GIACOMO FALCIANI Architetto
Via delle Terme n.4 Grosseto 58100 (GR)
C.F. : FLCGCM78A22E202V
giacomo.falciani@archiworldpec.it
OAPPC_GR_459
Mobile:3339459049

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **n°13/2024 R.G.E.I.**

****

Promossa da:

[redacted]

quale Creditore Procedente,

Contro:

[redacted]

quale Debitore Esecutato.

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

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U.
Arch. Giacomo Falciani

****

RCES 2023

Rev.0
Grosseto, 28/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giacomo Falciani

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

INDICE

Pag.03 **PREMESSA**
Pag.04 **QUESITO N.1**
Pag.04 **QUESITO N.2**
Pag.04 **QUESITO N.3**
Pag.05 **QUESITO N.4**
Pag.06 **QUESITO N.5**
Pag.07 **QUESITO N.6**
Pag.07 **QUESITO N.7**
Pag.10 **QUESITO N.8**
Pag.11 **QUESITO N.9**
Pag.11 **QUESITO N.10**
Pag.12 **QUESITO N.11**

ELENCO ALLEGATI

ALL. A **PLANIMETRIE CATASTALI**
ALL. B **VISURE CATASTALI**
ALL. C **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**
ALL. D **CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI**
ALL. E **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
ALL. F **TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO DEI BENI**

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

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giacomo Falciani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°459 nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto, veniva nominato dal Giudice Delegato, Ill.ma Dott.ssa Cristina Nicolò,per assolvere al ***compimento della stima del compendio pignoratoe degli ulteriori obblighi peritali di cui all'Art.173-bis disp. att. c.p.c.*** in merito all'Esecuzione Immobiliare in oggetto **n°13/2024 RGEI**.

In seguito a convocazione, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 09/08/2024, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali in data 23/09/2024.

In data 27/09/2024 è stato effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima congiuntamente al debitore esecutato e al custode/professionista delegato alla vendita.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

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

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

QUESITO N.1

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

- *fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*
- *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

  ***a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

  ***b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

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

La documentazione di cui all'Art.567 comma 2 c.p.c. risulta **completa**.
I dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento rep.n. 7 del 29/01/2024, di cui alla formalità trascritta a Grosseto in data 09/02/2024 con Nota di Trascrizione RG.n. 1925 RP.n. 1485, individuano esattamente il compendio pignorato e ne consentono la sua **univoca identificazione**; pertanto, la documentazione catastale è stata tempestivamente trasmessa al custode dell'esecuzione.

QUESITO N.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 **Certificazione Notarile**, redatta dal Notaio [redacted] in data 13/02/2024, risulta regolarmente depositata agli atti.

QUESITO N.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*

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

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;*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico è emerso che per il compendio immobiliare in oggetto, situato nel Comune di Grosseto in via Heba n.28, così identificato presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto al foglio n.85:

- Particella n.2003 - Sub.15 (Cat. A2 - Abitazioni di tipo civile),
- Particella n.2003 - Sub.7-8-10 (Cat. C6 - Autorimesse),

vi è esatta corrispondenza, ad eccezione della mancata rappresentazione in planimetria della finestra del bagno situato al livello sottotetto.

La relativa documentazione in allegato [RIF. **ALL.A-B**].

QUESITO N.4

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

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

Come da **Certificazione Notarile** agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta quanto segue:

- **Trascrizione,** presso Conservatoria RRII di Grosseto rp.7560 del 26/09/2014, nascente da domanda giudiziale per revoca di altri soggetti a trascrizione, a favore di [redacted] e contro la sola quota di nuda proprietà di [redacted]

- **Trascrizione,** presso Conservatoria RRII di Grosseto rp.7561 del 26/09/2014, nascente da domanda giudiziale per accertamento simulazione atti, a favore di [redacted] e contro la sola quota di nuda proprietà di [redacted]

- **Trascrizione,** presso Conservatoria RRII di Grosseto rp.6083 del 30/07/2020, nascente da domanda giudiziale per accertamento simulazione atti, a favore di [redacted] per accertamento simulazione atti e contro [redacted]

