

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 9/2024 RGEI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto UNICO



Giudice: **Dott.ssa Cristina NICOLÒ**

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Semproniano (GR), Via Mario Luzi, 112/A
Dati Catastali: CF, Foglio 30, P.lla 303, Sub. 13 (A2),
Foglio 30, P.lla 448, Sub. 16 (F1),
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Francesca Cerboni** - Via A. Fratti, 10 Massa Marittima (GR)

Mail: francesca.cerboni@studiotecne2006.com

tel: 0566/903939 – 366/5330919

Custode Giudiziario: **Rag. Monia Viti** - Via D. Chiesa, 68 - Grosseto

Mail: monia.viti@studiomoniaviti.it

tel: 0564/20497 – 347/3831494

SCHEMA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 9/2024, promossa da: [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/03/2025

Esperto stimatore: Geom. Francesca Cerboni

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene pignorato: appartamento in fabbricato ad uso residenziale e area urbana

Ubicazione: Comune di Semproniano (GR), via Mario Luzi n. 112/A

Dati catastali attuali dei beni: C.F. del Comune di Semproniano Foglio 30, P.la 303, Sub. 13, categoria catastale A/2 classe 3 - Foglio 30, P.la 448, Sub. 16, categoria catastale F1

Metri quadri (netti): civile abitazione 121 m² circa, terrazzo 13 m² circa - area urbana 112 m²Superficie commerciale (lorda): civile abitazione 139,77 m² + terrazzo 3,60 m²=143,37 m² - area urbana 112 m²

Stato di manutenzione: l'appartamento e l'area urbana risultano in buono stato di manutenzione.

Differenze rispetto al pignoramento: risultano errati i dati relativi all'indicazione dell'indirizzo degli immobili; a seguito di una variazione toponomastica l'abitazione si trova ad oggi in Via Mario Luzi così come l'area urbana alla quale è stato modificato l'accesso che non risulta più essere da Via Leonardo da Vinci.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: sono state individuate delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, oltreché di rappresentazione catastale, sanabili con idoneo titolo edilizio ed a seguito di presentazione di atto di aggiornamento catastale; detta procedura comporta una spesa per la quale si rimanda alla risposta al quesito 5.

Valore di mercato: € 136.000,00 al netto delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro

Valore debito: € 122.740,31 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED] € 55.279,64, come da atto di intervento.

Occupazione: l'immobile risulta occupato senza titolo da una socia amministratrice

APE: l'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe F

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: è da segnalare la presenza di una crepa nella camera matrimoniale in angolo al fabbricato.

Lotti: Unico

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con provvedimento del 08/08/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò nominava la sottoscritta Francesca Cerboni nata a Massa Marittima il 01/10/1972, libera professionista, iscritta al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Grosseto al n. 1239, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, la quale, in data 13/08/2024, effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data 08/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, Rag. Monia Viti

In data 12/12/2024 si effettuava l'accesso agli atti presso l'archivio Pratiche Edilizie del Comune di Semproniano al fine di reperire i titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, a seguito degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento la scrivente CTU procedeva nello svolgimento dell'incarico attenendosi, così come disposto dall'Ill.mo Giudice, alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

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); 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.

In data 07/02/2024, a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, è stata emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche e rilasciata nei termini previsti dal comma 2° Art. 567 c.p.c., certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativa al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto la sottoscritta provvedeva alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile; pur rilevandone la completezza, dall'esame si evidenziava l'incongruenza tra l'esecutato citato nell'atto di pignoramento immobiliare e l'intestazione catastale degli immobili in oggetto.

