

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Civile

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 63/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

Giudice Delegato D.ssa Cristina NICOLO'

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal C.T.U. Geometra Fabrizio BESSI

Orbetello, lì 29 luglio 2024

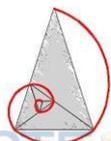
Il C.T.U.
Geometra Fabrizio BESSI



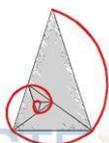
Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio Bessi geometra - Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR)

Tel. 0564/867.391 Fax 0564/850.749 - C.F: BSS FRZ 67L30 G088C - P.IVA 00974780538 - E-Mail: fabessi@tiscali.it

**INDICE**

PARAGRAFO		Pag.
	Premessa - Quesiti	1
01.	1° Quesito	5
	1°.1 Quesito	5
	1°.2 Quesito	6
	1°.3 Quesito	6
	1°.3.a Quesito	6
	1°.3.b Quesito	6
	1°.3.c Quesito	6
02.	2° Quesito	6
03.	3° Quesito	7
	3°.1 Quesito	7
	3°.2 Quesito	7
	3°.3 Quesito	7
	3°.4 Quesito	8
	3°.5 Quesito	8
04.	4° Quesito	8
05.	5° Quesito	10
	5°.1 Quesito	10
	5°.2 Quesito	11
	5°.3 Quesito	13
06.	6° Quesito	14
07.	7° Quesito	14
	7°.1 Quesito	15
	7°.2 Quesito	15
	7°.3 Quesito	16



Studiobessi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

	7° 4 Quesito	17
	7° 5 Quesito	18
	7° 6 Quesito	19
08.	8° Quesito	19
	8° 1 Quesito	19
	8° 2 Quesito	19
09.	9° Quesito	20
	09° 1 Quesito	20
	09° 2 Quesito	20
	09° 3 Quesito	20
10.	10° Quesito	20
11.	11° Quesito	21
	11.1 Quesito	21
	11.1.1 Quesito	21
	11.1.2 Quesito	23
	11.1.3 Quesito	24
	11.2 Quesito	24

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

Doc. 1	Istanza accesso atti Comunità Montana
Doc. 2	Istanza all'Agenda Entrate
Doc. 3	Planimetria catastale
Doc. 4	Visura catastale
Doc. 5	Estratto di mappa catastale
Doc. 6	Relazione Agenzia Benvenuti
Doc. 7	Aut. Unica SUAP prot. 14395/04
Doc. 8	Conc. Ed. 32/04
Doc. 9	Comunicazione ultimazione lavori Conc. Ed. 32/04
Doc. 10	Conc. Ed. 40/04
Doc. 11	Comunicazione ultimazione lavori Conc. Ed. 40/04
Doc. 12	Attestazione agibilità
Doc. 13	Rilievo diretto u.i.
Doc. 14	Risposta Agenzia delle Entrate
Doc. 15	Risposta Amm.re Condominio
Doc. 16	Doc. fotografica

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Bessi, libero professionista, con studio in Orbetello, Via R. Piro 11/13, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n° 733, nonché Valutatore Immobiliare iscritto al Registro delle persone certificate Inarchek con il n. 0313/2019 e iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Grosseto, con PEC del giorno 08 febbraio 2024 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristina NICOLO', del Tribunale di Grosseto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Giudiziaria n. 63/2023 R.G.E.I. per eseguire una valutazione dei beni di cui in appresso meglio descritti.

In data 15 febbraio 2024 lo scrivente trasmetteva comunicazione di accettazione incarico inviando digitalmente tramite SLPTC il giuramento sottoscritto in calce, venendo così a conoscenza dei seguenti quesiti:

1) QUESITO

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).

1.2) Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

1.3) 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:

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

1.3.b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

1.3.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) QUESITO

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) QUESITO

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

3.2) 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.

3.3) 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.

3.4) 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.

3.5) 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) QUESITO

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

5) QUESITO

5.1) 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.

5.2) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.3) 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 art. 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) QUESITO

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) QUESITO

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) QUESITO

8.1) 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;

8.2) 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) QUESITO

9.1) 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.

9.2) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

9.3) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..

