



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare

n.614/2024 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione

Dott.^{ssa} Cristina Nicolò



promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®
Consulenza Tecnica d'Ufficio
STIMA IMMOBILIARE

Ing. Francesco Repola
Via Arcidosso, 46
58100 – Grosseto (GR)
f.repola@repola.it

21 maggio 2025

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

indice

<i>par.</i>	<i>titolo</i>	<i>pagina</i>
1	Oggetto del Documento	1
2	Dichiarazione	1
3	Incarico Peritale e Quesiti	1
4	Svolgimento dell’Incarico Peritale	5
5	Oggetto dell’Esecuzione Immobiliare	6
6	Risposte ai Quesiti	6
6.1	1° quesito	6
6.2	2° quesito	7
6.3	3° quesito	8
6.4	4° quesito	9
6.5	5° quesito	10
6.6	6° quesito	13
6.7	7° quesito	13
6.8	8° quesito	15
6.9	9° quesito	15
6.10	10° quesito	15
6.11	11° quesito	16



TRIBUNALE DI GROSSETO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari





allegati

Allegato A	Planimetrie Catastali
Allegato B	Visure Catastali Aggiornate
Allegato C	Concessione o Licenza Edilizia ed Eventuali Atti di Sanatoria
Allegato D	Certificazione Energetica
Allegato E	Documentazione Fotografica
Allegato F	Contratto di Locazione e Verbale d'Accesso
Allegato G	(eventuale) Altra Documentazione Necessaria

Via Arcidosso, 46

1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla **Procedura di Esecuzione Immobiliare n°61/2024**, promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

in qualità di **creditore procedente**;

contro

[REDACTED]

si produce, con il seguente documento, l'**Analisi Tecnica di Stima** dell'immobile pignorato, sulla base, fra l'altro, della verifica dello stato ipotecario e catastale relativo allo stesso bene.

2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dott. Ing. Francesco Repola, nato a Lecce il 09.06.1961, residente a Grosseto (58100 – GR), in Via Arcidosso n°46, iscritto dal 13.09.1992 al n°427 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami per via telematica, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame, **affermo e sottoscrivo** quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

Ing. Francesco Repola
– 58100 Grosseto (GR)
f.repola@repola.it

3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Il Tribunale di Grosseto, con il verbale del 30.09.2024, a firma del Giudice dell'Esecuzione, Dott.^{ssa} Cristina Nicolò, ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), di eseguire la stima e le verifiche sul bene pignorato con vincolo temporale di consegna entro 30 giorni dalla data dell'udienza, fissata per il 14.05.2025 e successiva proroga causata dalla ritardata trasmissione della documentazione richiesta il 06.02.2025 agli Uffici Comunali competenti.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico e al successivo giuramento di rito, trasmessi sempre in modalità telematica, il CTU ha preso visione delle indicazioni trasmesse dal magistrato per lo svolgimento della consulenza, elencate nel modulo ES05 "**Compiti dell'Esperto Stimatore**" pubblicato nel sito web del Tribunale di Grosseto. Nello specifico, il Giudice dell'Esecuzione chiede di:

- 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;
- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a 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; **procedere** all'accatastamento, se l'immobile non risultasse accatastato, oppure 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, nn. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri, oppure, 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.Lgs 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'art. 13 D.Lgs 03.03.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e la depositi presso l'autorità tecnico-amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, oppure 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

Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)

f.repola@repola.it

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

Oltre a quanto precede, il Giudice dispone che l'Esperto Estimatore si faccia carico degli **adempimenti** che seguono:

- A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;
- C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**;
- E) **intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato**;
- F) **allegare** alla relazione la **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- G) **allegare** alla relazione (a) la planimetria catastale del bene, (b) le visure catastali attuali, (c) la copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), (d) la certificazione energetica, (e) il servizio fotografico a colori, (f) la copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, (g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- H) **consultare** gli atti che compongono il fascicolo telematico informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati acquisiti gli atti non inclusi nella documentazione trasmessa;
4. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici.

Sviluppando le suddette attività, descritte dettagliatamente di seguito, per poter rispondere ai quesiti si è proceduto alla definizione delle caratteristiche dei beni e alla stima del loro valore.

