/5526 presentata il 02/03/1995.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2*

Si certifica che in riferimento alla pratica edilizia Pratica Edilizia 12591/1981, è stata rilasciata da parte del Comune di Grosseto in data 10/12/1985 il Permesso di Abitabilità e uso al protocollo n. 89.

Confrontando l'ultimo stato concesso con la consistenza attuale dell'immobile è possibile affermare che i beni oggetto della presente memoria appaiono parzialmente NON CONFORMI ai progetti depositati presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Grosseto ed è possibile evidenziare le seguenti difformità:

- 1 È stata diminuita la lunghezza della finestra nel vano cucina.

La difformità descritta al punto 1, interessando tutti gli appartamenti del fabbricato potrebbe corrispondere ad una errata rappresentazione grafica dell'immobile al momento della definizione della consistenza finale della pratica 12591/1981. Se così non risultasse, tale difformità dovrà essere messa in pristino.

**6. QUESITO N.6**

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;*

L'immobile oggetto della presente memoria è in **classe energetica E** (89 kwh/mq anno).

Per maggiori informazioni si allega la certificazione energetica completa.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**7. QUESITO N.7**

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;*

**7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel comune di Grosseto presso via Canada n. 8 e risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Catastali come segue:

**APPARTAMENTO**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66.

**GARAGE**

**(Via Canada n. 8)** foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq, Rendita € 65,69.

**APPARTAMENTO E GARAGE**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituito da un appartamento sito nel comune di Grosseto, presso via Canada al n. 8 interno 6, terzo piano, oltre l'appartamento è presente un garage al piano terra e una soffitta al piano sottotetto.

L'appartamento risulta così composto: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni una terrazza e una veranda. Completa la proprietà un garage al piano terreno e una soffitta al piano sottotetto.

**Caratteristiche generali:**

L'appartamento è inserito all'interno di un edificio plurifamiliare risalente ai primi anni 80 in area peep. La struttura dell'edificio risulta essere in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e tramezzature in forati, la copertura ha struttura piana.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ingresso condominiale al pianoterra da cui è possibile raggiungere l'appartamento attraverso le scale condominiali o attraverso l'ascensore.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la sala di 26.18 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres grigia e da una finestratura e una porta finestra da cui è possibile accedere alla terrazza di 4.72 mq. Adiacente alla sala si trova la cucina di 13.99 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres grigia e da una finestra e una portafinestra oltre la quale si ha accesso alla veranda. Nel vano cucina è presente un piccolo ripostiglio di 3.05 mq. Un disimpegno di 3.28 mq separa la parte giorno dalla parte notte dell'appartamento, oltre il piccolo disimpegno troviamo le tre camere da letto e i due bagni. Il primo vano sulla sinistra oltre il disimpegno è la camera 1 di 11.79 mq caratterizzata da una pavimentazione in parquet, una finestratura con doppio infisso e un armadio a muro. Di fronte alla camera 1 si trova il primo bagno di 6.06 mq caratterizzato da una pavimentazione in gres bianca e composto da un lavello, una vasca, una bidet e un wc, nel vano è presente una finestratura. Adiacente al bagno si trova la camera 3 di 12.91 mq caratterizzata da una pavimentazione in parquet, una finestratura con doppio infisso. Adiacente alla camera 3 si trova un piccolo wc di 3.02 mq caratterizzato da una pavimentazione in gres e costituito da un lavello, un wc, un bidet e una doccia, nel vano non è presente la finestra. Oltre il secondo bagno si trova la camera 2 caratterizzata da una pavimentazione in parquet, una finestratura con doppio infisso e un armadio a muro.

Al piano sottotetto (raggiungibile con ascensore) si trova una soffitta esclusiva di circa 12 mq. Al piano terreno si trova il Garage di circa 12 mq.

*Si precisa che si deve intendere facente parte del compendio tutti i proporzionali diritti di proprietà del locale tenditoio al piano sottotetto, sul locale centrale termica, sul locale autoclave al piano terreno, sull'impianto di ricezione tv, sul vano scala con ascensore e relativi impianti, sul porticato, sulle aree rimaste scoperte dalle costruzioni, specificando che su dette aree*

*sono realizzati accessi e giardini a servizio esclusivo dei fabbricati e che peraltro le correlative spese di manutenzione sono a carico pro-quota dei condomini.*

### **Impianti**

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori sottotraccia.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori...) e le prese sono cablate in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento con caldaia indipendente a cui sono allacciati termosifoni.

L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario appaiono in buono stato di conservazione.

### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia relativamente al numero dei vani.

### **Stato di manutenzione**

L'immobile si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione.