10) QUESITO

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

11) QUESITO

11.1) 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.

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

Il Giudice fissava per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza per il giorno **09 ottobre 2024 ore 11,15 e s.s.**; fissando altresì la data del deposito della relazione tecnica con il termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza (**08 settembre 2024**).

Le operazioni peritali da parte dello scrivente sono iniziate il giorno 12 aprile 2024 a mezzo PEC, trasmetteva all'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana (Comune di Arcidosso), l'istanza di accesso agli atti locazione (Vds doc. 1). In data 11 giugno 2024 veniva consentito allo scrivente l'accesso agli uffici comunali per il reperimento dei titoli edilizi.

di, per poi proseguire successivamente.

In data 12 aprile 2024 lo scrivente inoltrava all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto, a mezzo PEC (Vds doc. 2), istanza di eventuali atti privati/contratti di locazione-comodati interessanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il giorno 14 maggio 2024 avveniva il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Dott. Silvio Mantiglioni, dove avveniva la stesura del Verbale di Immissione in Possesso relativa alla Procedura Giudiziaria n. 63/2023 R.G.E.I. e dove lo scrivente procedeva con il rilievo diretto degli immobili, nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

* * * * *

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

1) QUESITO

- 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).

A seguito di verifica della documentazione esistente agli atti è stata riscontrata la mancanza della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima rappresentante la consistenza e la distribuzione interna. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'u.i. oggetto di esecuzione (Vds doc. 3), presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Grosseto-Territorio.

1.2) fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

In data 07 luglio 2024, a mezzo PEC, lo scrivente trasmetteva al Custode nominato Dr. Silvio MANTIGLIONI, la planimetria catastale dell'immobile.

1.3) 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:

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

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

1.3.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.

Dall'atto **di pignoramento** trascritto in data 19 maggio 2023, Reg. Part. 6172, Reg. Gen. 8100, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto – UNEP rep. 731 del 02 maggio 2023, a favore

, contro

in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è (si riporta testualmente quanto citato sull'atto di pignoramento):

▲ la quota di piena e completa proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Arcidosso (GR), loc. Case Rosse e censita al Catasto Urbano di detto Comune al Fg 11, p.lla 588 sub 4, graffato con Fg 11 p.lla 588 sub 17, graffato con Fg 11, p.lla 588 sub 5, cat. C/1.

Si ritiene che i dati riportati sul pignoramento consentono la corretta individuazione del bene.

2) QUESITO

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).

Non risulta nessuna carenza nella documentazione presentata.

3) QUESITO

3.1) Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di **ASTE GIUDIZIARIE®**

Unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale, posta al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con annessa corte esclusiva sempre al piano terra, il tutto sito nel Comune di Arcidosso, Località Le Pergole, civico 68/A, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, a Fg 11, p.lla 588 sub 4, p.lla 588 sub 5 e p.lla 588 sub. 17 graffate fra loro, categoria C/1, classe 3°, consistenza mq 109, superficie catastale mq 284, rendita catastale € 1.097,73 (**Vds visura catastale doc. 4, estratto di mappa doc. 5**), il tutto ad oggi intestato a:

✓

, proprietà per 1/1.

3.2) 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.

Non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dell'u.i. e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (**Vds planimetria doc. 3**), in quanto risulta una diversa distribuzione interna. Necessita presentare un'istanza di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio prov.le di Grosseto-Territorio, per modifiche interne. Costo della pratica/professionista € 250,00 oltre IVA e CNPG come per legge.

3.3) 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.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla parte esecutata con atto tra vivi – Compravendita, Notaio CAMPIONI FRANCO Repertorio 16285/9400 del 12/05/2006, trascritto in data 01/06/2006 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 9686.

Risulta rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dell'u.i. e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (**Vds planimetria doc. 3**), in quanto risulta una diversa

distribuzione interna. Necessita presentare un'istanza di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio prov.le di Grosseto-Territorio, per modifiche interne. Costo della pratica/professionista € 250,00 oltre IVA e CNPG come per legge.

3.4) 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.

Nulla da dichiarare.

3.5) 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.

