

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2023

#### PERIZIA TECNICA DI STIMA

Promossa da



Contro



G.E. DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ

Custode giudiziario: Dott. Piali Dario

C.T.U.: Arch. Sergio Nobile

<i>Giudice delle Esecuzioni</i> <i>Dott.ssa Cristina Nicolò</i>	C.T.U. <i>Dott. Arch. Sergio Nobile</i>
Titolo Documento <b>PeriziaEI_93-2023.doc</b>	Data <b>23.01.2024</b>

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

1. Premessa - Quesiti	3
1.1 Premessa	3
1.2 Quesiti	3
2. Perizia Tecnica di Stima	7
2.1 Primo Quesito	7
2.1.1 Verifica della Documentazione	7
2.1.2 Punto a)	7
2.1.3 Punto b)	7
2.1.4 Punto c)	7
2.2 Secondo Quesito	7
2.3 Terzo Quesito	8
2.4 Quarto Quesito	8
2.5 Quinto Quesito	9
2.6 Sesto Quesito	10
2.7 Settimo Quesito	10
2.8 Ottavo Quesito	13
2.9 Nono Quesito	13
2.10 Decimo Quesito	13
2.11 Undicesimo Quesito	14
2.11.1 Valore immobile	17
Allegati	
1. Documentazione catastale;	
2. Documentazione Conservatoria RR.II.;	
3. Documentazione urbanistica;	
4. Documentazione fotografica.	

## **1. PREMESSA E QUESITI**

### **1.1 PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Sergio Nobile, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto al n. 425, libero professionista con studio in Grosseto alla via Aurelia Nord n.88, in data 08/02/2024 è stato incaricato come C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, per l'Esecuzione Immobiliare n° 93/2023 del Tribunale Civile di Grosseto, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] al fine di stimare il valore di una villetta destinata a civile abitazione, un terreno destinato a vigneto, ed un terreno destinato a seminativo/arboreo, siti nel Comune di Manciano (GR), Località La Vecchia.

Per depositare la relazione scritta il G.E. concedeva al C.T.U. termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza comparizione delle parti fissata al 23.10.2024 oltre a proroghe. In data 21.09.2024 il sottoscritto CTU faceva richiesta di proroga di 90 giorni, l'Ill.mo G.E. in data 24.09.2024 concedeva la proroga spostando l'udienza in data 05.03.2025. Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva come di seguito:

- al reperimento ed alla relativa acquisizione delle eventuale documentazione mancanti;
- al sopralluogo atto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile, all'attualità, al cespite in trattazione.

Il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica di stima basandosi anche sulle informazioni rese all'atto del sopralluogo dal [REDACTED]

### **1.2 QUESITI**

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 - CELL 3392374205

e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)

beni; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

**3. effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

**5. acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

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

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

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

**9. accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

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

**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)



## **2. PERIZIA TECNICA DI STIMA**

### **2.1. 1° QUESITO**

*(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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)*

#### **2.1.1. Verifica della documentazione**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

La relazione notarile è aggiornata al 03/08/2023 per cui ho effettuato una nuova ispezione catastale del 19/03/2024 e ipotecaria alla data del 14/03/2024.

#### **2.1.2. Punto a)**

I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

#### **2.1.3. Punto b)**

I dati indicati in pignoramento sono corretti.

#### **2.1.4. Punto c)**

I dati indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali.

### **2.2. 2° QUESITO**

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

La documentazione non presenta carenze dal punto di vista tecnico.

### **2.3. 3° QUESITO**

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 – CELL 3392374205

e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)

(**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.)

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate in data 19/03/2024;

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, è risultato che le planimetrie relative al fabbricato, giacenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto, non sono conformi alla situazione reale del fabbricato al momento del sopralluogo in quanto vi è una finestra che non è stata rappresentata in planimetria;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene;

La planimetria catastale necessita di aggiornamento.