- **Iscrizione**, presso Conservatoria RRII di Grosseto, rp.1554 del 13/09/2020 nascente da **ipoteca giudiziale**, a favore di [redacted] e contro [redacted] per la somma di € 232.642,56 (di cui 232.642,56 € di capitale);

- **Trascrizione,** presso Conservatoria RRII di Grosseto rp.1485 del 09/02/2024, nascente da verbale di **pignoramento immobiliare** notificato in data 29/01/2024, a favore di [redacted] e gravante sull'intero compendio pignorato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a carico di [redacted]

QUESITO N.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.;*

Si attesta l'avvenuta acquisizione delle necessarie mappe censuarie [RIF. **ALL. A-B**].

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

Inoltre, ai sensi della vigente normativa urbanistica comunale, si certifica che il compendio pignorato risulta compatibile con la destinazione d'uso **residenziale** in quanto ricadente nel "tessuto consolidato unitario", ai sensi degli artt.75-164 delle NTA del piano Operativo comunale attualmente vigente.

A seguito degli accertamenti effettuati richiesti presso l'area tecnica del Comune di Grosseto - Servizio Edilizia Privata, è stata riscontrata la presenza delle seguenti pratiche edilizie [RIF. **ALL. C**]:

- Pratica Edilizia n.671/1997 (Concessione n.383) e successive varianti PE n.1863/1997 (Concessione n.564) e PE n.2725/1998 (Concessione n.34) per realizzazione "NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO IN COMPARTO 5 LOTTO N. 9 ZONA OVEST";
- Pratica Edilizia n.126/2001 (DIA onerosa) per "Ristrutturazione edilizia con aumento della superficie del deposito occasionale";
- Richiesta di certificato di agibilità e d'uso Reg.n. 271/98 allegata al fascicolo della pratica edilizia originaria, comprensiva di integrazione documentale.

Alla luce di quanto emerso dal confronto dello stato di fatto con la documentazione agli atti si può attestare la piena **conformità edilizia** del compendio immobiliare in oggetto.

QUESITO N.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;*

Si allega la certificazione energetica per l'immobile soggetto, completa di ricevuta di consegna presso il portale telematico regionale "SIERT" [RIF. **ALL. D**].

QUESITO N.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*

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

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

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

Il compendio pignorato, parte di un fabbricato residenziale a schiera edificato tra la fine degli anni '90 e i primi duemila, è situato nel Comune di Grosseto in via Heba n.28, ed è così identificato presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto:

- Foglio 85, Particella n.2003 - Sub.15 (Cat. A2 - Abitazioni di tipo civile),
- Foglio 85, Particella n.2003 - Sub.7-8-10 (Cat. C6 - Autorimesse).

Il fabbricato si sviluppa su 2 livelli fuori terra più un livello seminterrato; il compendio pignorato ne occupa la porzione interna di testata rispetto alla pubblica via, è accessibile da vialetto pedonale (BCNC ai sub.1-3) e da rampa carrabile (BCNC al sub.2), ed è dotato di un'ampia terrazza al piano rialzato e di un balcone al piano primo.

Ai piani rialzato e primo è collocata l'unità immobiliare residenziale mentre al livello seminterrato trovano spazio le autorimesse pertinenziali.

L'abitazione è così costituita: un ampio salone con sala pranzo e cucina non abitabile, n.2 servizi igienici e n.3 camere al piano rialzato, n.2 locali per deposito occasionale e un servizio igienico al primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL COMPENDIO

Il fabbricato è dotato di una struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamenti in laterizio, i solai sono in latero-cemento e la copertura è della tipologia a falde inclinate.

FINITURE ESTERNE ED INTERNE

Le pareti perimetrali sono dotate di finitura esterna ad intonaco di tipo civile con tinteggiatura marrone chiaro.

Gli infissi esterni hanno intelaiatura in legno e sono dotati di sistema di oscuramento a persiana in legno di colore marrone scuro.

La finitura del manto di copertura è realizzata a coppi e tegole.

Internamente l'U.I. presenta finiture tradizionali ad intonaco civile, è dotata di porte in legno tamburato, è fornita di rivestimenti in monocottura e pavimentazioni in parquet.

