

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 99/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

*GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Cristina Nicolò***

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data 13/02/2023 compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dottoressa Cristina Niccolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad allaccatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **18/05/2023**, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e a quello della Agenzia delle Entrate che presso gli Uffici del Comune di Grosseto.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti:

Immobile sito in Località Pianetto n.391 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 102 Particella 357 sub.20, Località Pianetto n.391, piano T-1, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita € 2.492,00.

Proprietà:

per la piena proprietà sul bene immobile.

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

1. QUESITO N.1

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Il bene oggetto del pignoramento è catastalmente così identificato:

CATASTO FABBRICATI

- Fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto con il foglio 102, particella 357, subalterno 20, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita €. 2.492,00.

E' stata fatta richiesta telematica al servizio SISTER della agenzia del Territorio delle Entrate per le planimetrie catastali corrispondenti.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto
Localita' Pianetto civ. 391

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 102
Particella: 357
Subalterno: 20

Compilata da:
Sette Giampaolo

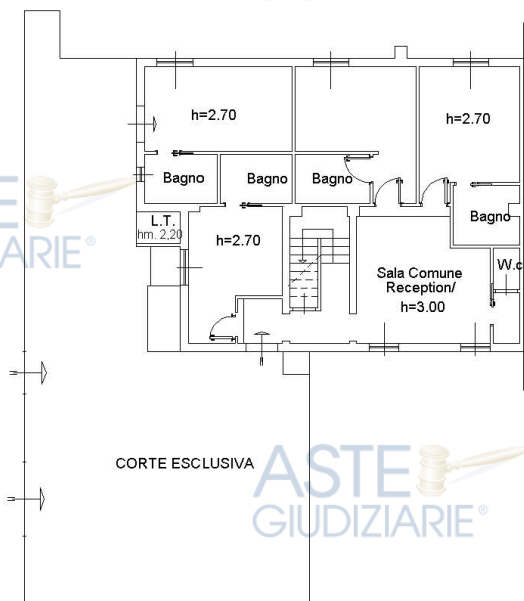
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

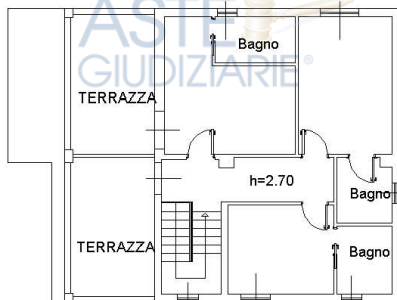
N. 1044

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra



Piano Primo



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà del bene come sopra indicato.

ATTO DI PIGNORAMENTO

Dagli atti di causa si ricava l'atto di pignoramento che si riporta in stralcio e la relativa nota di trascrizione



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



2. QUESITO N.2

2. **descriva**, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

I beni pignorati sono i seguenti:

- Fabbricato sito in Grosseto (GR), località Pianetto 391, Piano T-1, identificato al Catasto Fabbricato del predetto Comune con il foglio 102, particella 357, subalterno 20, categoria D/2, rendita €. 2.492,00.

L'oggetto della nostra perizia è formato da una unità immobiliare a destinazione catastale D/2 (Alberghi e pensioni) disposta su due piani fuori terra e così formata:

- Al piano terra: un locale ad uso comune-reception con annesso servizio igienico, accesso interno a tre camere ognuna dotata di bagno, una camera con bagno con ingresso dalla corte esclusiva esterna e un locale tecnico esterno;
- Al piano primo: due camere con bagno, una camera con bagno e terrazza esclusiva e una terrazza comune con accesso dal vano scala interno.
- Attualmente la struttura risulta occupata da lavoratori stagionali.

L'accesso alla struttura avviene dalla corte esclusiva antistante all'interno della zona reception dalla quale si accede alle tre camere del piano terra, una quarta camera, sempre al piano terra, ha accesso esclusivo dall'esterno. Dal vano scala interno si accede alle tre camere poste al piano primo e alla terrazza comune. Il collegamento tra piano terra e piano primo avviene tramite vano scale a 3 rampe. L'occupazione del vano scala conteggiata una sola volta sviluppa circa netti 9 mq.

