DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
P. I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G
Tel 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

Procedura **N. 7/2024 R.G.E.I.**

Promossa da: [redacted]

Debitore esecutato: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristina Nicolò**

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI GROSSETO, FRAZIONE MARINA DI GROSSETO

RELAZIONE

Grosseto, 15/10/2024

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 12 pagine e n. 9 allegati -

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 15/05/2024 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. *esperto stimatore,* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 7/2024 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore un immobile, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicato in Comune di Grosseto, nella frazione di Marina di Grosseto (GR), Via IV Novembre 83.

Il bene pignorato è costituito da un fondo commerciale.

La sottoscritta C.T.U., vista la modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*", consultata la documentazione in atti, ha effettuato n. 1 sopralluogo presso l'immobile, in data 08/07/2024 unitamente alla Custode, Avv. Silvia Signori, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode e sottoscritto dai presenti (ALLEGATO 1).

Durante il sopralluogo sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 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;

- La sottoscritta CTU ha esaminato gli atti e verificato che nel fascicolo telematico della procedura è presente il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella Relazione notarile è contenuta la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

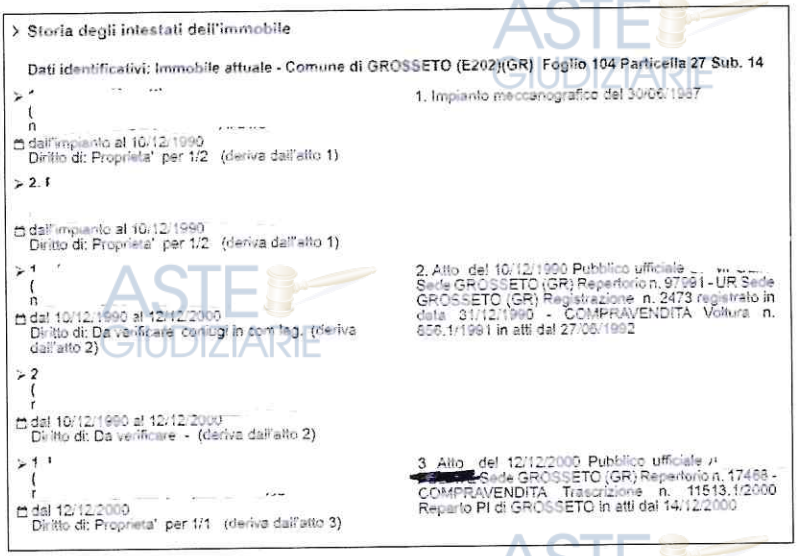
La sottoscritta, previa acquisizione dell'Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 4), di visure ipotecarie e visura catastale storica degli intestatari del bene ha potuto verificare che:

a) l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al Signor [redacted] in forza di Atto di compravendita, a rogito Dott. [redacted] Notaio in Grosseto, del 12/12/2000 rep. 17468, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto il 13/12/2000 al n. 11513 di formalità; dai Signori [redacted] (nata a [redacted]) e [redacted] (nato a [redacted]) per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà (ALLEGATO 4).

b) la storia degli intestati della particella 27 sub. 14 del foglio 53 del Catasto Fabbricati è sintetizzata nella tabella di seguito riportata, tratta dalla visura storica dell'immobile.

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- E' stata quindi fornita al Custode la planimetria catastale dell'immobile.

- I dati indicati nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale dell'immobile.

QUESITO 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 in atti risulta completa.

QUESITO 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;

- Effettuate le visure aggiornate dell'unità immobiliare, si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti catastali relativi all'immobile (ALLEGATO 4):

Visura catastale
Mappa censuaria catastale
Planimetria catastale
Elaborati planimetrici disponibili

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco subalterni
Elenco immobili della particella 27 del foglio 104

- Eseguito il rilievo dell'immobile, la cui restituzione grafica è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 2), si è verificato che c'è sostanziale 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 del bene.

- Si segnala che, nell'atto di provenienza dell'immobile (ALLEGATO 4), si legge : *Nella vendita sono altresì compresi i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge, dislocazione od uso sono condominiali tra proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio.*

Confrontando la documentazione catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 4), carente per quanto riguarda l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni del fabbricato, si è potuto individuare come "bene comune non censibile" il subalterno 16 al Piano 1 (comune però ai subalterni 17 e 18) e il subalterno 20 al Piano 2 (di cui non è specificato se comune a tutti).