IMPIANTI

L'impianto elettrico a servizio del compendio, attualmente funzionante e dotato di *Dichiarazione di conformità* resa da ditta specializzata, è stato installato all'epoca della costruzione del fabbricato e cablato in modo complessivamente adeguato.

L'impianto di riscaldamento, anch'esso attualmente funzionante e dotato di *Dichiarazione di conformità* resa da ditta specializzata, è comprensivo di produzione di ACS ed è

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

costituito da un sistema ibrido caldaia – pompa di calore con erogazione a ventilconvettori.

STATO DI MANUTENZIONE

La struttura portante del fabbricato risulta in condizioni complessivamente buone: non è riscontrabile alcun segnale che possa indicare cedimenti strutturali di una qualche entità.

Le finiture esterne, intonaci e serramenti, sono in anch'esse in buono stato di conservazione ad eccezione di una porzione del balcone del primo piano che presenta segni di infiltrazione di acque meteoriche.

La copertura è difficilmente diagnosticabile ma si può ragionevolmente ipotizzare che il manto, nella sua estensione, abbia tuttora un corretto funzionamento.

Le finiture interne sono anch'esse in buono stato di conservazione, così come le porte interne.

INDICI METRICI

SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE:	**120.00**	**MQ**
SUPERFICIE ACCESSORIA - SOTTOTETTO:	**80.00**	**MQ**
SUPERFICIE ACCESSORIA - AUTORIMESSE:	**74.00**	**MQ**
SUPERFICIE D'ORNAMENTO (balcone/terrazza):	**52.00**	**MQ**

SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superfici principali:	120.00 *100%	= 120.00	mq
Superfici accessorie:	80.00 *75%	= 60.00	mq
Superfici accessorie:	74.00 *50%	= 37.00	mq
Superfici di ornamento:	52.00 *30%	= 16.00	mq
	TOTALE	**= 233.00**	**MQ**

I parametri urbanistici ed edilizi sono espressi ai sensi del D.P.G.R.T. n.39/R/2018.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - SEZ. URBANA - COMUNE DI GROSSETO (E202):

- FOGLIO 85, PARTICELLA 2003 SUBALTERNO 7 (CON DIRITTO SUL BCNC AL SUB.2); CATEGORIA C/6 (AUTORIMESSE), CLASSE 1, CONSISTENZA 14 MQ, RENDITA 35,43 €; INTESTAZIONE A: [redacted] CON DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/1, [redacted] CON DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*);
- FOGLIO 85, PARTICELLA 2003 SUBALTERNO 8 (CON DIRITTO SUL BCNC AL SUB.2); CATEGORIA C/6 (AUTORIMESSE), CLASSE 1, CONSISTENZA 14 MQ, RENDITA 35,43 €; INTESTAZIONE A: [redacted] CON DIRITTO DI

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

ABITAZIONE PER 1/1, [redacted] CON DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*);
- FOGLIO 85, PARTICELLA 2003 SUBALTERNO 10 (CON DIRITTO SUL BCNC AL SUB.2); CATEGORIA C/6 (AUTORIMESSE), CLASSE 2, CONSISTENZA 46 MQ, RENDITA 135,41 €; INTESTAZIONE A: [redacted] CON DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/1, [redacted] CON DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*);
- FOGLIO 85, PARTICELLA 2003 SUBALTERNO 15 (CON DIRITTO SUI BCNC AI SUB.1-3); CATEGORIA A/2 (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE), CLASSE 4, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA 1.316,97 €; INTESTAZIONE A: [redacted] CON DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/1, [redacted] CON DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER 1/1 (*);
(*) NOTA: ISCRIZIONE CONTRO al debitore esecutato del 13/09/2023 R.p. 1554 R.G. 14354 - TRIBUNALE DI GROSSETO, Repertorio 155/2023 del 07/06/2023 (IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA riferita ad "ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI").
CONFINI: BCNC ai sub.1-2-3, sub.4 (proprietà: [redacted]), sub.16-17 (proprietà: [redacted]).