Al fine di chiarire detta incongruenza, si dava seguito ad un'approfondita e complessa ricerca ipo-catastale presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio del Territorio di Grosseto, sugli immobili in oggetto, che evidenziava la mancata volturazione di due atti notarili: atto di "Trasformazione di Società" del Notaio

Ciampolini Giorgio del 11 novembre 2004 repertorio n. 163474 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 03 dicembre 2004 al n. reg. gen. 20879 e n. reg. part. 12894 (**All. 1 – Nota di Trascrizione**) e atto “Modificativo di patti sociali della società « [REDACTED] » e Transazione” del Notaio Bernardini Enzo del 15 giugno 2007 repertorio n.53260 raccolta n. 25429 Registrato ad Orbetello il 09 luglio 2007 N. 1056 serie IT, acquisito in copia conforme all'originale presso l'Archivio Notarile di Grosseto (**All. 2 – Atto societario**); la sottoscritta effettuava pertanto le necessarie volture che portavano altresì all'allineamento tra le intestazioni catastali dei beni pignorati e l'atto stesso di pignoramento. I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono la corretta individuazione dei beni pur riportando un'errata indicazione dell'indirizzo; nel caso dell'appartamento la via ha subito una variazione toponomastica da Via Roma a Via Mario Luzi, mentre per l'area urbana è stato modificato l'accesso, che ad oggi avviene da Via Mario Luzi, e non più da Via Leonardo da Vinci.

QUESITO 2

2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

La Ctu al fine di effettuare compiutamente le ricerche di cui al punto precedente acquisiva in copia in conforme all'originale presso l'Archivio Notarile di Grosseto l'atto di compravendita ultraventennale del Notaio Bernardini Enzo del 9 gennaio 1992 repertorio n. 28251 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 04 febbraio 1992 al n. reg. gen. 2643 e n. reg. part. 2321 (**All. 3 – Atto compravendita ultraventennale**) oltre all'atto “Modificativo di patti sociali della società « [REDACTED] » e Transazione” del Notaio Bernardini Enzo del 15 giugno 2007 repertorio n.53260 raccolta n. 25429 Registrato ad Orbetello il 09 luglio 2007 N. 1056 serie IT, acquisito in copia conforme all'originale presso l'Archivio Notarile di Grosseto (**All. 2 – Atto societario**).

QUESITO 3

3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente include (“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'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda n. 2 unità immobiliari.

Effettuate le opportune ricerche telematiche presso il portale dell'Agenzia del Entrate, Ufficio del Territorio di Grosseto è stato possibile reperire la seguente documentazione: mappa censuaria catastale, visure catastali storiche, planimetria catastale (p.lla 303 sub.13) ed elenco subalterni (p.lla 303), elaborato planimetrico ed elenco subalterni (p.lla 448). **(All. 4 – Documentazione catastale).**

Gli immobili sono catastalmente individuati come segue:

Intestatario: [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- Appartamento sito in Semproniano, via Roma n. 112/A, ubicato al piano T, censito al C.F. del Comune di Semproniano al foglio 30, p.lla 303, sub. 13, categoria catastale A/2 classe 3, numero vani catastali 7, superficie catastale Totale: 134 m² - Totale: escluse aree scoperte: 131 m²;
- Area urbana sita in Semproniano, via Leonardo da Vinci, ubicato al piano T, censita al C.F. del Comune di Semproniano al foglio 30, p.lla 448, sub. 16, categoria catastale F1, consistenza 112 m².

Eseguito il rilievo dell'unità immobiliare ad uso abitativo, la cui restituzione grafica è allegata alla presente relazione **(All. 5 – Restituzione grafica del rilievo)**, la scrivete procedeva a verificare la 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.

Appare opportuno in questa fase illustrare la complessa situazione ipo-catastale degli immobili oggetto di pignoramento al fine di dichiarare quanto richiesto al capoverso precedente.

Alla [REDACTED] con sede in Semproniano (GR) C.F. [REDACTED] sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Bernardini Enzo del 9 gennaio 1992 repertorio n. 28251 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 04 febbraio 1992 al n. reg. gen. 2643 e n. reg. part. 2321 da [REDACTED] con sede in Semproniano (GR) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili posti in Semproniano e censiti al C.F. al F. 30 P.lla 448 sub. 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11, P.lla 515 sub. 2, P.lla 303 sub. 4 **(All. 3 – Atto compravendita ultraventennale).**

Nel **1996** l'unità immobiliare censita alla P.lla 303 sub. 4 con destinazione magazzino è stata oggetto di una variazione catastale dovuta al frazionamento dell'unità stessa e ad un cambio di destinazione d'uso in abitazione di una porzione della stessa originando il **sub. 13**; nel 2004 anche la porzione rimanente del magazzino subisce un cambio d'uso divenendo il sub.15. Nel **1997** le unità immobiliari della P.lla 448 sono state oggetto di una variazione catastale per parziale demolizione e ristrutturazione che ha portato alla soppressione di tutti i subalterni ed alla costituzione dei nuovi sub.ni 12 (B.c.n.c. corte e w.c.) 13 e 14 con destinazione magazzino.