5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto originario della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dal bene immobile contenuto nell'Atto Giudiziario del 19.04.2024, Tribunale di Grosseto, repertorio n.908, presentato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto, Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.05.2024, n.7457 del Registro Generale e n.5910 del Registro Particolare, Verbale di Pignoramento Immobili, dal quale risulta:

Soggetta Favore:

Soggetto Contro:

Bene Immobile Pignorato

Quota di 1/1 della proprietà sull'immobile così descritto:

Unità Negoziale 1

Immobile 1: Comune: E202 – Catasto FABBRICATI – Foglio 88, Particella 1696, Subalterno 1 – Categoria A/4, ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – Consistenza 3,5 vani, classe 2, piano terra – Via Giacomo Leopardi n. 5.

La tabella che segue, descrive sinteticamente l'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione:

Catasto Fabbricati – Comune di Grosseto

TRIBUNALE DI GROSSETO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura n.61/2024 R.G.E.I.

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	88	1696	1	A/4	2	3.5 vani	139,19

6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1 1° quesito: Verifica della Documentazione Catastale, dei Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni Ventennali e della Conformità della Descrizione del Bene Verifiche Documentali

La documentazione agli atti, contenuta nel fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e in particolare la “Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Catastale e Ipotecaria”, redatta dalla Dott.^{ssa} Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 27.05.2024, è completa e coerente.

Conformità tra la Descrizione Attuale del Bene e Quella Contenuta nell'Atto di Pignoramento

La descrizione dei beni inclusi nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrisponde a quanto accertato direttamente al momento dei sopralluoghi e consente di individuare con certezza i beni oggetto di esecuzione.

6.2 2° quesito: Carenze nella Documentazione Presentata, Atto di Provenienza Ultimo Ventennio e Ultraventennale

La documentazione agli atti non presenta carenze.

Facendo riferimento alla storia ipotecaria ricostruita dal Notaio e sulla base delle visure acquisite presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizi Catastali** (rif. Allegato G), gli immobili oggetto della presente relazione tecnica sono pervenuti all'esecutato tramite gli atti di seguito riportati.

Ultimo Ventennio a. Atto di Compra-Vendita

Atto Notarile Pubblico del 30.01.2009, rogito del Dott. Pagano Massimo, Notaio in Siena (SI), Trascrizione in Atti del 16.02.2009, Repertorio n.13500/5689, Registro Generale n.2328, Registro Particolare n.1572, “assegnazione a socio per scioglimento società”:

Soggetto a Favore:

[REDACTED]

per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà dell'**Unità Negoziale 1**;

Soggetti Contro:

[REDACTED], per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà dell'**Unità Negoziale 1**.

Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)
f.repola@repola.it

Ultra Ultimo Ventennio

In riferimento all'analisi ultraventennale, è stata effettuata una ispezione ipotecaria telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto, dalla quale risulta: b. **Atto di Compra-Vendita**

Atto Notarile del 30.01.2009, 28.07.2003, rogito del Dott. Roberto Ceni, Notaio in Siena (SI), Trascrizione in Atti dal 05.08.2003, Repertorio n.24055/12392, Registro Generale n.12650, Registro Particolare n.8531:

Soggetto a Favore [REDACTED], per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'**Unità Negoziale 1**;

Soggetti Contro: [REDACTED], per la quota di 1/1 sulla piena proprietà dell'**Unità Negoziale 1**.

6.3 3° quesito: Corrispondenze Catastali, Fusioni e Parti Comuni Visure Catastali Aggiornate

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (rif. Allegato B) e l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come segue:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	88	1696	1	A/4	2	3.5 vani	139,19

La storia catastale dell'immobile, riportata nella visura storica (rif. Allegato G) evidenzia che l'immobile in precedenza era identificato al foglio 88 particella 813 subalterno 1 come risultante dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, che in data 01.01.1992 è stata effettuata la variazione del quadro tariffario e in data 17.01.2006 con Pratica n. GR0005175 era stata effettuata la variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.2366.1/2006).

Aggiornamento Catastale

Le coordinate catastali riportate nella tabella precedente individuano completamente e univocamente il bene pignorato. Ciò non di meno, il sopralluogo effettuato nel corso delle Operazioni Peritali ha evidenziato che tali coordinate accorpano 2 diverse unità separate e non adiacenti: l'appartamento e il ripostiglio ubicato nel piano interrato dell'edificio.

L'Agenzia delle Entrate, con nota n.22225 del 14.10.2020, dispone un censimento autonomo per cantine, soffitte, autorimesse e locali accessori in genere. Per tale ragione, il CTU suggerisce di effettuare lo scorporo, creando 2 nuove unità immobiliari distinte e separate per categoria (un A/4 per l'appartamento e un C/2 per la cantina) e rendita.