La facciata dell'edificio appare interessata dall'installazione di un'impalcatura finalizzata a realizzare un progetto di efficientamento energetico con il bonus 110%. Ad oggi i lavori non sono stati eseguiti come riportato dall'amministratore di condominio la ditta incaricata ha dichiarato fallimento.

In relazione allo stato dei lavori l'amministratore di condominio ha dichiarato che:

- I lavori del 110 % e 50% non sono stati effettuati
- vi sono dei ponteggi montati in una porzione di fabbricato ed è stato dato incarico all'avv. del condominio di richiedere una procedura d'urgenza per richiederne la rimozione
- i precedenti Amministratori hanno richiesto una notula di euro 10.3089,98 quale compenso straordinario sui lavori anche se non eseguiti, è stato dato incarico all' avv. del condominio di impugnare l'eventuale decreto ingiuntivo in quanto i condomini non intendono pagare quanto richiesto
- alla che doveva eseguire i lavori è stato pagato un acconto di circa 11.0000,00 e non avendo rispettato il contratto è stato dato incarico all'avv. del condominio di procedere legalmente per richiederne la restituzione.

7.2 INDICI METRICI

**APPARTAMENTO**

(Via Canada n. 8) foglio 71, part. 65, sub 36, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Sup catastale tot: 116 mq, Rendita € 632,66.

**GARAGE**

(Via Canada n. 8) foglio 71, part. 65, sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Sup catastale tot: 14 mq, Rendita € 65,69.

I dati e gli indici metrici riferiti ai mq NETTI sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (Appartamento interno. Piano terzo)	mq 93,87 ca.
- (Appartamento terrazza e veranda)	mq 9,45 ca.
- (Soffitta)	mq 12,09 ca.
- (Garage)	mq 12,00 ca.

**SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Appartamento) locali interni. TOT: 103,83 mq	1	mq 103,83 ca.
(Appartamento) terrazza e veranda: TOT: 9,45 mq	0,5	mq 4,72 ca.
(Garage) TOT: 12,00 mq	0,4	mq 4,80 ca.
(Soffitta) TOT: 12,09 mq	0,3	mq 3,63 ca.

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE Appartamento e posto auto scoperto <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 116,98 ca.
---	---------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4

8. **QUESITO N.8**

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;*

8.1 **DIVISIBILITA' DEL BENE**

L'immobile risulta pignorato per **la piena PROPRIETA' SUPERFICIARIA** e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura per queste motivazioni il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare in **UN LOTTO SINGOLO** così identificato:

**LOTTO 1:**

*Piena proprietà superficiaria di appartamento sito nel comune di Grosseto, presso via Canada n. 8 al piano terzo con ascensore, costituito da: sala, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, una terrazza e una veranda oltre garage e soffitta.*

9. **QUESITO N.9**

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.;*

**9.1 STATO LOCATIVO**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato  
, non risultano contratti di affitto registrati, pertanto i beni in oggetto verranno considerati per i fini estimativi come LIBERI.

**10. QUESITO N.10**

*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.;*

Gli immobili oggetto della presente memoria **non presentano** vincoli artistici, storici, alberghieri. Sono presenti oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente e che risultano complessivamente **euro 9.517,08**.

Gli immobili oggetto della presente memoria presentano vincoli in relazione alla proprietà dell'area a favore del Comune di Grosseto come da convenzione a rogito del notaio Ciampolini del 3 maggio 1982 repertorio n. 34415, registrato a Grosseto il 31 maggio 1982 al n. 1709 mod.I, per la quale è in vigore il regolamento per la concessione in diritto di superficie per le aree destinate all'edilizia economica e popolare del comune di Grosseto.

Si rende noto che i beni sono sottoposti ai requisiti che la convenzione edilizia e l'allegato atto d'obbligo stabiliscono ai fini della circolazione del compendio (natura del diritto posto in vendita, prezzo massimo di cessione, destinazione temporalmente limitata degli immobili alla destinazione locatizia, requisiti soggettivi per acquisto).