Necessita presentare un'istanza di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio prov.le di Grosseto-Territorio, per modifiche interne. Costo della pratica/professionista € 250,00 oltre IVA e CNPG come per legge.

4) QUESITO

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

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti (giusta relazione fornita dall'Agenzia BENVENUTI doc. 6 a seguito incarico), esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, si riscontra quanto segue.

In appresso si riporta le formalità a favore e contro aggiornate al 25 giugno 2024.

OGGETTO:

Comune : ARCIDOSSO

CATASTO FABBRICATI

Foglio : 11

P.lla 588 sub 5-4-17 (Cat. C/1 di mq 109)

PROPRIETARIA :

proprietà per 1/1

GRAVAMI :

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 13/12/2019 - Registro Particolare 2614 Registro Generale 17454

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1277/5119 del 13/12/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO

Capitale € 88.765,27 - Totale € 177.530,54

Favore :

Contro :

ISCRIZIONE del 03/11/2022 - Registro Particolare 2642 Registro Generale 18859

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1532/5122 del 02/11/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO

Capitale € 315.430,20 - Totale € 630.860,40

Favore :

Contro :

ISCRIZIONE del 23/02/2023 - Registro Particolare 285 Registro Generale 3163

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 31 del 14/05/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.397,56 - Totale € 3.847,12

Favore :

Contro :

ISCRIZIONE del 14/03/2005 - Registro Particolare 824 Registro Generale 4308

Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 14808 del 07/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 1.200.000,00 - Totale € 2.400.000,00 – Durata 20 anni

Favore :

Contro :

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1823 del 21/06/2006 derivante da atto Not. CAMPIONI FRANCO Repertorio 16233 con il quale si fraziona il mutuo in oggetto assegnando agli immobili distinti al CF F.11 P.IIa 588 sub 4-17 una quota di mutuo pari a € 130.000,00 al quale corrisponde una quota di ipoteca pari a € 260.000,00.

N.B. nella descrizione catastale manca il subalterno 17

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 19/05/2023 - Registro Particolare 6172 Registro Generale 8100

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO - UNEP Repertorio 731 del 02/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore :

Contro :

PROVENIENZA

a BIRRA AMIATA S.R.L. sede ARCIDOSSO (GR)

TRASCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 9686

Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 16285/9400 del 12/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Contro :

Favore :

Immobili : CF F.11 P.IIa 588 sub 17-4-5 Cat. C/1 di mq 109

Prezzo : € 130.000,00 + IVA dei quali € 130.000,00 con accollo della relativa quota di mutuo

5) QUESITO

5.1) 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.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Grosseto-Territorio (Vds doc. 5).

5.2) Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Variante Generale al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera Consiglio Comunale n. 19 del 27 giugno 2013.

L'immobile comprendente l'unità immobiliare in oggetto risulta classificato con scheda n. 468 A delle Norme Tecniche di Attuazione come di seguito specificato:

Numero della scheda	Numero della Tavola	Località	Categoria di intervento ammessa	Descrizione e tipo di intervento	Stima dell'intervento e ulteriori specifiche
468 A	2	Le Pergole	Ristrutturazione edilizia	D3	Sul lato verso la strada provinciale potrà essere realizzato un modesto ampliamento, insistente sulla parte pavimentata, con strutture leggere. Le strutture dovranno avere progettazione e tipologie unitarie. La scheda è riferita anche al fabbricato adiacente.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'articolo 20, relativo alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia" e precisamente:

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono opere che, modificano in tutto o in parte un organismo edilizio attraverso un insieme di interventi che interessano: facciate, elementi strutturali, distributivi, funzionali, purchè realizzati senza alterazione dell'imposta dei solai.

Nel frazionamento in più unità immobiliari, e nel mutamento della destinazione d'uso, finalizzati alla realizzazione di nuove unità con destinazione residenziale, permane l'obbligo del mantenimento, della superficie utile lorda minima di 65 mq.

In attuazione dell'art. 79 lett E) della L.R.T. 1/2005 con successive modifiche ed integrazioni, è inserita la presente disciplina per agevolare gli interventi edilizi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche da parte delle persone portatori di handicap.

