

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

ASTE GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Matteo Pastorelli, nato a Grosseto (GR) il 21/10/1988, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1359, con studio in Grosseto (GR), Via Aurelia Nord n. 62/2, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 08/02/2024 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 19/02/2024, prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 29/04/2024 con l'accesso agli atti catastali del sottoscritto; gli accessi presso l'immobile oggetto di stima sono stati effettuati nelle date 11/06/2024, 21/08/2024 e 04/09/2024 alla presenza della Custode, Avv. Papili Lucilla.

L'accesso all'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Arcidosso - Unione Comuni Amiadini per esaminare la documentazione relativa agli immobili in oggetto è stato fatto il giorno 22/07/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®
RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili

pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

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 documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta completa.

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione del bene, ubicato nel Comune di Arcidosso in Località Oguardio snc, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Arcidosso al Foglio 31, Particella 140, Subalterno 7, graffato con la Particella 140, subalterno 8.

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):

Non vi si riscontrano carenze nella documentazione presentata.

L'atto di provenienza ultraventennale è stato redatto in data 08/08/2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo e risulta presente nella documentazione agli atti.

La quota di proprietà dell'immobile risulta pervenuta al [REDACTED] per l'atto di compravendita del 08/11/2000, descritto al Quesito 4 e presente nella Nota dell'Ispezione nell'allegato 2.

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;

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Arcidosso al Foglio 31, Particella 140, Subalterno 7, graffato con la Particella 140, subalterno 8, categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 162,00, Superficie totale mq 211,00.

L'immobile risulta intestato per la proprietà di 1/1 al [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

La planimetria catastale non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

Tale discrepanza, tuttavia, riguarda alcune differenze nelle quote rilevate, l'apertura di un nuovo infisso al piano terra, la realizzazione di una scala interna che collega il piano terra con il piano seminterrato dell'unità immobiliare e un piccolo w.c. al piano seminterrato.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Arcidosso, Unione Comuni Amiata Grossetana, mediante una pratica di accertamento di conformità ai sensi

dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, e, successivamente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, da eseguire in una fase successiva alla presentazione della sanatoria edilizia, si stima un costo presumibile di € 450,00, inerente l'onorario del tecnico, e il costo di € 50,00, inerente i diritti di segreteria richiesta dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

QUESITO 4

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

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, la copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

**Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati,
Foglio 31, Part. 140, Sub. 7 (graffato con Foglio 31, Part. 140, Sub. 8)**

1. TRASCRIZIONE del 09/11/2000 - Registro Particolare 10350 Registro Generale 15037
Pubblico ufficiale Notaio Giorgetti Luciano Repertorio 9919 del 08/11/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 09/11/2000 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 15038
Pubblico ufficiale Notaio Giorgetti Luciano Repertorio 9920 del 08/11/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. ISCRIZIONE del 07/10/2020 - Registro Particolare 1532 Registro Generale 11566
Pubblico ufficiale Notaio Giorgetti Luciano Repertorio 9920 del 08/11/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – IPOTECA IN RINNOVAZIONE;
4. TRASCRIZIONE del 25/07/2023 – Registro Particolare 9497, Registro Generale 12303 Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Grosseto, Repertorio 1120 del 26/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'immobile, si allegano inoltre:

- Gli elenchi sintetici delle formalità, le visure storiche, la mappa e la planimetria catastali (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

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.:

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Arcidosso, individua l'area all'interno del perimetro abitato di Arcidosso, nella Tav. 1A Arcidosso tra le zone "Corniolo, Case Orifile, La Serra, San Lorenzo, Il Pino, Le Casaccie Grappolini, Le Fornaci, Arcidosso capoluogo, Case Grappolini, Bagnoli, Piane del Maturo, Le Piane".

Il fabbricato in oggetto risulta presente all'interno dell'Area della lottizzazione Loc. Oguardio (ex art. 26.6 C delle N.T.A.).