## 2.4. 4° QUESITO

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

Dalle visure effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, lo stato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, al ventennio, sopra le unità immobiliari rappresentate all'Ufficio del Territorio di Manciano (GR), Catasto dei Fabbricati al foglio 222, particella 464, subalterno 154, Catasto dei Terreni al foglio 222, particella 246 e al foglio 222, particella 247, è il seguente:



TRASCRIZIONI

• **Atto tra vivi** donazione accettata, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18/05/1995 al n° 3833 Reg. Part. e al n° 5651 Reg. Gen., a favore di: [REDACTED]

• **Atto tra vivi** compravendita, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 03/05/1996 al n° 3858 Reg. Part. e al n° 5466 Reg. Gen., a favore di: [REDACTED]

• **Atto esecutivo o cautelare** derivante da atto giudiziario, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 02/08/2023 al n° 9983 Reg. Part. e al n° 12959 Reg. Gen., a favore di: [REDACTED]

ISCRIZIONI

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 11/12/2007 al n° 5578 Reg. Part. e al n° 21183 Reg. Gen., a favore di [REDACTED]

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 11/09/2013 al n° 1124 Reg. Part. e al n° 10144 Reg. Gen., a favore [REDACTED]

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 06/11/2018 al n° 2276 Reg. Part. e al n° 15079 Reg. Gen., a favore [REDACTED]

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 30/09/2019 al n° 1963 Reg. Part. e al n° 13197 Reg. Gen., a favore di [REDACTED]

2.5. 5° QUESITO

*(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' stato reperito foglio di mappa catastale con individuazione del bene;
- L'immobile è utilizzato come civile abitazione (monolocale)
- I terreni uno a vigneto ed uno ad arbusti e seminativo;
- Il fabbricato risulta conforme alle pratiche edilizie ritrovate presso il Comune di Manciano, ad eccezione della finestra posizionata a destra entrando che risulta in posizione leggermente diversa rispetto all'elaborato presentato.

Il fabbricato è stato realizzato in base alle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. P.E. n. 164 del 15.07.2003 prot. 13186
- D.I.A. P.E. n. 204 del 25.08.2003 prot. 15961
- D.I.A. P.E. n. 79 del 21.03.2007 prot. 5149

Non risulta la pratica inerente l'agibilità.

## 2.6. 6° QUESITO

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

**D.L. 192 del 19 agosto 2005, D.311 del 29 dicembre 2006, DPR n. 59 del 2 aprile 2009, D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.**

Si allega, per l'immobile oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla certificazione energetica.

La suddetta certificazione è stata redatta mediante l'utilizzo del software di calcolo TERMOLOG Epix versione 2015 sviluppato da Logical Soft S.r.l. con dichiarazione di conformità alla UNI/TS 11300 1,2,3 e 4, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalla UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art.11 comma 1 rilasciato dal Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente, certificato di garanzia e conformità N. 54.

L'A.P.E. è stata inviata tramite il portale SIERT alla regione Toscana.

## 2.7. 7° QUESITO

*(descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la*

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 - CELL 3392374205  
e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)

*caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico)*

In data 04.04.2023, ho effettuato un primo sopralluogo insieme al custode Dott. Piali Dario, presso l'indirizzo del fabbricato oggetto di esecuzione, dove abbiamo incontrato il [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ad un piano (villetta), sito in Manciano (GR), Località VIII Piano (La Vecchia), e due terreni limitrofi.

E' situato fuori dal paese di Manciano sulla strada provinciale Collacchia in località La Vecchia, con tipologia a villa, i terreni sono coltivati a vigneto, arbusti e seminativo.

#### APPARTAMENTO:

All'immobile si accede direttamente da una strada podereale che conduce al giardino di proprietà che circonda la villa. L'appartamento è costituito da un unico vano con un bagno collocato in posizione opposta all'ingresso.

Il fabbricato ha una copertura a falda, risulta essere in discreto stato di conservazione.

Le strutture in elevazione dell'edificio sono costituite da struttura in cemento armato e tamponature in forati intonacate a civile e tinteggiata sia internamente che esternamente, i tramezzi interni in mattoni forati tinteggiati a civile.