Dall'art 5 del Regolamento di Condominio risulta: *"Sono di proprietà comune a tutti i condomini il suolo su cui sorge l'intero fabbricato ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione, tutti indistintamente i muri maestri, i pilastri perimetrali ed interni; le travi, i lastrici solari, il tetto di copertura, la terrazza, il cornicione e tutte le opere decorative esterne dell'edificio; le scale e l'androne, i corridoi e il vano comune della caldaia; il cortile, fermo restando le limitazioni all'uso di esso, tutte le piante esistenti nel cortile comune e quelle che in esso saranno aggiunte; muretto e ringhiera di recinzione, marciapiedi e cancelli, gli impianti di acquedotto, di telefono, di luce e di forza motrice (dalle linee e condotte stradali fino ai singoli contatori); le fognature ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive, l'impianto di riscaldamento fino ai punti predetti."*

Altri subalterni oltre il sub 14, non risultano comunque oggetto di pignoramento.

- Non si è proceduto a correzioni catastali, poiché la planimetria catastale risulta conforme all'attuale immobile.

QUESITO 4

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

La sottoscritta CTU ha acquisito, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, l'elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di stima (ALLEGATO 5).

Nella Certificazione notarile in atti, come nell'elenco sintetico delle formalità, risultano a carico dell'immobile sopra descritto, alla data della trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria n. 3839 del 21/12/2009 a favore [redacted] con sede in Grosseto (domicilio ipotecario eletto: Grosseto Viale XXIV Maggio, 93) e contro: [redacted] nato a Grosseto il 13/03/1958; per Euro 280.000,00 di cui € 140.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito , Notaio in Grosseto, in data 18/12/2009 rep. 37811/22971.

2) Pignoramento Immobiliare n. 1018 del 30/01/2024 favore [redacted] con sede in Conegliano, domicilio ipotecario eletto: Avv. Pisa – Via Cavour n. 27) e contro:

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] nato a Grosseto il 13/03/1958, Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. Grosseto, in data 15/01/2024 rep. 1135.

Dall'elenco sintetico delle formalità si evince che il bene è, ad oggi, gravato anche dalla seguente formalità, che non rileva ai fini della procedura RG EI n. 7/24, poiché successiva:

3) Trascrizione del 06/05/2024 – Registro Particolare 5367 Registro Generale 6785 Pubblico Ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 777 del 20/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nell'allegato 5 è riportata anche la Nota di trascrizione del 06/05/2024 di cui sopra.

QUESITO 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.;

- E' allegata alla presente Relazione la mappa catastale (ALLEGATO 4) che consente l'esatta identificazione del bene.

- Secondo il Piano Strutturale del Comune di Grosseto, l'area in cui ricade l'immobile, di cui trattasi, è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di Marina di Grosseto, nell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) denominata, appunto, di Marina di Grosseto.

Per il Regolamento Urbanistico vigente l'area è disciplinata dall'Art 171 delle Norme Tecniche di Attuazione "*Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati*"; in modo particolare l'area è disciplinata da uno strumento attuativo, denominato Comparto C1. All'interno di tale comparto sono ammesse, tra altre, le funzioni commerciali. L'utilizzazione del bene è dunque conforme a quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

- Nell'Atto di provenienza del bene (anno 2000) è dichiarata la realizzazione ante 1967 del fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte e non sono citati titoli edilizi legittimanti il fabbricato stesso. Inoltre è dichiarato che l'immobile non ha subito modifiche che avrebbero richiesto titoli edilizi.

Pertanto la sottoscritta CTU ha effettuato una ricerca sul portale NETBUK del Comune di Grosseto, dove è possibile interrogare il sistema per rintracciare le pratiche edilizie tramite nominativo, ricercando tutti gli intestati risultanti dalla visura storica catastale. Nessun nominativo ha fornito indicazioni per risalire a qualsiasi tipo di pratica edilizia. La ricerca è stata condotta inoltre per nominativi di Imprese edili conosciute come operanti in Marina di Grosseto negli anni dal 1950 al 1970. Anche in questo caso non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia.

Si è poi contattato l'Ufficio Archivio pratiche edilizie, chiedendo di poter effettuare una ricerca per dati catastali, ma l'Ufficio non dispone di un tale sistema di ricerca.