QUESITO N.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;*

Per il compendio pignorato, vista la sua natura, si ritiene giustificata ed opportuna la **vendita in un unico lotto.**
Si determinano pertanto le seguenti unità negoziali:
- **Unità negoziale "Lotto Unico"** comprendente le unità immobiliari identificate alla part.2003 con i sub.7, sub.8, sub.10 (Cat. C6 – Box auto, posti auto scoperti, e

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

autorimesse) e sub.15 (Cat. A2 - Abitazioni di tipo civile) censite al Catasto Fabbricati al foglio n.85 del Comune di Grosseto (GR).

Visto il verbale di pignoramento agli atti, si assevera che il compendio immobiliare **non è pignorato pro quota**.

QUESITO N.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.;*

Il compendio pignorato in oggetto risulta attualmente **libero**.

Si precisa pertanto che il compendio pignorato **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debito re esecutato.

QUESITO N.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.;*

Sul compendio immobiliare gravano oneri di natura condominiale, in virtù del bilancio previsionale 2025, per la cifra pari a 751,13 €.

Non gravano altresì vincoli di diversa natura.

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

QUESITO N.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).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Al fine di produrre un'adeguata valutazione del bene immobile in oggetto è stata adottata una metodologia di stima di tipo **comparativo**.

Procedendo in modo diretto e sintetico, attraverso il confronto di dati statistici ed informazioni di mercato (compravendite reali o prezzi di offerta), si riesce così ad ottenere il più probabile **valore di mercato**, corretto in virtù dell'applicazione dei necessari coefficienti di deprezzamento.

Schema della procedura utilizzata per i **fabbricati**:

- **A.** Individuazione di un valore base del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*(valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (prezzi dei beni immobili in offerta opportunamente parametrizzati);
- **B.** Analisi parametrica mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori:
  1. **posizione, visibilità e pregio,**
  2. **impianti e requisiti tecnologici,**
  3. **stato di conservazione generale,**
  4. **caratteri distributivi, livello di piano, accessibilità;**
- **C.** Determinazione del valore di mercato del bene immobile;
- **D.** Determinazione del valore di mercato corretto del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto all'ottenimento della regolarizzazione edilizia e catastale.

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

A. STIMA DEL VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come descritto, si procede all'individuazione di un **valore base** del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*(valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *www.borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (beni immobili in offerta):

- Il valore di mercato del **compendio immobiliare** secondo le *quotazioni OMI*, che forniscono un valore unitario minimo e massimo suddivisi per area territoriale omogenea (Zona OMI) per tipologia immobiliare e stato di conservazione, risulta pari a:
-

VALORI OMI		
Anno e semestre	**2023-2**	
Codice Zona	**Comune di GROSSETO**	
Fascia	**ZONA D-12**	
Destinazione	**Residenziale - Abitazioni Civili**	
CATEGORIA	**VALORE UNITARIO MIN**	**VALORE UNITARIO MAX**
Abitazioni civili	**1.600 €/mq**	**2.100 €/mq**

VALORE MEDIO
1.850,00 €/mq

- Il valore di mercato del **compendio immobiliare** secondo le quotazioni fornite dal sito *borsinoimmobiliare.it* è pari a **1.850,00 €/mq** per U.I. con le seguenti caratteristiche:

Inquadramento: Comune di GROSSETO
ZONA D-12
Categoria: Abitazioni in stabili di fascia media (valore medio)

- Il valore di mercato ricavabile da esperienze immobiliari per civili abitazioni è pari a **2.000,00 €/mq** (sono stati esaminati i prezzi offerti in annunci di compravendita analoghi per zona, tipologia e taglio immobiliare, decurtati del **15%**);
- La **media** ottenuta dai n.3 valori presi in considerazione rappresenta un indicatore valido per civili abitazioni in buono stato di conservazione ed è pari a: (1.850,00+1.850,00+2.000,00)/3 = **1.900,00 €/mq**.

B. ANALISI PARAMETRICA SUL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Si provvede all'analisi parametrica di stima mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori, la cui entità è determinata in virtù delle specifiche condizioni del fabbricato in oggetto:

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

POSIZIONE, VISIBILITA' E PREGIO

Il fabbricato è situato nel quartiere "Barbanella"; il carattere di pregio dell'edificio è mediamente significativo, l'area è ad elevata densità abitativa e la zona è sufficientemente fornita di servizi commerciali e direzionali.