L'unità immobiliare censita alla P.lla 515 sub. 2 non ha subito modifiche.

Nel 2004 la [REDACTED] con atto di “Trasformazione di società” del Notaio Ciampolini Giorgio del 11 novembre 2004 repertorio n. 163474 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 03 dicembre 2004 al n. reg. gen. 20879 e n. reg. part. 12894 (**All. 1 – Nota di Trascrizione**) trasferisce tutti i suoi beni alla [REDACTED], ed in particolare:

F. 30 Particella 448 sub.ni 13 e 14/F. 30 Particella 515 sub. 2/ Foglio 30 Particella 303 sub.ni 13 e 15.

Gli immobili rimangono intestati però alla [REDACTED].

Nel **2007** con atto “Modificativo di patti sociali della società « [REDACTED] » e Transazione” del Notaio Bernardini Enzo del 15 giugno 2007 repertorio n.53260 raccolta n. 25429 Registrato ad Orbetello il 09 luglio 2007 N. 1056 serie IT (**All. 2 – Atto societario**) la società e quanto in suo possesso viene trasferita alla [REDACTED]

Gli immobili rimangono ancora una volta intestati alla [REDACTED]

Nello stesso giorno del 2007 con “contratto preliminare di vendita” del Notaio Bernadini Enzo n. repertorio 53262 raccolta 25431 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 14 luglio 2007 al n. reg. gen. 12269 e n. reg. part. 7141 (**All. 1 – Nota di Trascrizione**) la [REDACTED] trasferisce alla [REDACTED] i seguenti immobili F. 30 Particella 448 sub.ni 13 e 14/F. 30 Particella 515 sub. 2 riservandosi una porzione della corte comune che andrà a costituire il **sub. 16**, uno dei beni in oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne la verifica tra la planimetria catastale dell'appartamento, quest'ultima **non** risulta pienamente corrispondente allo stato dei luoghi; la distribuzione degli spazi interni è rimasta invariata ma non coincidono perfettamente le sagome dei vani.

La CTU non procedeva alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale per “esatta rappresentazione” della planimetria, poiché tale correzione deve avvenire successivamente alla regolarizzazione dell'unità sotto il profilo edilizio, come meglio descritto in risposta al quesito 5. Per la presentazione della pratica catastale DOFCA si ipotizza una spesa tecnica di €. 400,00 oltre ad €. 70,00 di spese catastali.

QUESITO 4

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

La sottoscritta CTU effettuava le opportune ricerche telematiche presso il portale dell'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto acquisendo l'elenco sintetico delle formalità degli immobili oggetto di perizia (**All. 6 – Elenco sintetico formalità**); da tale elenco così come dalla Relazione Notarile in atti, risultano a carico degli immobili sopradescritti, alla data della trascrizione del pignoramento, le medesime formalità pregiudizievoli di seguito elencate:

1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Baldassarri Roberto del 04 giugno 2008 repertorio n. 27008/14794 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 05 giugno 2008 al n. registro generale 8155 e al n. registro particolare 1577 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., per capitale di €. 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 240.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] con sede in Semproniano (GR) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in piena proprietà sugli immobili censiti al C.F. del Comune di Semproniano al F. 30 Particella 303 sub. 13 e Particella 448 sub. 16.

2) Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto del 15 gennaio 2024 repertorio n.67 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 07 febbraio 2024 al n. registro generale 1808 e al n. registro particolare 1390 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli, a carico di [REDACTED] con sede in Semproniano (GR) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in piena proprietà sugli immobili censiti al C.F. del Comune di Semproniano al F. 30 Particella 303 sub. 13 e Particella 448 sub. 16.