Si è perciò interrogato il portale Geoscopio, della Regione Toscana, dove è possibile reperire foto aeree risalenti al 1954. Acquisita la foto di nostro interesse, si è potuto constatare che l'area dell'attuale particella 27 era edificata e che l'involucro del fabbricato in essa rappresentato,

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrisponde a quello dell'attuale palazzina, con le limitazioni dovute all'interpretazione del fotogramma disponibile. Si riporta in allegato il fotogramma e la sua sovrapposizione con il catasto (ALLEGATO 6).

Alla luce delle modifiche introdotte, anche dalla recente L. 105/2024, all'art. 9bis del DPR 380/01, ci troviamo nel caso in cui il *principio di prova del titolo abilitativo del quale non siano disponibili la copia o gli estremi*, può trovarsi nella planimetria catastale, in riprese fotografiche, in atti pubblici, ed altri documenti.

Quindi, vista la planimetria catastale dell'unità immobiliare (registrata il 2/11/1965), vista la foto aerea dell'area al 1954, visto l'atto di provenienza del bene, si ritiene che l'immobile possa considerarsi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, ancorchè privo di agibilità.

QUESITO 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.lgs 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;

E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica ed è stato inviato al SIERT (Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana).

L'APE è stato registrato con identificativo 0000819389. Sono allegati alla presente Relazione l'APE e la ricevuta di trasmissione del SIERT (ALLEGATO 7).

QUESITO 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;

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fondo commerciale posto in Comune di Grosseto, frazione di Marina di Grosseto, Via IV Novembre , 83.

Esso fa parte di un più ampio fabbricato di numero 4 elevazioni fuori terra, costituito da fondi commerciali al piano terreno, abitazioni ai piani primo e secondo, terrazza condominiale al piano terzo.

Il fabbricato si trova di fianco alla Chiesa parrochiale, nella piazza principale del centro abitato della frazione balneare.

Immagine tratta da google maps. La freccia rossa indica il punto in cui si trova l'immobile

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto fabbricati, al Foglio 104 del Comune di Grosseto, particella 27, subalterno 14, piano T, Categoria **C/1a)**. Classe **5**. Consistenza **mq 25;** Indirizzo: Via IV Novembre n. 83 Piano T; Dati di superficie: Totale: mq 33.

Sono compresi i diritti sulle parti comuni, descritte nel Regolamento Condominiale (ALLEGATO 8)

Risultano i seguenti confini: corte comune, Via IV Novembre, altri fondi commerciali identificati catastalmente come subalterni 1 e 15.

L'unità immobiliare è catastalmente intestata, per la quota di 1/1, a [redacted] (C.F. [redacted].

Al fondo si accede dalla Via IV Novembre.

L'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato in cemento armato e laterizio; il tetto è in parte a falde inclinate con manto in tegole di laterizio e in parte a terrazza; le facciate hanno finitura in intonaco tinteggiato bianco e mattoni faccia-vista.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con annesso ripostiglio con finestra alta.

Nel ripostiglio non c'è pavimento, gli intonaci sono parzialmente demoliti e sono presenti, accatastati in un angolo, un lavabo, un wc e un bidet, che presumibilmente saranno i resti di un bagno demolito.

L'infisso d'ingresso, che fa anche da vetrina, è in alluminio dorato con vetro semplice, quello del ripostiglio è in legno. La saracinesca esterna all'ingresso è arrugginita.

Il pavimento del fondo è in piastrelle di gres, di cui alcune, vicino alla porta d'ingresso, sono in pessimo stato.

All'esterno del fondo, tra la vetrina e un sopraluce con vetro fisso, è presente un carter in metallo, residuo di una vecchia insegna.

La Superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare, come risultata dal rilevo effettuato (ALLEGATO 2), è di mq 25,23.

L'unità immobiliare era allacciata alle reti di acqua ed energia elettrica, ma attualmente tali impianti non sono in funzione. La climatizzazione non è presente.

Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi mediocre.

QUESITO 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;

- L'immobile pignorato può essere venduto in LOTTO UNICO.

- Esso è pignorato per intero.