I locali al piano terra presentano tracce di umidità sulle murature, gli split dell'impianto di riscaldamento e condizionamento risultano danneggiati e bisognosi di manutenzione così come gli infissi esterni che sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio.

Al piano primo si presentano le medesime condizioni dei locali di piano terra con impianti danneggiati e bisognosi di manutenzione così come gli infissi sia interni che esterni.

La struttura alberghiera è si compone dei seguenti ambienti:

- al piano terra ingresso di circa 5 mq; zona reception di circa 20 mq con annesso servizio igienico di 3 mq; camera 1 di circa 12 mq con bagno di 4 mq; camera 2 di circa 14,5 mq con

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

bagno di 4,5 mq; camera 3 di circa 13,5 mq con bagno di 4 mq; camera 4, con ingresso dall'esterno, di circa 14 mq con bagno di 4 mq; locale tecnico esterno di circa 2 mq. Dal vano scala interno si accede al piano primo che è così composto: camera 1 di circa 16 mq con bagno di 4 mq dotata di terrazzo esclusivo di circa 13 mq; camera 2 di circa 14,5 mq con bagno di 4,5 mq; camera 3 di circa 13,5 mq con bagno di 4 mq; terrazzo comune con accesso dal vano scala di circa 13 mq.

- La corte esterna esclusiva di circa 120 mq è da sistemare.

La superficie commerciale è = $0,10 \cdot 120 + 0,25 \cdot (26) \cdot 1,17 + 0,6 \cdot 2 \cdot 1,17 + (162) \cdot 1,17 =$ circa 210 mq

3. **QUESITO N.3**

1. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Riscontriamo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

E' stata fatta richiesta telematica al servizio SISTER della agenzia del Territorio delle Entrate. Il risultato è quanto segue ovvero.

Fabbricato sito in Grosseto (GR), località Pianetto 391, Piano T-1, identificato al Catasto Fabbricato del predetto Comune con il foglio 102, particella 357, subalterno 20, categoria D/2, rendita €. 2.492,00.