QUESITO 5

5. Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Il Piano Strutturale, strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Semproniano, individua l'area in cui ricadono gli immobili in oggetto all'interno del Sistema Insediativo (U.T.O.E.), nella fattispecie nel "Centro abitato consolidato"; per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico l'area ricade all'interno della "Sotto-zona Territoriale Omogenea B1 – Area Saturata" di cui all'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione. (**All. 7 – Estratti strumento urbanistico**).

Al fine di verificare la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, la scrivente CTU effettuava, in data 12/12/2024, accesso agli presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Semproniano, dove è stato possibile rinvenire i seguenti titoli (**All. 8 – Estratti Concessioni Edilizie**):

- Concessione Edilizia n. 8 del 28/02/1979, presentata il 28/01/1978 prot. n.457 Pratica Edilizia n. 28, intestata al Sig. [REDACTED] (" [REDACTED] di Semproniano) per la sopraelevazione di un fabbricato urbano sito in Semproniano - Via Roma – per ricavarvi n.2 appartamenti di c.a. (civile abitazione); un magazzino artigiano, n. 2 garage dal lato destro dell'immobile. Permesso di abitabilità n.8 rilasciato in data 29/08/1980 – prot. n. 3725.

Concessione Edilizia n. 4 del 08/03/1996, Pratica Edilizia n. 2 del 1996 intestata alla società "[REDACTED]", rappresentante legale "[REDACTED]" per la trasformazione d'uso da magazzino ad abitazione civile. Certificato di Abitabilità n.21 rilasciato in data 30/11/1996 prot. 6391.

L'immobile ad uso abitativo risulta conforme ai titoli abilitativi sopra descritti per consistenza e distribuzione funzionale degli spazi; tuttavia sono state riscontrate delle incongruenze tra lo stato concessionato e lo stato attuale nelle dimensioni di alcuni dei vani, nei quali si è rilevata la traslazione di alcuni tramezzi che supera le tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del DPR 380/01 così come modificate dalla Legge 105 del 24/07/2024, che per gli immobili di superficie utile superiore ai 100 mq. risultano essere del 4%.

A tali difformità deve aggiungersi il tamponamento di una finestra nel vano ad uso cucina per la quale risultano comunque verificati i corretti rapporti aeroilluminanti.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la richiesta/presentazione presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Semproniano, Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, dell'attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dall'articolo 135 della L.R. 65/2014 (ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 ed ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001) con il conseguente pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00, importo ai quali vanno aggiunti €. 100,00 per il pagamento dei diritti di segreteria ed eventuali € 32,00 di marche da bollo per la presentazione/rilascio della pratica stessa.

Le spese tecniche per la pratica di cui sopra sono da stimarsi pari ad €. 1500,00.

QUESITO 6

6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

L'immobile ad uso civile abitazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto nell'ambito del presente procedimento, trasmesso telematicamente presso il portale SIERT della Regione Toscana in data 08/01/2025 - id: 0000840280; l'immobile ricade nella Classe Energetica F. (**All. 9 – Attestato di Prestazione Energetica**).

QUESITO 7

7. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.

Il compendio oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare ad uso appartamento di civile abitazione e da un'area urbana poste nella frangia esterna del lato Sud-Est del centro abitato del paese di

Semproniano. **(All. 10 – Documentazione fotografica)** Le unità immobiliari, che insistono su due particelle diverse ma confinanti tra di loro, sono facilmente raggiungibili dalla pubblica via Mario Luzi (già Via Roma) dalla quale si dirama una breve strada asfaltata che insiste in parte sulla particella n. 294 di proprietà comunale in parte sulla corte comune della particella 303.

L'appartamento, intestato alla società "[REDACTED]" è sito in Via Mario Luzi n.112/A (già Via Roma), risulta censito al C.F. del Comune di Semproniano al foglio 30, p.lla 303, sub. 13, categoria catastale A/2 classe 3, numero vani catastali 7, superficie catastale Totale: 134 m² - Totale: escluse aree scoperte: 131 m².