Le persone con disabilità, possono beneficiare di interventi di ristrutturazione edilizia per superamento barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le loro esigenze, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità secondo le modalità di seguito specificate.

Condizione essenziale è che la persona con disabilità risulti residente nell'immobile oggetto di intervento, sia riconosciuta invalida dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della Legge n. 104/1992, o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della Legge 15 ottobre 1990 n. 295 "modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988,

n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti.

Gli accertamenti dell'Handicap, relativo alla minorazione, alle difficoltà, alle necessità dell'intervento assistenziale permanente e alla capacità complessiva individuale residua, di cui all'articolo 3 della L. 104/92, sono effettuati dalle unità sanitarie locali mediante le commissioni mediche di cui all'articolo 1 della Legge 15 ottobre 1990, n. 295 e s.m.i., che sono integrate da un operatore sociale e da un esperto nei casi da esaminare, in servizio presso le unità sanitarie locali.

I beneficiari, in possesso dei requisiti descritti precedentemente, possono, presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione dei seguenti interventi edilizi:

- a) Eliminazione barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino anche la sagoma dell'edificio;
- b) Ristrutturazione edilizia finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche, che può comportare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, nonché mutamento nella destinazione d'uso;

L'ampliamento di volume non potrà comunque comportare aumenti eccedenti il 10% del volume originario.

- c) Eliminazione delle barriere architettoniche anche su immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, nonché su immobili aventi valore storico – architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, previo preventivo parere o autorizzazione secondo le disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio" e dalle ulteriori disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali previste dalla legislazione vigente.

L'istanza:

- a) deve essere presentata con riferimento all'immobile ove risulta residente il disabile;
- b) può essere presentata direttamente dal disabile o da coloro che li abbiano a carico o dai soggetti che li assistono o li rappresentano secondo le norme del codice civile.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D3

Rientrano in questa categoria anche gli interventi di demolizione di parti degli edifici non compatibili dal punto di vista architettonico, dei materiali e morfologico – ambientale con il contesto

edilizio circostante, con possibilità di ricostruzioni parziali o totali per la ricostituzione organica del contesto stesso.

La pratica edilizia deve essere corredata da un progetto unitario riguardante tutte le unità ricomprese nella scheda di rilevamento e sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

Gli interventi dovranno tener conto dell'immediato intorno in cui si collocano, degli allineamenti, altezze, materiali, finiture e colori esistenti.

Se non espressamente escluso nella scheda, per i fabbricati compresi nella categoria D3 sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 20% del volume esistente. Tali interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere comunque finalizzati alla riqualificazione del fabbricato, e dovranno prevedere almeno uno dei seguenti miglioramenti della qualità ambientale/architettonica del fabbricato:

- a) rielaborazione formale consistente nella eliminazione di superfetazioni ed elementi estranei e non coerenti con il fabbricato
- b) adeguamento igienico sanitario e(o) adeguamento alle esigenze dei disabili con esecuzione di interventi finalizzati alle eliminazione delle barriere architettoniche
- c) miglioramento sismico
- d) miglioramento termico
- e) miglioramento di inserimento paesistico/ambientale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D3, nel pieno rispetto delle prescrizioni sopra indicate, possono comportare il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di 65 mq.

5.3) 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 art. 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..

A seguito richiesta di accesso agli atti al Comune di Arcidosso, avvenuto in data 11 giugno 2024 (previo richiesta appuntamento con il tecnico comunale) è possibile asserire che le

pratiche edilizie interessanti il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

- ✓ Autorizzazione Unica SUAP per la realizzazione di 12 locali commerciali/espositivi e n. 2 ambienti per attività direzionali ed alloggio del custode, prot. 14395 del 23 dicembre 2004 (Vds doc. 7);
- ✓ Conc. Edilizia n. 32 del 28 ottobre 2004, avente come oggetto opere di urbanizzazione (Vds doc. 8);
- ✓ Comunicazione ultimazione lavori, Conc. Edilizia n. 32 del 28 ottobre 2004, prot. 3457 del 21 marzo 2006 (Vds doc. 9);
- ✓ Conc. Edilizia n. 40 del 21 dicembre 2004, avente come oggetto la realizzazione di 12 locali commerciali/espositivi e n. 2 ambienti per attività direzionali ed alloggio del custode (Vds doc. 10);
- ✓ Comunicazione ultimazione lavori, Conc. Edilizia n. 40 del 21 dicembre 2004, prot. 3588 del 23 marzo 2006, comprendente Stato di Consistenza Finale (Vds doc. 11);
- ✓ Attestazione di agibilità prot. 5334 del 10 maggio 2006 (Vds doc. 12).