QUESITO 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.;

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Come risulta dall'attestazione allegata, la sottoscritta ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate che a nome di [redacted], come dante causa, *"esiste, attualmente, un contratto di locazione, registrato presso l'Ufficio di Grosseto il 12/03/2018, serie 3T, n. 1206, avente per oggetto l'immobile identificato catastalmente al Foglio 104, particella 27, subalterno 14, che risulta avere la durata fino al 13/04/2024 e non risulta prorogato"* (ALLEGATO 9).

Dall'Art. 3 del contratto di affitto (ALLEGATO 9) si evince che esso ha durata di sei anni, con decorrenza dal 15/04/2018 al 15/04/2024 e che "*A norma dell'art. 28 della L 392/78 il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato di un ugual periodo se nessuna delle due parti invierà all'altra disdetta, a mezzo lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.*

Con l'Art. 13, le parti hanno stabilito che il contratto si risolverà automaticamente di diritto mediante semplice richiesta scritta qualora si verifichi anche una soltanto delle seguenti ipotesi:

- *il mancato pagamento del canone entro il termine previsto o quello per gli oneri accessori nei termini di legge;*
- *la sublocazione abusiva o la cessione del presente contratto anche parziale o temporanea;*
- *il mutamento d'uso e dei locali, anche parziale o temporaneo.*

- Benchè al momento del sopralluogo l'immobile sia risultato non occupato e inutilizzato da tempo, tuttavia non si ha testimonianza di una disdetta, in data certa, del sopra citato contratto di locazione.

- Il canone pattuito nel contratto sopra citato, di € 4.800,00 annue (da pagarsi in rate mensili anticipate con scadenza il 10 di ogni mese), è da ritenersi più alto di quanto allo stato attuale potrebbe essere pattuito, visto anche lo stato di conservazione dell'immobile descritto in risposta al quesito 7.

Ciò risulta sia dall'indagine di mercato condotta presso le Agenzie immobiliari operanti in Marina di Grosseto, sia dall'interrogazione effettuata presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (riportata in risposta al quesito 11).

Da quest'ultima risulta, infatti, che il valore locativo da riferirsi all'immobile oggetto di pignoramento, nel cattivo stato di conservazione in cui si trova, nonché per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche sarà di circa € 12,00 per metro quadrato di superficie utile e, pertanto: il valore locativo mensile sarà:

€/mq 12,00 x mq 25,23 = € 302,76 e, in cifra tonda, **€ 300,00** **più probabile valore locativo mensile all'attualità**

QUESITO 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.;

L'area in cui ricade l'immobile è sottoposta al vincolo paesaggistico ex art 136 del Dlgs 42/2004, come risulta dalla cartografia (di seguito riportata) del Piano d'Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano paesaggistico, della Regione Toscana con codice identificativo del vincolo 105/1958 e codice regionale 9053240.

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto cartografia del PIT Toscana, Dlgs 42/04, art 136

Inoltre l'area è sottoposta al vincolo paesaggistico ex art 142, lettera a) del Dlgs 42/2004, come risulta dalla cartografia (di seguito riportata), in quanto compreso nella fascia costiera di m 300 dalla battigia.

Estratto cartografia del PIT Toscana, Dlgs 42/04, art 142, lettera a

- Dal Regolamento di Condominio, dall'allegata Tabella millesimale e dal riparto del bilancio preventivo, valido per il periodo dal 01/10/2024 al 30/09/2025, (ALLEGATO 8), risulta:

a) che al fondo oggetto di pignoramento sono attribuiti 27 millesimi;

b) che risulta un debito del Sig. Leoncini, al 30/09 u.s., di € 2.596,27 e un preventivo per il 2024/2025 di € 136,40.

- Per le altre verifiche e informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c., può dirsi che l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 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).

Considerati i dati contenuti nell'Atto di provenienza, si è preso atto che il 12/01/2000 il bene è stato acquistato per lire 65.000.000 (sessantacinquemilioni).

Non sono stati reperiti specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, né dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene.

La stima dell'immobile è stata eseguita individuando il valore di mercato dello stesso con metodo di stima sintetico per comparazione dei prezzi rilevati dalla sottoscritta mediante indagine di mercato e di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il primo semestre 2024).