Le finiture dell'immobile sono: pavimentazione in cotto nella zona giorno/notte mentre nel bagno in gress porcellanato, i bagni rivestiti in ceramica, sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone pesante, le porte interne tamburate, le finestre in pvc con scuri esterni.

L'impianto elettrico come quello idrico sanitari risultano realizzato sotto traccia, il riscaldamento avviene tramite un camino, mentre l'acqua calda tramite boiler elettrico

#### RELAZIONE IMPIANTI

##### **1) D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37**

**1.1) Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a)**

L'immobile è collegato alla rete elettrica, il dispositivo di misura/limitatore di e-distribuzione che alimenta l'impianto elettrico è di tipo monofase 230 V – 50Hz.

A tale dispositivo sono collegati conduttori che, tramite corrugati sottotraccia, raggiungono il quadro elettrico posizionato all'interno dell'immobile, realizzato con un centralino in resina, dotato di sportello e fissato su contenitore incassato nella muratura, al cui interno è presente un interruttore bipolare magnetotermico-differenziale (salvavita) e vari magnetotermici per il sezionamento e la protezione delle varie linee elettriche presenti all'interno dell'immobile.

Nel quadro elettrico non sono presenti le indicazioni per l'identificazione delle linee alimentate dai vari dispositivi e non è presente la targa identificativa del quadro, come invece previsto dalla normativa CEI 23-51.

La distribuzione dell'impianto elettrico è di tipo TT e si sviluppa in parte sotto traccia e in parte a vista.

In conclusione, per quanto desumibile da un esame a vista, l'impianto elettrico analizzato è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente. Infatti, è stata rilevata la presenza di dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale 0,03A e risultano installati gli interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata, inoltre, rilevata la presenza del conduttore con guaina giallo/verde.

**1.2) Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale ( art. 1 comma 2, lettera b)**

Non presente.

**1.3) Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera C)**

Nell'immobile è presente un cammino tradizionale a legna per il riscaldamento dell'ambiente.

**1.4) Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1 comma 2 lettera d)**

L'impianto idrico sanitario, per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda, ha punti di erogazione nella cucina e nel bagno. Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione in quanto l'impianto si sviluppa sotto traccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato ma non è stato possibile accertare se quelle di distribuzione dell'acqua calda sanitaria siano adeguatamente coibentate.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico, marca Braun, da 80 litri con potenza termica di 1,2 kW, installato nell'unico bagno dell'immobile.

Durante il sopralluogo è stato riferito che l'impianto idrico dell'unità immobiliare oggetto di interesse è allacciato al pubblico acquedotto tramite consorzio privato e che i reflui defluiscono in fossa imhoff.

Per quanto potuto osservare a prima vista si può affermare che, nel complesso, l'impianto idrico sanitario risulta in linea con i più comuni livelli installativi.

**1.5) Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)**

L'immobile attualmente non è allacciato alla rete del GAS nazionale. E', però, presente una bombola del gas, posizionata accanto al piano cottura, che, tramite tubazione a vista, lo alimenta.

Il locale cucina è dotato di apparecchio di cottura a gas sul quale non risulta installata la cappa per l'evacuazione dei vapori di cottura.

Non sono presenti le prescritte aperture di aerazione e di ventilazione di cui alla UNI 7129. Il locale è comunque aerabile mediante la finestra perimetrale ed indirettamente tramite infissi adiacente.

**1.6) Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)**

Non presente.

**1.7) impianti di protezione antincendio (art.1, comma 2, lettera g)**

Non presente.

DATI METRICI

Tutti i locali sono dotati di illuminazione e aerazione naturale e diretta.

I vani hanno la seguente superficie utile:

piano terra

- Monolocale mq 41,00 altezza interna media mt 3,00;
- Bagno mq 2,90 altezza interna mt 2,40;
- Corte esclusiva mq 421,00.

totale superficie netta appartamento = mq 43,90

totale superficie lorda = mq 54,90

Calcolo superficie commerciale.