Confrontando le risultanze del rilievo diretto (Vds doc. 13) eseguito dallo scrivente con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo, quale stato di consistenza finale allegato alla comunicazione di ultimazione dei lavori (prot. 3588 del 23 marzo 2006) si può asserire che non sussiste rispondenza, causa diversa distribuzione interna.

Quanto sopra potrà essere regolarizzato con la presentazione di una CILA ai sensi dell'art. 136, comma 6, LRT 65/14 e ss.mm.ii., previo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00. Costo della pratica/professionista € 1.000,00 oltre IVA e CNPG come per legge.

6) QUESITO

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.

Lo scrivente ha provveduto alla redazione Attestazione Prestazione Energetica, nonché all'invio al SIERT in data 09 luglio 2024, n. id: 0000776210.

7) QUESITO

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) LA LOCALITÀ – LA ZONA

Arcidosso risulta essere storicamente uno dei centri più importanti del Monte Amiata, nonché uno dei principali centri tra le province di Grosseto e Siena.

Il nome di Arcidosso viene menzionato per la prima volta in un documento del 4 marzo 860. Il nome deriva probabilmente dai sostantivi latini arx e dossum, che significano rispettivamente fortezza e dosso. A partire dal XII secolo si trovò a far parte dei possedimenti della famiglia degli Aldobrandeschi della Contea di Santa Fiora, i quali la fortificarono, iniziando la costruzione del castello e la torre maestra con l'aiuto degli abitanti di Casal Roveta, Talassa e Montoto, antichi insediamenti medioevali oggi scomparsi. Nel 1331, dopo uno dei più lunghi assedi condotti dall'esercito senese, comandato dal condottiero Guidoriccio da Fogliano, il castello ed il borgo di Arcidosso entrarono a far parte della Repubblica di Siena. Questo storico evento è stato dipinto da Simone Martini e figura nel museo del Palazzo Pubblico di Siena, oggetto di una accesa disputa sull'attribuzione artistica dello stesso non ancora conclusa.

Arcidosso divenne poi sede di un vicariato tra il 1347 e il 1348, rimase sottomesso a Siena fino alla fine della Repubblica nel 1559, quando passò ai Medici di Firenze, che vi nominarono un capitano di giustizia. Ottenuto il ruolo di "capitale" amministrativa del Monte Amiata, ricevette le visite dei granduchi Cosimo II nel 1612 e di Leopoldo II nel 1842. Durante il periodo del Granducato di Toscana, fino a pochi anni prima dell'unità d'Italia, Arcidosso arrivò a contare oltre 12.000 abitanti: il quadruplo di quelli che risiedevano nel capoluogo di provincia Grosseto. Arcidosso, in seguito alla costituzione dello Stato unitario italiano venne eletto al ruolo di pretura. Il comune ha subito una drastica riduzione demografica a partire dal dopoguerra e molte località del territorio sono oggi nettamente spopolate. Tuttavia, la vicinanza alle piste da sci sulla vetta del Monte Amiata, la presenza di luoghi di interesse storico-artistico, la realizzazione di percorsi naturalistici e culturali, hanno reso Arcidosso una località turistica particolarmente frequentata d'estate e nel periodo invernale.

7.2) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione commerciale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza situato in Comune di Arcidosso (Gr), località Le Pergole, civico 68/A.

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto ospita altre unità immobiliari anch'esse avente destinazione commerciale, tutte sviluppate al PT, con la sola eccezione di una unità immobiliare residenziale sita al P1 e posta in testa al fabbricato lato nord, quest'ultima sita proprio sopra l'u.i. in questione.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Strada SS 323 Cipressino, da quest'ultima ci si immette in un ampio parcheggio per le autovetture.