IMPIANTI E REQUISITI TECNOLOGICI

Il compendio pignorato è adeguatamente allineato ai correnti standard in termini di sicurezza, efficienza e comfort.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Il bene immobile si trova sostanzialmente in un buono stato di conservazione.

CARATTERI DISTRIBUTIVI, LIVELLO DI PIANO, ACCESSIBILITA'

L'unità immobiliare abitativa è dotata di una distribuzione degli spazi interni piuttosto lineare e funzionale.

Per l'insieme dei parametri si prevede un'incidenza pari a: **0.98**.

Si ottiene per il **compendio immobiliare** il valore unitario di superficie commerciale parametrizzato pari a:

1.900,00 €/mq *0.98 = **1.862,00 €/mq**.

C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Si esprime il valore di mercato, pari a:

Valore unitario di Superficie Commerciale parametrizzato x Superficie Commerciale

Si ottiene per il **compendio immobiliare**:

VALORE UNITARIO PARAMETRIZZATO:	**1.862,00 €/mq**
SUPERFICIE COMMERCIALE:	**233,00 mq**
1.862,00 €/mq * 233,00 mq =	434.000,00 €

Pertanto, il totale ammonta a:

VALORE DI MERCATO (V.M.): 434.000,00 €

D. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL BENE IMMOBILE

Determinazione del valore di mercato **corretto** del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto a fattori di tipo contingente (saldo quota spese condominiali), valore approssimato: **1.000,00 €**.

Pertanto si ottiene il **VALORE DI MERCATO CORRETTO (V.M.C.)** pari a:

434.000,00 € - 1.000,00 € = **433.000,00 €**

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

VALORE VENALE DEL COMPENDIO

Premesso quanto riportato nei precedenti paragrafi e tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per un'**asta giudiziale**;
- il bene immobile in oggetto risulta **pignorato nella misura della piena proprietà**;
- il compendio immobiliare in oggetto risulta **libero**.

Si stima pertanto il più probabile ed attualizzato valore venale del compendio pignorato come segue:

LOTTO UNICO: 433.000,00 € ***(quattrocentotrentatremila/00 euro)***

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Il compendio pignorato, situato nel Comune di Grosseto in via Heba n.28, è sostanzialmente costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, corredata di 3 u.i. pertinenziali ad uso "autorimessa".

Il fabbricato, un blocco residenziale della tipologia "a schiera", è accessibile dalla pubblica via tramite passaggio pedonale e rampa carrabile, entrambe corti comuni condominiali; il compendio pignorato ne occupa la porzione di testata interna rispetto alla pubblica via.

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni '90 e si sviluppa su due elevazioni fuori terra, di cui la prima rialzata rispetto al piano strada.

L'abitazione è così costituita: un soggiorno di grandi dimensioni, dotato di un'ampia terrazza, con sala pranzo e cucina non abitabile, n.2 servizi igienici e n.3 camere al piano rialzato, n.2 locali per deposito occasionale e un servizio igienico al primo piano, serviti da un balcone.

Al livello seminterrato trovano spazio le autorimesse pertinenziali, comprensive di n.2 posti auto e un ampio locale coperto.

Il compendio pignorato, in generale, risulta in buono stato di conservazione.

Si segnala altresì l'unità abitativa necessita di alcuni interventi di manutenzione riguardanti il ripristino dell'impermeabilizzazione di una limitata porzione del balcone del piano primo.

La corrispondenza dei dati catastali risulta sostanzialmente aggiornata: le U.I. sono identificate nel Comune di Grosseto, provincia di Grosseto, al Foglio n.85 - Particella n.2003 ai Sub.15 (cat. A2), Sub.7-8-10 (cat. C6) presso il Catasto Fabbricati; fa eccezione l'intestazione che riporta il dato non aggiornato alla sentenza passata in giudicato

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

riguardante l'accertamento di "simulazione atti" e pertanto il compendio risulta pignorato per la piena proprietà.

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

PREZZO BASE: **433.000,00 €** ***(quattrocentotrentatremila/00 euro)***

****

Grosseto, 28/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giacomo Falciani

(Documento Firmato Digitalmente)

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