4. **QUESITO N.4**

2. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 58100 Grosseto

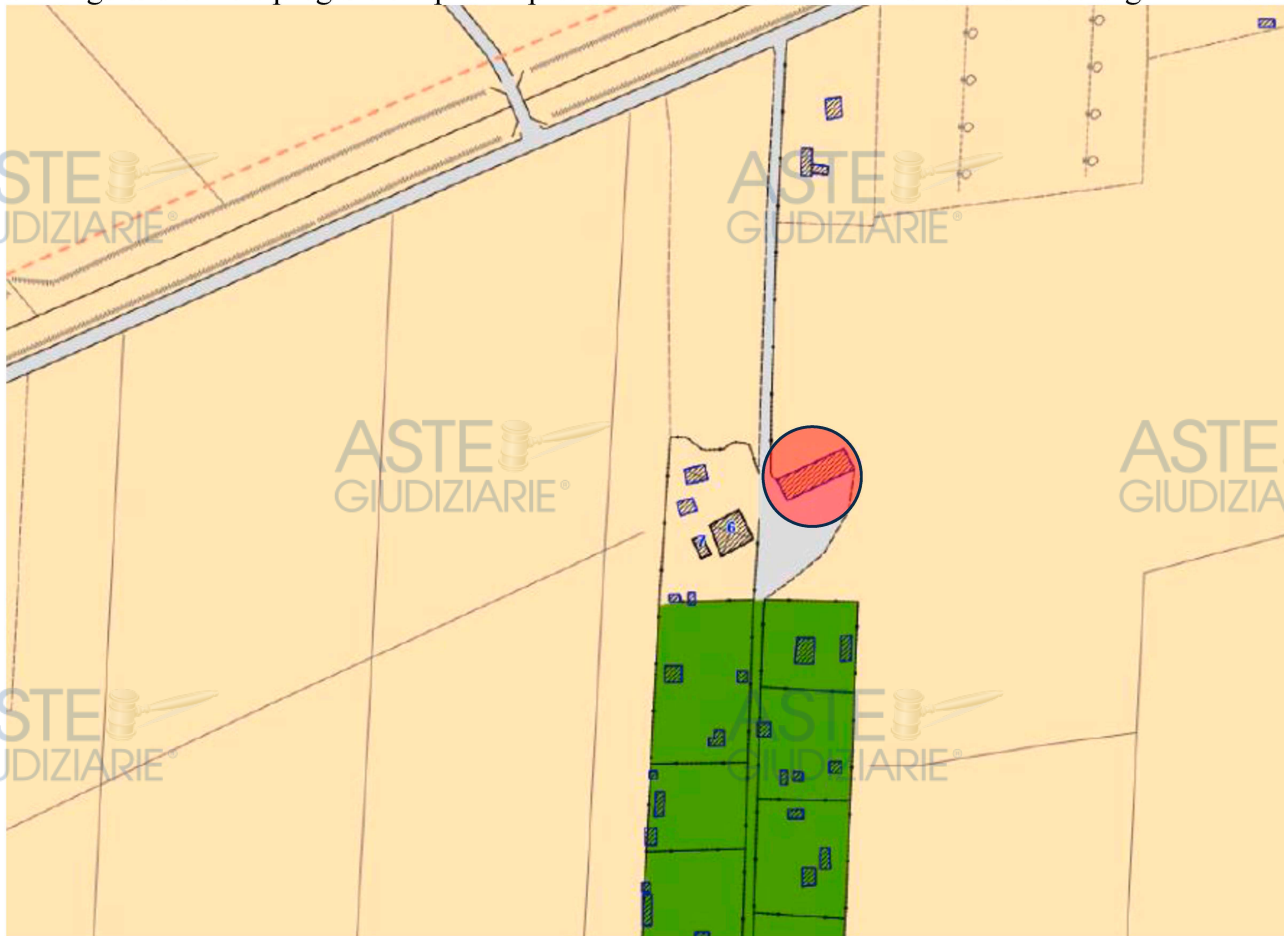
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

5. **QUESITO N.5**

3. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si fa riferimento al Piano Operativo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 10.12.2015 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 14.04.2016, è aggiornato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 30/11/2021..

Si allega stralcio del progetto del piano operativo in cui è evidenziata la collocazione degli immobili.



L'immobile in loc. Pianetto 391 in Grosseto appartengono all'UTOE (unità territoriale organica elementare) del Comune di Grosseto, come perimetro l'area si trova all'interno della disciplina del territorio aperto, è in classe provvisoria G (Titolo IV Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente) ed appartiene alle aree ad esclusiva funzione agricola.

6. **QUESITO N.6**

4. **indichi** 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-

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Grosseto sono le seguenti pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della perizia:

- Pratica edilizia 04/1812 prot. 71423 del 24/06/2004 intestata a [REDACTED] - DIA per la ristrutturazione di fabbricato con parziale cambio di uso ad abitazione; fabbricato oggetto di sanatoria n. 454 rilasciata dal Comune di Grosseto in data 16/07/1999 (p.e. n. 86/2689/2)
- Pratica edilizia 07/728 prot. 33089 del 22/03/2007 intestata a [REDACTED] - DIA per la variante in c.o. per realizzazione di una struttura ricettiva uso albergo;
- Sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo in data 17/04/2007 registrato a Grosseto al n. 1902 parte 1T per vincolo all'edificio di destinazione turistico-ricettiva a tempo indeterminato per il cambio di uso previsto con la p. e. 07/728 (si riporta un estratto dell'atto.....)