La struttura portante è in cemento armato, tamponata con muratura in laterizio, il solaio di interpiano tra PT e P1 risulta essere in latero cemento; la copertura del fabbricato è a capanna, con struttura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi. Sopra l'ingresso dell'u.i. in questione risulta una tettoia in aggetto, quale prolungamento della falda del corpo di fabbrica comprendente le u.i. site al P.T..

Le pareti perimetrali esterne risultano intonacate e tinteggiate. Sui prospetti troviamo ampie aperture a servizio delle u.i., nonché una terrazza con parapetto in muratura con soprastante copertina in cotto, a servizio dell'u.i. residenziale del P1.

I canali di gronda, così come i discendenti, sono esterni ed in rame e le acque piovane confluiscono in pozzetti in cls, per poi convogliare nel fosso antistante il prospetto est della costruzione.

Gli infissi esterni del fabbricato risultano in alluminio/pvc e vetro, con persiane sempre in pvc presenti solo sulle finestre.

Antistante le aperture delle u.i. site sul prospetto ovest risultano delle corti esclusive facenti parte delle u.i. affaccianti.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato risultano allacciate all'acquedotto comunale, all'Enel e alla Telecom; per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue risulta un depuratore ubicato di fronte al prospetto est, dove risulta altresì un serbatoio interrato per la raccolta del gpl a servizio del complesso edilizio.

Trattasi di un fabbricato le cui condizioni di manutenzione esterne sono buone nel suo insieme.

7.3) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione commerciale sita al Piano Terra composta da un ampio vano adibito alla vendita, da un ufficio, da due servizio igienici dotati entrambi di anti bagno oltre che da ampia corte esclusiva, quest'ultima una parte antistante l'apertura sul prospetto ovest e una parte (costituente la consistenza maggiore) poco distante.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Negozio PT	• Vano negozio	81,21
	• Ufficio	19,53
	• Anti bagno	2,60
	• Bagno	1,71
	• Anti bagno	1,96
	• bagno	1,46
	TOTALE	108,47

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Fg 11, p.la 588 sub. 5, p.la 588 sub. 4 e p.la 588 sub. 17 graffate fra loro, costituita da LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRENO CON CORTE ESCLUSIVA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili delle terrazze, dei balconi, portici, cantine, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 120,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Negozio PT	mq 120,00	pari a 1	= mq 120,00
TOTALE			= mq 120,00

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 4). L'incidenza della corte esclusiva verrà considerata nel valore unitario al mq espresso nella stima.

7.4) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una unità immobiliare di buone dimensioni avente destinazione commerciale, sviluppata interamente al Piano Terra, internamente risulta composta da un vano adibito alla vendita, da un ufficio, da due servizio igienici dotati entrambi di anti bagno oltre che da ampia corte esclusiva, quest'ultima costituita da due porzioni separate ma vicine tra loro.

L'accesso all'u.i. avviene sia sul fronte est che sul fronte ovest, a mezzo di due aperture di grandi dimensioni, costituite da infissi in alluminio e vetro a tre battenti.

Risulta altresì un altro accesso direttamente al vano ufficio, costituito da una porta in pvc.

Internamente le partiture risultano in laterizio rifinito con intonaco civile e tinteggiatura, così come risultano le pareti perimetrali e il soffitto.

Gli infissi interni risultano in legno tamburato; il pavimento risulta in gres colore chiaro, dimensioni 30/30; nella zona ufficio sul pavimento risulta posato uno strato di laminato color marrone; risulta battiscopa in legno ma non su tutto il perimetro dei vani.

Le soglie delle finestre risultano essere in travertino, con spessore cm 3.

I rivestimenti dei wc risultano in maiolica, colore chiaro e dimensioni 20/20 per un'altezza di circa ml 2,00.

Entrambi i wc sono dotati di anti wc, di sanitari di tipo commerciale, così come le rubinetterie.