Come individuato nella Tav. 1A, nell'edificio in oggetto, risulta possibile effettuare la tipologia di ristrutturazione edilizia Categoria D3, si allega un estratto dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione:

(...) 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 comprese nella scheda di rilevamento e sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

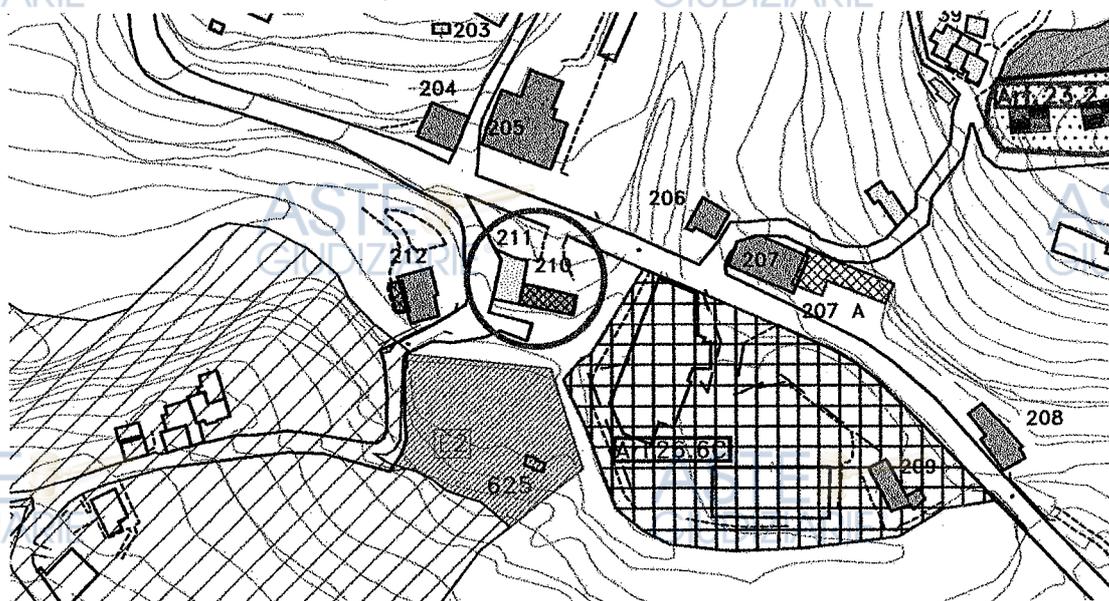
Gli interventi dovranno tener conto dell'immediato intorno in cui si collocano, degli allineamenti, altezze, materiali, finiture e colori esistenti.

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 alla 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. (...)



Estratto Tav. 1A Variante al Regolamento Urbanistico Comune di Arcidosso

Il sottoscritto C.T.U., in data 22/07/2024, con prot. 10330, ha effettuato l'accesso agli atti presso gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Arcidosso – Unione Comuni Amiatini.

In data 23/08/2024, il Comune di Arcidosso ha trasmesso gli unici documenti presenti agli atti, la Pratica Edilizia n. 8 del 1964, intestata alla Sig.ra Franceschelli Orsola.

Tale documentazione presente agli atti, tuttavia, riguarda solamente le unità immobiliari presenti nella porzione di fabbricato confinante con l'unità immobiliare in oggetto.

Dato che non vi sono state reperite pratiche edilizie dall'Ufficio Tecnico del Comune, inerenti l'unità immobiliare in oggetto, risulta necessario procedere con la visione dell'ultimo stato planimetrico inerente la planimetria catastale registrata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Grosseto.

Come già descritto al quesito 3, l'unità immobiliare non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

Tale discrepanza, tuttavia, riguarda alcune differenze nelle quote rilevate, l'apertura di un nuovo infisso al piano terra, la realizzazione di una scala interna che collega il piano terra con il piano seminterrato dell'unità immobiliare e un piccolo w.c. al piano seminterrato.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Arcidosso, Unione Comuni Amiata Grossetana, mediante una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014

Per la pratica di cui sopra si stima un costo presumibile di € 1.500,00, inerente l'onorario del tecnico, ed una sanzione minima di € 2.000,00 richiesta dal Comune; sono escluse eventuali ulteriori sanzioni computate e richieste dagli uffici competenti.