-)
- Pratica edilizia 07/1624 prot. 73562 del 05/07/2007 intestata a [REDACTED] - DIA per la variante in c.o. per realizzazione di una struttura ricettiva uso albergo;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

- Pratica edilizia 08/1093 prot. 59633 del 13/05/2008 intestata a [REDACTED] - DIA per la variante in c.o. per realizzazione di una struttura ricettiva uso albergo;
- Certificazione di abitabilità/agibilità del fabbricato in Grosseto loc. Pianetto via San rocco 391 prot. 114377 del 01/09/2009 con riferimento alla p.e. 2004/1812 e successive varianti pp. ee. 2007/728- 2007/1627- 2008/1093.

Dal punto di vista della conformità urbanistica ravvisiamo le seguenti difformità:

- *Piccole differenze riguardanti le misure dei vani interni, in alcuni casi rientranti nelle tolleranze ad oggi previste nel 2%, in alcuni casi di poco eccedenti le stesse tolleranze.*
- *Tali difformità possono essere sanate con semplice pratica di sanatoria per opere interne già eseguite.*

Di ciò si tiene conto nella valutazione immobiliare.

7.

QUESITO N.7

- 1) **dica se** è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Si prevede la vendita in un unico lotto come indicato al punto due.

LOTTO UNICO

- Immobile ad uso albergo sito in Grosseto (GR), località Pianetto 391, Piano T-1, identificato al Catasto Fabbricato del predetto Comune con il foglio 102, particella 357, subalterno 20, categoria D/2, rendita €. 2492,00;

8.

QUESITO N.8

- 2) **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Non si contempla questo caso.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

9. QUESITO N.9

- 3) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Attualmente sull'immobile esiste un contratto di affitto tra [REDACTED]
Contratto di locazione registrato il 3/3/2022 in data anteriore alla registrazione e trascrizione del pignoramento, contratto con durata prevista di 6 anni e scadenza al 2 marzo 2028.

Come da risposta ricevuta da Agenzia Entrate:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 141509



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N° 38 - 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: ROMUALDI ENRICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 14f5c9



10. **QUESITO N.10**

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

Non si contempla questo caso.

11. **QUESITO N.11**

- 5) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sugli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, a meno del vincolo alberghiero.

Per sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo in data 17/04/2007 registrato a Grosseto al n. 1902 parte 1T esiste vincolo all'edificio di destinazione turistico-ricettiva a tempo indeterminato per il cambio di uso previsto con la p. e. 07/728.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

12. QUESITO N.12

- 6) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè settembre 2023 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima nel caso di libero mercato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato 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 lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- un immobile ad uso albergo in località Pianetto 391 nel Comune di Grosseto con vincolo di destinazione turistico-ricettiva a tempo indeterminato;
- che l'immobile necessita di opere di manutenzione sia alle strutture e alle finiture sia agli impianti;
- che occorre procedere alle descritte pratiche di sanatoria per opere interne;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdiernico@gmail.com

- sull'immobile esiste un contratto di affitto tra [REDACTED] contratto di tipo commerciale a far data dal marzo 2022 con scadenza 2 marzo 2028;
- che dobbiamo tenere conto del momento particolare del mercato immobiliare;
- che quindi nella valutazione commerciale di vendita dell'immobile in libero mercato (facendo anche riferimento ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare) possiamo partire da un valore di unità immobiliari di €/mq 970, valore che tiene conto dei costi per il completamento e tutte le attività necessarie come descritte;

Tutto ciò premesso e calcolato,

Procediamo alla stima del lotto individuato:

LOTTO UNICO

- Immobile ad uso albergo sito in Grosseto (GR), località Pianetto 391, Piano T-1, identificato al Catasto Fabbricato del predetto Comune con il foglio 102, particella 357, subalterno 20, categoria D/2, rendita €. 2492,00;

PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 203.700,00

Proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà sul bene immobile.

Grosseto, li 15 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale -
- ALLEGATO N.2 Documentazione Edilizia -Urbanistica-
- ALLEGATO N.3 Relazione sugli impianti- APE
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N.38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com