Nel wc con accesso dall'ufficio troviamo un soppalco in latero-cemento dove risulta collocato un serbatoio in pvc per la raccolta dell'acqua, dal quale si diparte una tubazione in multistrato fuori traccia che alimenta il lavandino.

Nel wc con accesso dal locale vendita troviamo la caldaia (ad oggi non funzionante, in quanto distaccata dall'alimentazione), alimentata a gpl, a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'u.i. commerciale, con corpi radianti costituiti da termosifoni in alluminio tipo fondial.

L'impianto elettrico risulta parte sotto traccia e parte in canalette in pvc e in alluminio fuori traccia, con frutti e placche di tipo commerciale. Risulta un quadro elettrico nel vano vendita con impianto di allarme, il tutto molto commerciale. Anche l'impianto idrico e termico risultano sotto traccia.

7.5) CONDOMINIO

L'u.i. in oggetto fa parte di un condominio denominato "Le Pergole", amministrato ad oggi dalla D..a Gloria POLLINI ed ha:

- ▲ 84,69 millesimi Tab. A spese generali;
- ▲ 117,85 millesimi Tab. B spese di manutenzione.

APPREZZAMENTI GENERALI. Lo stato di manutenzione dell'u.i. è scadente, in quanto risultano in più punti, sulla parte bassa delle murature perimetrali interne, evidenti esfoliazioni dell'intonaco, dovute presumibilmente alla risalita dell'umidità. Si è potuto riscontrare anche evidenti cenni di infiltrazione sul soffitto del vano principale, provenienti verosimilmente dall'u.i. soprastante.

Per quanto riguarda l'Attestazione della Prestazione Energetica si rimanda alla documentazione allegata.

7.6) COERENZE

L'U.I. su tre lati con corte comune (BCNC), salvo se altri.

8) QUESITO

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

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., asserisce che essendo un'unica unità immobiliare, debba essere ovviamente venduta come unico lotto.

Per quanto sopra si ritiene che il lotto sia così costituito:

lotto n 1: Diritti di proprietà pari a 1/1 di dell'u.i. così descritta:

- ✓ **Locale commerciale** sviluppato interamente al piano terreno, ubicato in loc. Le Pergole, civico 68/A, Arcidosso, GR, di circa mq 120,00 superficie commerciale, composto da ampio vano adibito alla vendita, da un ufficio, da due servizio igienici dotati entrambi di anti bagno oltre che da ampia corte esclusiva.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, e precisamente:

- Fg 11, p.lla 588 sub 4, p.lla 588 sub 5 e p.lla 588 sub. 17 graffate fra loro, categoria C/1, classe 3°, consistenza mq 109, superficie catastale mq 284, rendita catastale € 1.097,73.

L'unità immobiliare commerciale confina con corte comune (BCNC) su tre lati, salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto (Vds risposta al Quesito 11.1.3)

Prezzo Base: € 84.000,00 Diconsi euro ottantaquattromila/00

8.2) 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

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

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'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota e si ritiene che non sia divisibile, pertanto è indispensabile la formazione di un unico lotto di vendita.

9) QUESITO

9.1) 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.

9.2) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava libera.

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto a mezzo PEC in data 17 aprile 2024 (Vds doc. 2), l'Ufficio di Grosseto ha risposto a mezzo PEC in data 29 aprile 2024 attestando che "a nome di _____, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura" (Vds doc. 14).

9.3) Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..

Come circostanziato alla risposta del quesito 9.1) l'immobile risulta libero.

10) QUESITO

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..

✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non gravano sull'immobile oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, giusta PEC dell'amm.re del condominio D.ssa Gloria POLLINI 18 giugno 2024 (Vds doc. 15), grava sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale (Condominio Le Pergole) quanto in appresso riportato:

- ✓ € 2.462,84, quali spese condominiali es. anno 2024 a carico del proprietario ;
- ✓ € 969,20, quali spese condominiali es. anno 2024 a carico della che a detta dell'amm.re è l'affittuaria, mentre dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate l'immobile non risulta locato (Vds doc. 14 risposta dell'Ag. Delle Entrate).
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sull'immobile oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria grava sull'immobile il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1923.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non grava sull'immobile alcun vincolo paesaggistico di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

11) QUESITO

11.1) 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.