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5*

In merito al **prezzo di riscatto della proprietà** dell'area e quindi il costo da corrispondere al comune di Grosseto per poter accedere alla piena proprietà del bene senza vincoli, il sottoscritto ctu ha formulato il quesito al comune di Grosseto, che dopo aver richiesto la documentazione tecnica al ctu, ha calcolato la cifra di **euro 11.689,56** per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Il ctu, attraverso la modulistica comunale ha altresì calcolato il prezzo massimo di cessione dei beni, tale calcolo ha dato come **prezzo massimo di vendita della proprietà superficiaria** la cifra di **euro 199.880,76**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6*

## 11. QUESITO N.11

*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.*

### 11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Relativamente ai quesiti posti, si valuterà il 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 si potrebbe attribuire al compendio oggetto di stima all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Nella presente memoria si adotterà un solo procedimento di stima, 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, si considereranno anche le informazioni assunte presso la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'AGENZIA DEL TERRITORIO.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI) la consistenza dell'unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per il calcolo del prezzo di vendita della proprietà superficaria si calcherà il più probabile valore di mercato degli immobili a cui verrà sottratto il **prezzo di riscatto della proprietà dell'area e gli oneri condominiali da corrispondere**. Il risultato così ottenuto verrà confrontato con il **prezzo massimo di vendita della proprietà superficaria calcolato attraverso la modulistica comunale**.

## 11.2 STIMA DEL COMPEGNO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' PER ASTA GIUDIZIARIA

#### LOTTO 1:

*Piena proprietà di appartamento sito nel comune di Grosseto, presso via Canada n. 8 al piano terzo con ascensore, costituito da: sala, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, una terrazza e una veranda oltre garage e soffitta.*

Per la valutazione del bene in oggetto, allo stato di fatto in cui si trova, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio" e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

➤ **APPARTAMENTI ⇒ da circa € 1.300,00 a € 1.550,00 circa al mq lordo.**

Tale differenza di quotazione, per beni di questa tipologia, risente principalmente di fattori quali:

- Condizioni e finiture dell'immobile
- Collocazione sul territorio

Tenuto ora conto che:

- lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile sono come descritte al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 1 saranno considerate come **LIBERE**;
- la conformità catastale è quella descritta nel precedente punto 4
- la conformità edilizia è quella descritta la precedente punto 6
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;

Valutato quanto sopra, relativamente all'immobile in questione, è possibile individuare un valore al mq come valore di mercato di circa € 1.500,00

**Il valore totale dell'immobile (VALORE DI MERCATO) sarà pertanto:**

$$\text{mq } 116,98 \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq} = \text{€ } 175.470,00$$

Diconsi: **euro centosettantacinquemilaquattrocentosettanta/00.**

**VALUTAZIONE DEL BENE, VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

**VALORE PER ASTA GIUDIZIARIA:**

Tenuto ora conto che:

- In **prezzo di riscatto della proprietà** dell'area e quindi il costo da corrispondere al comune di Grosseto per poter accedere alla piena proprietà del bene senza vincoli è di **euro 11.689,56.**
- Sono presenti oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente e che risultano complessivamente **euro 9.517,08.**
- il **prezzo massimo di vendita della proprietà superficiaria** è di **199.880,76.**

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla superficie commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Il valore totale dell'immobile (VALORE PER ASTA GIUDIZIALE) sarà pertanto:

€ 175.470,00 - 11.689,56 - 9.517,08 = € 154.263,36

Diconsi: euro centocinquantaquattromiladuecentosessantatre/36.

**Prezzo (piena proprietà superficaria) LOTTO 1:**

€ 154.263,36

Diconsi: euro centocinquantaquattromiladuecentosessantatre/36.

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA

Conoscendo le rendite catastali degli immobili, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale aggiornata* dei beni in oggetto:

Appartamento:

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA:

€ 73.072,23

Garage:

RENDITA CATASTALE AGGIORNATA:

€ 7.587,20

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Certificazione energetica;
- ALLEGATO 4: Elaborati tecnici
- ALLEGATO 5: Convenzione
- ALLEGATO 6: Schema di calcolo per passaggio alla piena proprietà e prezzo massimo di vendita
- ALLEGATO 7: Documentazione condominiale (regolamento e millesimi)
- ALLEGATO 8: Atto di provenienza (compravendita)
- ALLEGATO 9: Documentazione fotografica

Grosseto, li 09 settembre 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Alessandro Flaminio**

**SOMMARIO**

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	3
1. QUESITO N.1.....	4
2. QUESITO N.2.....	5
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	5
3. QUESITO N.3.....	5
3.1 STORIA IPOTECARIA.....	6
3.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	6
3.3 INDAGINE CATASTALE.....	6
4. QUESITO N.4.....	8
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCIRZIONI.....	8
5. QUESITO N.5.....	9
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	9
5.2 REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
6. QUESITO N.6.....	11
7. QUESITO N.7.....	12
7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	12
7.1 INDICI METRICI.....	14
8. QUESITO N.8.....	15
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	15
9. QUESITO N.9.....	16
9.1 STATO LOCATIVO.....	16
10. QUESITO N.10.....	16
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	18
11. QUESITO N.11.....	18
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	18
11.2 STIMA DEL COMPENDIO.....	19