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, è posta al piano terra, sul lato della corte comune all'intero edificio mentre al piano primo, sul fronte che affaccia su Via Mario Luzi; l'immobile in oggetto è inserito in un fabbricato ad uso residenziale che si eleva su tre piani fuori terra ed è composto al piano terra (Via M. Luzi) da n.4 unità immobiliare ad uso magazzino, al piano primo e secondo rispettivamente n.2 unità immobiliari ad uso civile abitazione, in aderenza al lato Ovest del fabbricato, facente parte della stessa particella si trovano n. 2 unità ad uso autorimessa.

L'unità confina a Sud con la corte comune, ad Ovest con la corte e la terrazza comuni, ad Est con il sub. 15 proprietà [REDACTED], salvo se altri. Si evidenzia che nell'appartamento sul lato Sud del fabbricato, al piano secondo, si trova il [REDACTED]

Come si può evincere dalla relazione tecnica di corredo al progetto di sopraelevazione di cui alla Concessione Edilizia n. 8 del 28/02/1979, la struttura del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a., le murature esterne sono in blocchi di tufo squadrate dello spessore di cm. 40, i solai così come la copertura sono realizzati con travetti di laterizio armato. La copertura, sul lato Nord del fabbricato presenta una geometria a padiglione, mentre sul lato Sud termina a doppia falda; le facciate hanno finitura ad intonaco e tinteggiatura di colore giallo.

All'appartamento in oggetto, che si sviluppa su di un unico piano, vi si accede direttamente dalla corte comune del fabbricato; l'ingresso si apre su di un grande soggiorno dotato di camino e di forno, sulla sinistra, collegata da un'apertura ad arco si trova un'ampia cucina dotata di zona cottura con fornelli a gas e stufa economica e zona pranzo, sempre nella parte giorno, con accesso diretto dal soggiorno si trova un servizio igienico finestrato, corredato di doccia. Dalla sala si accede alla zona notte attraverso un corridoio dal quale si disimpegnano gli accessi alle tre camere da letto, una singola e due matrimoniali, ad un secondo servizio igienico anch'esso finestrato e corredato di vasca da bagno e ad un ripostiglio. Dalla camera da letto matrimoniale, posta in angolo al fabbricato, si accede ad un balcone con affaccio sulla pubblica via che si sviluppa per tutta la larghezza dell'appartamento, al confine con la proprietà adiacente è stato montato un mobile in alluminio all'interno del quale vi è alloggiata la caldaia a GPL.

Essendo il fabbricato costituito da pilastri e travi in c.a., le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di cm.8; tutte le pareti interne sono rifinite con intonaco a civile e tinteggiate ad eccezione dei bagni e della zona cottura che sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Tutta la superficie dell'appartamento risulta pavimentata in gres della stessa tipologia e posa, ad eccezione dei due bagni dove cambia il tipo di piastrella ed il colore.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera, con avvolgibili e controfinestre in alluminio con vetro singolo; la porta d'ingresso a due ante è in legno dotata di sopraelevazione, anch'essa con controporta esterna in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto idricosanitario, elettrico e di riscaldamento quest'ultimo alimentato a GPL collegato alla rete comunale, la caldaia è posta in un vano esterno collocato sul terrazzo di proprietà, gli elementi radianti sono in alluminio e sono presenti in ogni vano ad eccezione del ripostiglio; nella cucina è installata una cucina economica e nel soggiorno un camino corredato di forno, anch'essi a legna.

Durante l'accesso agli atti, nella pratica relativa alla Concessione Edilizia n. 4 del 08/03/1996 per la trasformazione d'uso da magazzino ad abitazione civile sono state reperite le certificazioni degli impianti che si allegano alla presente perizia. **(All. 11 – Certificazioni Impianti).**

L'appartamento risulta nel complesso in un buono stato di conservazione; è da rilevare però la presenza di una crepa che partendo dalla parete tra la camera singola e quella matrimoniale, prosegue lungo il pavimento di quest'ultima mantenendosi parallela alla parete esterna, di cui però non è stato possibile stabilirne le cause.

L'area urbana, della superficie di circa 112 mq., risulta confinare a Nord con la P.lla 294 di proprietà comunale, ad Est con la corte comune della P.lla 303, a Sud con il sub. 14 della P.lla 448 e a Ovest con il sub.15 (corte comune) P.lla 448.