L'indagine di mercato ha preso avvio consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti nel territorio d'interesse e a Grosseto, quindi consultando le seguenti agenzie operanti in Provincia di Grosseto e, soprattutto a Marina di Grosseto:

AGENZIA IMMOBILIARE [redacted], VIA XXIV MAGGIO 67b – MARINA DI GROSSETO (GR)
[redacted] IMMOBILIARE, VIA MARRADI 21 - MARINA DI GROSSETO (GR)
[redacted] IMMOBILIARE, VIA GIUSTI 3/5 - MARINA DI GROSSETO (GR)
IMMOBILIARE [redacted] VIA DELLA CHIESA DI SAN ROCCO 35 - MARINA DI GROSSETO (GR)

A seguito della ricerca online, si è provveduto a contattare di persona o telefonicamente le Agenzie Immobiliari sopra nominate, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti il mercato immobiliare nella frazione, con riferimento ad immobili analoghi a quello di nostro interesse.

I titolari delle agenzie immobiliari hanno riferito che il mercato di beni analoghi al nostro è molto ridotto nella frazione di Marina di Grosseto.

Presso una delle agenzie è risultato essere in vendita, da molto tempo, un unico fondo commerciale, posto in via XXIV Maggio, zona più appetibile della via IV Novembre. Tale offerta di vendita, come detto, è stata formulata da molto tempo e il prezzo richiesto (€ 68.000,00), per un fondo commerciale di circa mq 20 oltre un soppalco, è giudicato troppo alto da tutti gli agenti immobiliari contattati.

Il valore di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale è stato indicato come il più probabile per beni della stessa metratura e caratteristiche di quello oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile o con parti condominiali.

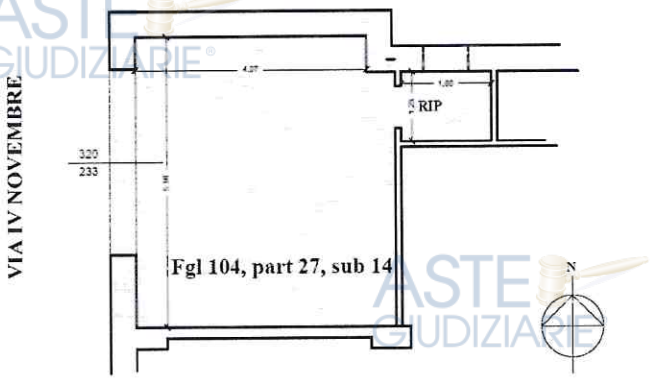
Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in giallo la superficie commerciale, quest'ultima risulta di **mq 30,21.**

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CORTE COMUNE



Superficie commerciale mq 30.21

Dalla consultazione della banca dati dell'OMI (di seguito riportata), i cui valori delle compravendite sono disponibili per il primo semestre 2024, si evince che i *negozi* a Marina di Grosseto possono avere un valore che varia da €/mq 1.450,00 a €/mq 2.350,00, con riferimento alla superficie Lorda (o commerciale).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
Comune: GROSSETO
Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI GROSSETO - PRINCIPINA A MARE E ZONE LIMITROFE
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 6
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	650	880	L	3,7	5	L
Negozi	NORMALE	1450	2350	L	11,1	17	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTN IS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Considerata la contingente stagnazione del mercato immobiliare nella frazione di Marina di

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Grosseto per immobili analoghi a quello oggetto di stima, pur considerata la posizione centralissima dell'unità immobiliare, viste le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, soprattutto, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene, al mq di superficie commerciale, sia di **€/mq 1.500,00**, che risulta coerente con i valori desunti dall'indagine di mercato e i valori OMI.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta:

€/mq 1.500,00 x mq 30,21 = € 45.315,00 e, in cifra tonda **€ 45.000,00 più probabile valore di mercato del bene, come libero**

Sono allegati alla presente relazione:

ALLEGATO 1 - Verbale immissione nel possesso
ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo effettuato
ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica
ALLEGATO 4 - Documentazione catastale – Atto di provenienza
ALLEGATO 5 - Elenco sintetico delle formalità, nota di trascrizione
ALLEGATO 6 - Foto aerea 1954 e sovrapposizione con catastale
ALLEGATO 7 - APE e RIAPE
ALLEGATO 8 - Regolamento condominiale
ALLEGATO 9 - Risposta Agenzia delle Entrate a interrogazione su locazioni e contratto di locazione

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Firmato Da: LUZZETTI CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34fc85ef92d3ccd886a0a0f210fe4c0c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009