La superficie commerciale lorda è calcolata al lordo delle murature perimetrali e interne, comprese superfici di soglie di passaggio, di muri perimetrali e interni con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori.

I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

Superficie Commerciale:

- Piano Terra  $\text{mq } 54,90 \times 100 \% = \text{mq } 54,90$
- corte esclusiva  $\text{mq } 25,00 \times 10 \% = \text{mq } 2,50$
- corte esclusiva  $\text{mq } 396,00 \times 2 \% = \text{mq } 7,92$

**Totale superficie commerciale mq 65,32**

TERRENI:

Il compendio rurale oggetto di perizia è costituito da terreni agricoli. L'insieme dei terreni ha una superficie complessiva di mq 3.340,00. Il fondo, risulta costituito da terreni agricoli destinati a vigneto, seminativo/arboreo costituenti n° 2 corpi fondiari distinti, situati in Manciano (GR), Località VIII Piano (La Vecchia).

I due corpi fondiari limitrofi posti in località VIII Piano (La Vecchia) sono localizzati in un'area caratterizzata da rilievi collinari. La giacitura prevalente dei terreni è prevalentemente collinare. Si tratta

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 - CELL 3392374205

e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)



di terreni aventi destinazione vigneto, seminativo/arboreo, con presenza di modeste superfici impiantate con colture olivo. Tutti i terreni sono lavorabili meccanicamente e si presentano per lo più suddivisi in appezzamenti di forma regolare.

I terreni sono raggiungibili attraverso passi agricoli di accesso ai campi.

**Calcolo superficie commerciale.**

La superficie commerciale è stata calcolata prendendo a riferimento i dati catastali.

- Vigneto mq 480,00
- Seminativo/arboreo mq 2.860,00

**Totale superficie commerciale mq 3.340,00**

**VERIFICA IPOCATATALE:**

**CATASTO FABBRICATI**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Manciano (GR), Località VIII Piano, costituita da un'unica unità immobiliare ad un piano, censito al NCEU del Comune di Manciano (GR), Catasto dei Fabbricati al foglio 222, particella 464, subalterno 154, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 67 mq Escluso Aree Scoperte Totale 54,00 mq, rendita catastale € 145,64, Località VIII Piano, piano terra .

**CATASTO TERRENI**

Terreno coltivato a vigneto sito nel Comune di Manciano (GR), Località VIII Piano, censito al NCEU del Comune di Manciano (GR), Catasto Terreni al foglio 222, particella 246, qualità vigneto, classe 2, superficie 480,00 mq, reddito dominicale € 2,85, reddito agrario € 2,48.

Terreno coltivato a seminativo arboreo sito nel Comune di Manciano (GR), Località VIII Piano, censito al NCEU del Comune di Manciano (GR), Catasto Terreni al foglio 222, particella 247, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 2860,00 mq, reddito dominicale € 13,29, reddito agrario € 10,34.

**INTESTATARIO DELL' IMMOBILE**

- [REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale [REDACTED]

**INTESTATARIO DEI TERRENI**

- [REDACTED] proprietà 1000/1000 Codice Fiscale [REDACTED]

**2.8. 8° QUESITO**

*(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)*

Il bene pignorato è composto da tre lotti separati: Lotto1 (appartamento), Lotto2 (vigneto), Lotto 3 (seminativo/arboreo).

## 2.9. 9° QUESITO

*(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.)*

Gli immobili in oggetto ed i terreni, allo stato dei luoghi si posso considerare liberi ai fini della vendita giudiziaria.

## 2.10. 10° QUESITO

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

Al momento della presente stima, sui beni pignorati, non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

## 2.11. 11° QUESITO

*(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.)*

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato; esso scaturisce quale rapporto di equivalenza che intercorre tra il bene immobile e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata all'epoca di perizia. Più dettagliatamente si basa sulla comparazione di esperienze analoghe di mercato, con un procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico).

Pertanto, individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si inserisce in questa scala il bene da stimare in corrispondenza dello scalino in cui vi si riconoscono maggiori analogie.