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.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'immobile in oggetto è identificato tra gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 412/1993, pertanto non risulta necessaria la redazione della 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).

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;

Il compendio pignorato è costituito da una unità immobiliare ad uso magazzino e locali di deposito, sotto descritta:

L'immobile è ubicato nel Comune di Arcidosso (GR) in Loc. Oguardio snc, distante circa km 55 dalla città di Grosseto.

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un'unica unità immobiliare:

Foglio 31, Particella 140, Sub. 7, graffata con Foglio 31, Particella 140, Sub. 8 – Unità immobiliare ad uso magazzini e locali di deposito.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Arcidosso (GR) in Loc. Oguardio snc, al Foglio 31, Particella 140, Subalterno 7, graffato con la Particella 140, subalterno 8, piano terra e seminterrato, categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 162,00, Superficie totale mq 211,00.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come C/2, Magazzini e locali di deposito.

L'immobile risulta intestato per la proprietà di 1/1 al [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La particella 140, inerente il fabbricato dell'unità immobiliare ad uso magazzino oggetto della presente relazione, confina a Nord con la strada Provinciale SP160, ad Est e Sud con un fosso (che circonda totalmente anche le Particelle di proprietà confinanti) e ad Ovest con la Strada nominata Via Case del Mafa.

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con la corte comune del fabbricato, ad Est e Sud con la propria corte esclusiva e ad Ovest con l'unità immobiliare Sub. 9, posizionato in aderenza al fabbricato ed avente altra proprietà.

Il fabbricato censito al Foglio 31, Particella 140 del Comune di Arcidosso risulta costituito da n. 6 unità immobiliari:

- Foglio 31, Part. 140, Sub. 7 e 8, Cat. C/2, intestata al Sig. [REDACTED] (unità immobiliare oggetto della presente perizia);
- Foglio 31, Part. 140, Sub. 9, Cat. A/4, intestata al Sig. [REDACTED]

- Foglio 31, Part. 140, Sub. 10 e 11, Beni Comuni Non Censibili;
- Foglio 31, Part. 140, Sub. 12, Cat. A/4, intestata al Sig. [REDACTED]

Il fabbricato è composto da n. 2 blocchi, costituiti da una struttura in muratura portante, le facciate sono costituite da intonaco, un blocco di colore bianco ed un blocco (quello inerente l'unità immobiliare in oggetto) di colore beige.

Gli infissi esterni (finestre) presenti sono in legno con vetro singolo, le porte esterne sono in legno di colore marrone.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato) ed è costituita esclusivamente da vani ad uso magazzino e servizi.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, completamente abbandonata da molti anni, come visibile anche nella documentazione fotografica nell'allegato 5.

L'immobile ha la possibilità di accesso da entrambi i livelli, mediante due portoni di ingresso dalla corte comune presente al piano terra sul fronte della dalla Strada Provinciale 160 (Lato Nord) e mediante due portoni di ingresso dalla corte esclusiva privata dell'unità immobiliare, posizionati rispettivamente sul Lato Est e sul Lato Sud del fabbricato.

Attualmente l'unico accesso praticabile per accedere all'immobile risulta essere dal piano terra, vista la presenza di grandi quantità di arbusti e vegetazione presenti negli accessi esterni dalla corte esclusiva al piano seminterrato. La corte esclusiva, in pessimo stato di conservazione e completamente in stato di abbandono, è costituita da un cancello e da muretti diruti e coperti da vegetazione.

Non risulta presente una recinzione che determini i confini della corte che, visionando i documenti catastali agli atti, risulta avere una superficie di circa mq 303.00.

Internamente, è stato possibile rilevare la presenza del solo impianto elettrico.

La Superficie utile (calpestable) dell'unità immobiliare ad uso magazzino, è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R.

Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 158,47.

Calcolo della superficie utile		
Piani terra e seminterrato		
Vani piano terra	mq	78.94
Vani piano seminterrato	mq	79.53
TOTALE Sup. utile Piani terra e seminterrato	mq	158.47

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

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;*

Il bene oggetto di pignoramento potrà essere venduto in un unico

lotto.

L'immobile 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.;

L'immobile in oggetto non risulta occupato e si trova in completo stato di abbandono.

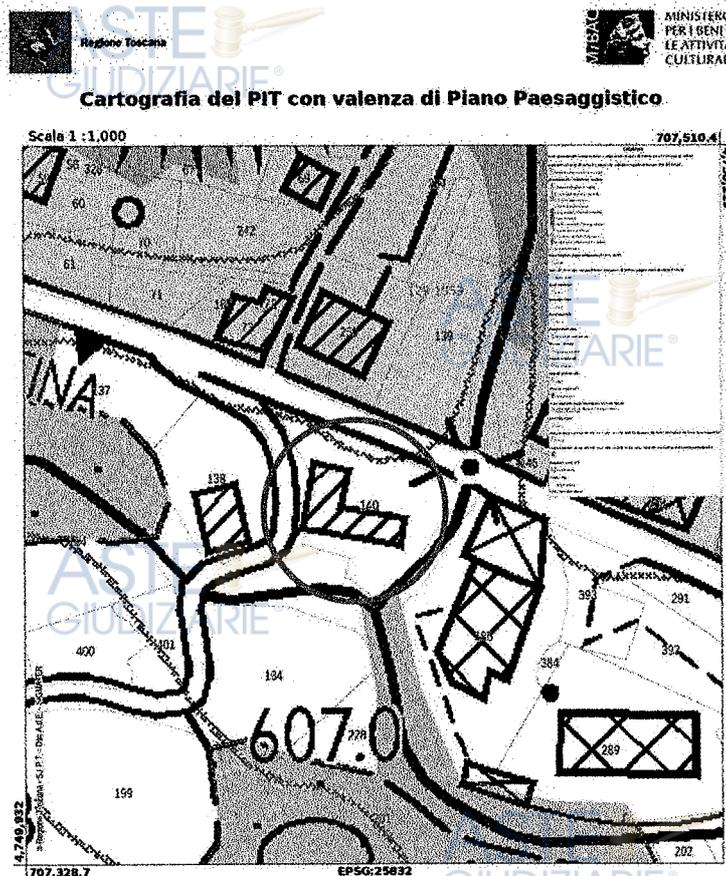
Non vi sono registrati contratti di locazione, come attestato dalla Certificazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 22/08/2024 (All. 6).

L'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

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.;

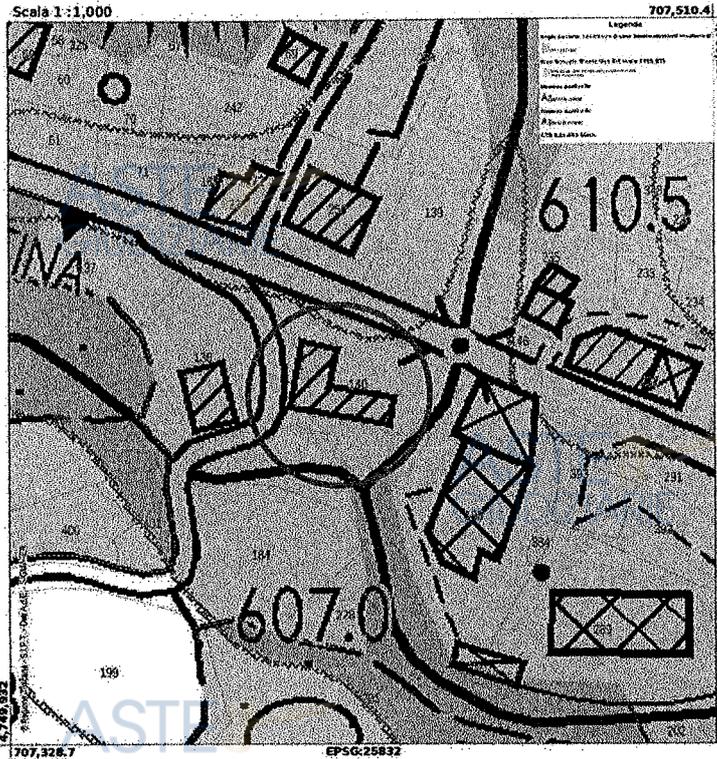
Come visibile dagli estratti cartografici sotto riportati, dalle tavole Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana), l'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, ma risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.



Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) – Vincolo Paesaggistico



Regione Toscana - SIPT: Vincolo idrogeologico



Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) – Vincolo Idrogeologico

QUESITO 11

Defermare 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).

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto

di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso alcune presso siti internet di Agenzie Immobiliari operanti nella zona ed alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Grosseto, Comune di Arcidosso.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Arcidosso, non risultano presenti sul mercato altri immobili analoghi a quello del compendio pignorato; pertanto, si è proceduto ad effettuare una indagine estesa maggiormente nelle zone limitrofe a quella in oggetto e tenendo conto soprattutto dei valori O.M.I. sopra citati.

Per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come visibile dallo schema di calcolo allegato (All. 4).

Superficie commerciale		
Vani Piano terra	mq	109.95
Vani Piano seminterrato	mq	110.92
Corte esclusiva (mq 220.87 x 0,10)	mq	22.09
Corte esclusiva (mq 82.13 x 0.02)	mq	1.64
TOTALE SUP. COMMERCIALE	mq	244.60
E in c.t.	mq	245.00

In considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale.

L'immobile in oggetto risulta avere una vasta superficie commerciale ma risulta trovarsi in uno stato di totale abbandono e di degrado, che ne deprezza maggiormente il valore.

Vista la particolare situazione di unicità, si ritiene opportuno allegare alla presente relazione anche i Valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

I valori desumibili dall'indagine di mercato, verificata mediante un minimo quantitativo di immobili analoghi e supportata maggiormente dai Valori O.M.I., per l'immobile oggetto di pignoramento sono risultati oscillanti tra € 410,00 ed € 710,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, quali destinazione, consistenza, posizione, orientamento, affacci e, soprattutto dallo stato di conservazione pessimo ed in totale abbandono, si ritiene che il valore da tenere in considerazione, di € 240,00 al metro quadrato di superficie commerciale, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Arcidosso, Loc. Oguardio snc, Foglio 31, Particella 140, Sub. 7, graffata con Foglio 31, Particella 140, Sub. 8.

Pertanto, il valore risulta:

$$\text{mq } 245,00 \times \text{€}/\text{mq } 240,00 = \text{€ } 58.800,00$$

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, individuato in € 4.000,00 (in risposta ai quesiti 3 e 5) e, pertanto, il valore risulta:

$$\text{€ } 58.800,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 54.800,00$$

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che il bene pignorato possa costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliare ad uso magazzino, censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Arcidosso, Foglio 31, Particella 140, Sub. 7, graffata con Foglio 31, Particella 140, Sub. 8, categoria C/2, Classe 2, piani T-S1, Consistenza mq 162,00, Superficie totale mq 211,00.

L'immobile risulta intestato per la proprietà di 1/1 al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La stima ha individuato un valore unitario per il fabbricato ottenendo il seguente valore, comprensivo dei coefficienti di riduzione in virtù dello stato manutentivo dell'immobile e dei costi presumibili e necessari per la regolarizzazione della conformità, di **€ 54.800,00**.

Grosseto, 12/09/2024

Il C.T.U.

Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Visura storica, Mappa, Planimetria catastale, ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 3 – Restituzione grafica del rilievo;

ALLEGATO 4 – Schema di calcolo delle superfici commerciali;

ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica;

ALLEGATO 6 – Attestazione Regione Toscana;

ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 8 – Estratto Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