La corte si presenta delimitata su tutti e quattro lati e dotata di un cancello a comando elettrico.

QUESITO 8

8. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda n. 2 unità immobiliari.

La presente relazione, in particolare, riguarda un unico lotto di vendita che comprende entrambi gli immobili.

Vista la posizione del contesto abitativo circostante l'appartamento che risulta essere costituito da fabbricati aventi una loro autonomia funzionale, valutata la posizione degli accessi dell'unità abitativa e dell'area urbana che risultano fronteggiarsi ed essere separati solo da una piccola corte comune al fabbricato, valutata la possibilità di utilizzo dell'area urbana oltre che, come corte di pertinenza dell'abitazione anche come possibili posti auto scoperto (previo accatastamento), la scrivente CTU riteneva la formazione di un unico lotto la condizione di maggiore appetibilità per la vendita degli immobili.

QUESITO 9

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta occupato senza titolo dalla Sig. [REDACTED], socia amministratrice della "[REDACTED]" sede in Semproniano (Gr), così come risulta dall'Attestazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Grosseto (**All. 12 – Attestazione Agenzia Entrate**).

QUESITO 10

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

Come si può evincere dagli estratti cartografici delle tavole del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT) (**All. 13 – Cartografia Vincoli**), l'unità ad uso abitativo non risulta soggetta a vincoli paesaggistici mentre una piccola parte (porzione Nord Est) dell'area urbana ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 lett. g, (territori coperti da foreste e da boschi). Entrambe le unità immobiliari ricadono all'interno del Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923. Per quanto potuto apprendere sul posto ed in assenza di targhe apposte sul fabbricato non si rileva la costituzione di un condominio.

QUESITO 11

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

La stima del lotto è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato al 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, vendite forzate effettuate

nello stesso territorio, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

La scrivente CTU procedeva a svolgere delle indagini di mercato attraverso la consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate con riferimento specifico al Comune di Semproniano, la consultazione di alcuni siti internet di compravendita immobiliare e di aste giudiziarie, nonché di agenzie immobiliari operanti nella zona quali:

Immobiliare 3Emme, Immobiliare Casa e Casa, Agenzia Immobiliare Il Borgo, Immobiliare Lamioni e Domus Group Immobiliare.

A completamento delle ricerche effettuate online, si provvedeva a contattare telefonicamente alcune agenzie, così da ottenere maggiori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e il prezzo di vendita degli immobili in offerta aventi caratteristiche similari a quello in oggetto.

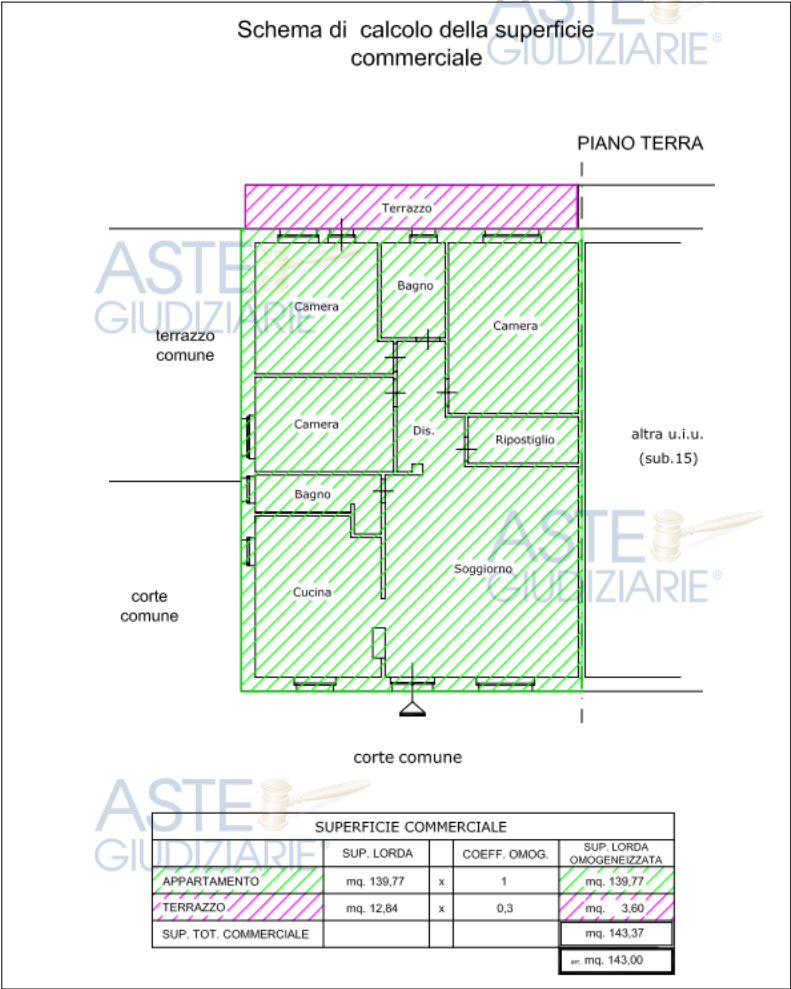
Si individuava così il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quello oggetto di stima, per metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ottenuta mediante la misurazione, con strumenti digitali, della restituzione grafica del rilievo, secondo i criteri contenuti nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatta dall'Agenzia delle Entrate.