11.1.1) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Il criterio di stima ritenuto più valido dallo scrivente, quale metodo di valutazione immobiliare per gli immobili in questione, è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento Market Comparison Approach (MCA) che il procedimento del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di compravendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte dello stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato

stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto".

Purtroppo dopo una lunga ricerca di immobili simili che siano stati oggetto di recenti transazioni attendibili (entro 18 mesi), non ci sono stati risultati tali da consentire l'applicazione del metodo MCA. L'unico atto trovato risale all'anno 2020 e si riferisce ad una u.i. facente parte dello stesso stabile (numero Registro Particolare 7306/2020), nonché avente stesse caratteristiche costruttive, di destinazione d'uso e dimensionali, il cui prezzo medio è **€/mq 543,48**.

Per quanto sopra non comprendendo il segmento di mercato in questione beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite, lo scrivente, in via residuale, ma sempre in conformità alla norma UN11612:2015, ha preso in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Prices).

Per verificare e correggere gli Asking Prices, al fine di renderli "idonei" al metodo di stima, lo scrivente ha compiuto ulteriori indagini sul territorio verso quelle figure che in quel preciso momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Trattasi di un procedimento analitico, nonché di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine lo scrivente ha tenuto conto delle informazioni assunte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Per attendere a quanto sopra circostanziato è stata eseguita un'attenta ricerca di mercato, sia per individuare le caratteristiche del mercato stesso, che per individuare, analizzare (anche per mezzo dei privati e delle agenzie oltre che dei dati statistici raccolti) e normalizzare i dati relativi agli Asking Prices, individuati tra i beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Il parametro più usato per la valutazione degli immobili adibiti ad attività commerciale è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile calpestabile maggiorata della superficie occupata dalle murature e con percentuale variabile della superficie dei portici, delle tettoie e degli accessori indiretti.

Per quanto riguarda l'incidenza della corte esclusiva e delle parti comuni sarà tenuto conto nel prezzo espresso al mq del bene stimato.

Con il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, viene stabilito (comma 3, articolo 64) come L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di

fornire elementi informativi alle attività dell’Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull’intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall’altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell’amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

anno 2023, semestre 2

Fascia/zona: suburbana/Montelaterone e zone circostanti			
Microzona catastale 1, Cod. Zona E4			
Tipologia prevalente: abitazione			
Destinazione: commerciale			
magazzini	stato conservativo normale	€ 230,00 min	€ 370,00 max

Fascia/zona: Extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati			
Microzona catastale 1, Cod. Zona R1			
Destinazione: commerciale			
magazzini	stato conservativo normale	€ 250,00 min	€ 400,00 max

11.1.2) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale dell’immobile 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, lo stato di legittimità o meno, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

- **Procedimento sintetico** - In applicazione del metodo di stima di cui si diceva in risposta al quesito 11.1.1, si può riferire che attualmente in zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto di valutazione, a seguito di verifica anche presso agenzie immobiliari, vengono mediamente offerti:
 - ▲ **Destinazione commerciale** da € 500,00 a € 800,00 circa al metro quadro sup. commerciale; l’OMI riporta solo valori di u.i. commerciali utilizzati a magazzino.

Tenuto ora anche conto:

- che 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%;
 - che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
 - che l'immobile in oggetto risulta libero;
 - che al momento il mercato immobiliare sta attraversando una lunga fase di contrazione;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possano essere stimato il seguente valore unitario riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle superfici pertinenti e accessorie, esclusive e comuni, pari a € 700,00 al mq/sup. commerciale,

11.1.3) VALORE DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra e conoscendo la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare riportata in risposta al quesito 7.3), si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

Fondo commerciale Mq 120,00 x € 700,00 = € 84.000,00

Diconsi euro ottantaquattromila/00

Nelle valutazioni di cui sopra è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

11.2) 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).

Non risulta nessuna assegnazione della casa coniugale.

La presente relazione, che si compone di n° 23 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 29 luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Fabrizio BESSI geometra