### **Valore dell'immobile Lotto1 (appartamento)**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi e sono relative all'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche della località e della zona in generale, alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione e manutenzione, allo stato locativo, alla consistenza, allo scopo della stima, al mercato della domanda e dell'offerta ed ai relativi dati e indici metrici.

Premesso quanto sopra, sulla base di indagini di mercato svolte in zona, di colloqui con altri proprietari, con impresari edili, agenti immobiliari, confrontando tali valori anche con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e da trasferimenti immobiliari analoghi e tenuto conto sia dell'ubicazione, dello stato manutentivo e delle regolari dimensioni, il prezzo di vendita di questa tipologia di immobili è risultato mediamente tra €/mq 1.350,00 e € 2.000,00; in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, il costo unitario netto applicabile sarà quindi pari a €/mq 1.600,00, da cui:

**La superficie commerciale del fabbricato è: mq 65,32 valutati al 100%**

$$\text{mq } 65,32 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 97.980,00$$

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 95.000,00 \quad (\text{novantacinquemila/00 euro})}$$

A questo valore andrà decurtato, come specificato ai punti, 2.4, 2.6, il costo di:

- pratica per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, il cui costo si può ipotizzare in € 3.000,00 + cassa previdenza + iva + spese, per un totale di circa € **4.000,00**;

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

**V= € 91.000,00 (novantunomila/00 euro)**

### **Valore del terreno Lotto 2 (vigneto)**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi

Nel caso di cui si tratta, l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto, nella presente valutazione del valore degli immobili, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi.

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dei terreni si considererà anche la recente pubblicazione del "Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Grosseto" ai sensi della legge n. 590 del 26 maggio 1965, annualità 2015.

Infine si considereranno le informazioni assunte sulla base di colloqui avuti con altri proprietari della zona, agenti immobiliari.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione dei terreni, le loro caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire che attualmente in zona per beni immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- vigneto da € 2,50 a € 4,50 a mq

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari:

- vigneto € 3,50 a mq

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici dei terreni riportate, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

**Vigneto**

**mq 480,00 x €/mq 3,50 = € 1.680,00**

Il valore venale del terreno calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

**V= € 1.700,00 (millesettecento/00 euro)**

### **Valore del terreno Lotto 3 (seminativo/arboreo)**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi

Nel caso di cui si tratta, l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto, nella presente valutazione del valore degli immobili, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi.

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Per la valutazione dei terreni si considererà anche la recente pubblicazione del "Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Grosseto" ai sensi della legge n. 590 del 26 maggio 1965, annualità 2015.

Infine si considereranno le informazioni assunte sulla base di colloqui avuti con altri proprietari della zona, agenti immobiliari.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione dei terreni, le loro caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire che attualmente in zona per beni immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione vengono mediamente offerti i seguenti valori:

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 - CELL 3392374205  
e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)



- seminativo/arboreo da € 1,50 a € 3,00 a mq

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari:

- seminativo/arboreo € 2,00 a mq

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici dei terreni riportate, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

**seminativo/arboreo mq 2.860,00 x €/mq 2,00 = € 5.720,00**

Il valore venale del terreno calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

**V = € 5.700,00 (cinquemilasettecento/00 euro)**

### **2.11.1 Valore degli immobili oggetto di pignoramento**

**LOTTO 1 = € 91.000,00 (novantunomila/00 euro)**

**LOTTO 2 = € 1.700,00 (millesettecento/00 euro)**

**LOTTO 3 = € 5.700,00 (cinquemilasettecento /00 euro)**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e si firma

*Il C.T.U.*

**Grosseto, li 23.01.2024**

**Dott. Arch. Sergio Nobile**

*All.ti:*

- 1. Documentazione catastale;*
- 2. Documentazione Conservatoria RR.II.;*
- 3. Documentazione Urbanistica;*
- 4. Documentazione Fotografica;*
- 5. Certificato Destinazione Urbanistica.*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.