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie dell'appartamento al lordo delle murature esterne. (I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso sono stati considerati, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto è stata aggiunta la superficie della terrazza, quale pertinenza esclusiva, opportunamente omogeneizzata applicando una percentuale pari al 30%, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

La superficie complessiva è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Come si può evincere dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale sono evidenziate con differenti colorazioni le superfici lorde dell'unità abitativa e quelle della sua pertinenza (terrazzo), la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta pari a mq. 143,37, arrotondata per difetto **mq. 143,00.**



Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata, prendendo in esame immobili analoghi a quello oggetto di stima, individuati questi ultimi nella tipologia “abitazioni civili” è ricompreso tra € 800,00 e € 1.200,00.

Per avere un quadro completo, è stata consultata la banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (disponibile per il primo semestre 2024):

Provincia: GROSSETO
Comune: SEMPRONIANO
Fascia/zona: Centrale/SEMPRONIANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	970	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	490	L	2,1	2,5	L
Box	NORMALE	230	350	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1100	L			

I dati ricavati dalla tabella soprastante dei valori OMI, risultano leggermente inferiori ai dati ottenuti dall'indagine di mercato per la categoria delle abitazioni civili, condizione che impone un ribassamento del valore ricavato dalla media ponderata dei valori di mercato ottenuti.

Dal confronto tra i dati ricavati dall'indagine di mercato effettuata e dalla Consultazione della banca dati OMI, considerato anche che le parti comuni (corte, terrazza utilizzata come posto auto) non sono ricompresi nella superficie commerciale omogeneizzata, ma costituiscono accessori fruibili dalla proprietà anche se non in maniera esclusiva, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (appartamento), per le sue caratteristiche di posizione, destinazione d'uso, esposizione, contesto, metratura, finiture architettoniche, impianti, stato di manutenzione, stato di legittimità edilizia e catastale, sia di € 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata.

pertanto il più probabile valore dell'appartamento risulterebbe essere:

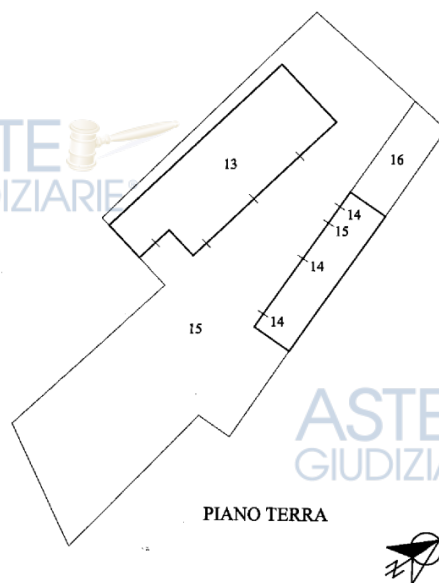
$\text{€}/\text{mq } 900,00 \times \text{mq } 143,00 = \text{€ } 128.700,00$ (per un immobile conforme sotto il profilo edilizio e catastale)

Poiché per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio e catastale si è stimata una spesa di € 1.500,00 (pratica edilizia) + € 1.000,00 (sanzione) + € 400,00 (pratica catastale) + € 170,00 di diritti comunali e catastali per un totale di € 3.070,00, il più probabile valore di mercato del bene risulta:

$\text{€ } 128.700,00 - \text{€ } 3.070,00 = \text{€ } 125.630,00$ **più probabile valore di mercato dell'appartamento**

STRALCIO DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA URBANA

(Foglio 30 – particella 448 – subalterno 16)



Per quanto attiene all'area urbana antistante il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima, non avendo reperito sul mercato un valore per unità di superficie di aree della stessa tipologia in contesto urbano, si è provveduto ad individuarlo in maniera analitica determinandone a monte la superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici scoperte e di ornamento, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del D.P.R. 138 del 1998, attribuisce il coefficiente correttivo pari al 10% della superficie, per superfici scoperte fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Pertanto, rientrando la superficie dell'area urbana nella casistica sopraccitata:

Superficie Commerciale dell'area urbana: $\text{mq } 112 \times 0,10 = \text{mq } 11,20$

Tenuto conto del valore di € 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale omogeneizzata per l'appartamento sopra determinato, il più probabile valore dell'area urbana risulta essere:

$\text{€}/\text{mq } 900,00 \times \text{mq } 11,20 = \text{€ } 10.080,00$ **più probabile valore di mercato dell'area urbana.**

Il valore complessivo del lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione ed area urbana risulta pertanto dalla somma dei valori sopra stimati:

Valore del lotto = Valore appartamento + Valore area urbana = € 125.630,00 + € 10.080,00 = € 136.430,00

Valore commerciale del lotto = € 136.000,00 (arrotondato per difetto)

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti effettuati per rispondere ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, la sottoscritta CTU ritiene che i beni indicati nell'atto di pignoramento possano costituire un unico lotto come di seguito descritto:

- Appartamento sito in Semproniano, via Roma n. 112/A, ubicato al piano T, censito al C.F. del Comune di Semproniano al foglio 30, p.lla 303, sub. 13, categoria catastale A/2 classe 3, numero vani catastali 7, superficie catastale Totale: 134 m² - Totale: escluse aree scoperte: 131 m²;
- Area urbana sita in Semproniano, via Leonardo da Vinci, ubicato al piano T, censita al C.F. del Comune di Semproniano al foglio 30, p.lla 448, sub. 16, categoria catastale F1, consistenza 112 m².

Gli immobili di cui sopra sono in piena proprietà per la quota di 1/1 alla [REDACTED]

La stima ha individuato un valore unitario del lotto comprensivo dei coefficienti di riduzione/omogeneizzazione in virtù dello stato manutentivo dell'immobile e delle relative pertinenze oltreché dei costi presumibili e necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale di **€ 136.000,00** (euro centotrentaseimila virgola zerozero).

Massa Marittima, 08/02/2025

La C.T.U.
Geometra Francesca Cerboni

Elenco allegati alla presente relazione:

- All. 1 – Nota di Trascrizione - Atto di trasformazione di società del 11/11/2004
- All. 2 – Atto societario - Atto modificativo di patti sociali e transazione del 15/06/2007
- All. 3 – Atto compravendita ultraventennale del 04/02/1992
- All. 4 – Documentazione catastale
- All. 5 – Restituzione grafica del rilievo
- All. 6 – Elenco sintetico formalità
- All. 7 – Estratti strumento urbanistico
- All. 8 – Estratti Concessioni Edilizie
- All. 9 – Attestato di Prestazione Energetica
- All. 10 – Documentazione fotografica
- All. 11 – Certificazioni impianti
- All. 12 – Attestazione Agenzia Entrate
- All. 13 – Cartografia Vincoli
- All. 14 – Schema di calcolo della superficie commerciale

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

Giudice: **Dott.ssa Cristina NICOLO'**

Esperto incaricato: **Geom. Francesca CERBONI**