A tal proposito, comportando tale attività, fra compensi professionali ed oneri catastali, una spesa pari a circa 1.200 € oltre a iva e accessori, il CTU, in data 10.03.2025, ha chiesto al GE l'autorizzazione a procedere e si adegnerà alle disposizioni che saranno impartite.

Corrispondenza fra Descrizione del Cespite e Dati Catastali

La descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento contenuta nelle visure ipotecarie riguardanti gli atti di provenienza, in riferimento ai soli dati catastali, corrisponde a quanto desumibile dalla visura e dalla planimetria catastale.

Difformità, Soluzioni Tecniche, Lavori e Costi di Ripristino dello Status Quo Ante Si

rimanda alla descrizione dettagliata di cui al § 6.5.4.

Porzioni Aliene, Comuni o Non Pignorate

Non risultano porzioni non pignorate. Trattandosi di un bene facente parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale, le parti comuni a tutte le abitazioni presenti sono le scale, il tetto e quanto altro specificato nell'art. 1117 del Codice Civile che espone le parti comuni dell'edificio.

Immobili Contigui Fusi con Quello Pignorato

Non risultano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Variazioni Catastali per Aggiornamento Si

rimanda a quanto riportato al § 6.3.2.

6.4 4° quesito: Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

A seguito degli accertamenti effettuati direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto dell'esecuzione, a tutto il 16.05.2024, non risultano annotate ulteriori formalità, rispetto a quelle riportate nella documentazione agli atti e di seguito elencate.

Iscrizioni Contro

- a. **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio n.26997/7601 del 17.09.2014, a rogito del Dott. Domenico Maria Sannino, Notaio in Montalcino (SI), R.G. n.9600, R.P. n.1251, per la somma complessiva di 120.000,00 €, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 240.000,00 €, per la durata di 10 anni, dalla quale risulta:

soggetti a favore:

[REDACTED]

per la **quota di 1/1** sul diritto di proprietà dell'**Unità Negoziale 1**;

soggetti contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per la **quota di 1/1** sul diritto di proprietà dell'**Unità Negoziale 1**;

gravante sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto

Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46 - 58100 Grosseto (GR)

f.repola@repola.it

Immobile 1: Comune: E202 – Catasto FABBRICATI – Foglio 88, Particella 1696, Subalterno 1
– Categoria A/4, ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – Consistenza 3,5 vani,
classe 2, piano terra – Via G. Leopardi n°5.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune: E202 – Catasto FABBRICATI – Foglio 88, Particella **813**,
Subalterno 1 – Categoria A/4, ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE –
Consistenza 3,5 vani, classe 2, piano terra – Via G. Leopardi n°5.

Trascrizioni Contro Pregiudizievoli

a. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Atto Esecutivo del 19.04.2024, Rep. n.908,
notificato da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (GR), c.f. 80000820532,
Atto Giudiziario del 16.05.2024, R.G. n.7457, R.P. n.5910, dal quale risulta:

Soggetta Favore:

Soggetto Contro:

gravante sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto come:

Immobile 1: Comune: E202 – Catasto FABBRICATI – Foglio 88, Particella 1696, Subalterno 1
– Categoria A/4, ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE – Consistenza 3,5 vani,
classe 2, piano terra – Via G. Leopardi n°5.

6.5 5° quesito: Conformità

Mappa Censuaria e Certificato di Destinazione Urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da unità residenziale e locale accessorio (cantina). A questo non sono associati terreni per i quali richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Utilizzazione dell'immobile in Base allo Strumento Urbanistico Comunale

L'immobile esecutato è ubicato a Grosseto, in Via G. Leopardi n°5, distinto all'Agenzia del Territorio al f. 109, p. 373, ricade, in base al Regolamento Urbanistico dello stesso Comune, al limite del perimetro del centro abitato, nell'UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) di Grosseto e, nel Tessuto Consolidato., nell'ambito dell'Art. 74.

Per effetto della Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente, l'edificio risulta inserito nella classe 3, ovvero *“edifici o complessi edilizi che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale, in genere antecedente al 1954. Tali edifici o complessi edilizi presentano caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale”*.

Gli edifici rientranti nella classe 3 sono soggetti agli interventi di:

TRIBUNALE DI GROSSETO, Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura n.61/2024 R.G.E.I.

- manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore;
- manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia R1, R2, R3;
- realizzazione di soppalchi compatibili con la tutela degli elementi tipologici e che il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a 5,00 metri;
- frazionamento in più unità immobiliari;
- realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati e seminterrati solo entro la proiezione dell'edificio soprastante.

La zona ove sorge l'intero complesso immobiliare del quale fa parte l'Unità Negoziale 1, oggetto della presente perizia, rientra inoltre nella:

classe di pericolosità idraulica 2, ovvero aree a pericolosità idraulica media (I.2). Tale classe è stata assegnata a tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno, indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Non presentano, quindi, alcuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. La situazione morfologica dell'area d'intervento dovrà, comunque, essere adeguatamente descritta in un apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

classe di pericolosità geomorfologica 2, ovvero area di pericolosità geomorfologica media (G.2), a sua volta suddivisa nelle 2 tipologie che seguono.

1.2.1) F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni). È stata assegnata ai seguenti interventi:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o nuovi volumi (di qualsivoglia natura);
- livellamento del terreno per un volume massimo di 3 m³ e spessore massimo di 0,5 m;
- scavi di larghezza massima di 1m e profondità massime di 1,5 m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima di 1,5 m. In questo caso non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessaria, potrà essere redatta ricorrendo a considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati con riferimento alle aree interessate; tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate.

1.2.2) F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli). È stata assegnata agli interventi che non rientrano tra quelli indicati nel punto precedente (1.2.1), ovvero:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;
- livellamento del terreno per un volume superiore ai 3 m³ e spessore massimo maggiore di 0,5 m;
- scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5 m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5 m;
- realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

La zona in esame non è interessata da vincoli ambientali o paesaggistici.

Conformità Urbanistico-Edilizia

All'epoca della costruzione, la ditta Intestataria del complesso immobiliare, era l'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della Provincia di Grosseto, oggi Edilizia Provinciale Grossetana s.p.a (EPG). La richiesta di informazioni inoltrata a detto ente ha fatto emergere solo la Licenza di Costruzione relativa alla pratica edilizia n.6889, ma dalle successive verifiche effettuate non è risultata quella corretta (rif. Allegato C).

Dai risultati di ulteriori ricerche presso l'Archivio Comunale si evince che l'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un progetto di lottizzazione denominato "Villaggio Urbanistico" che comprendeva la realizzazione di tipologie edilizie A, B, C e D (rif. Allegato C) dislocate in vari lotti (1-2-3-4-5). La documentazione presente agli atti certifica che la loro edificazione risale al triennio 1954-1956, quindi tutte ante 1967. La tipologia interessata nel caso specifico è quella D, ubicata nel Lotto 5.

Si suppone che tali edifici presentassero difformità dall'epoca della realizzazione, dal momento che, subito dopo la fine lavori, veniva presentata una **Richiesta di Sanatoria, approvata dalla Commissione Edilizia il 05.09.1963, P.E. n.6020/1963 del 01.01.1963**, con allegati i progetti architettonici delle varie tipologie edilizie privi di timbro e firma che ha costretto il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata ad attestarne la validità al fine della regolarità edilizia in data 20.02.2019 (rif. Allegato C).

Nella documentazione agli atti **NON** è presente la **DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ**.

Abusi Ricontrati

Il CTU, sulla base delle pratiche edilizie acquisite nel corso delle operazioni peritali (progetti depositati e planimetrie catastali), ha riscontrato **DIFFORMITÀ** interne fra Stato Concessionato e Stato Attuale dell'Immobile che sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico dello stato sovrapposto riportato nell'Allegato G. Più precisamente, queste si riferiscono a:

- diverso dimensionamento e posizione del cavedio posto nel locale soggiorno-pranzo; - realizzazione di tramezzi in posizione diversa.

Sanatorie e Relativi Costi

Le difformità riscontrate non invalidano il rispetto dei requisiti minimi riguardanti la superficie aeroilluminante, che risulta verificata (rif. Allegato G), e possono essere sanate attraverso la presentazione di una pratica edilizia ove il tecnico rilevatore dichiara che gli interventi sono già stati eseguiti e provveda alla redazione degli allegati grafici e tecnici necessari, oltre alla presentazione della variazione catastale della planimetria aggiornata.

Non risultando agli atti alcun documento attestante l'abitabilità, sarebbe necessario far redigere tutta la documentazione di rispondenza/conformità degli impianti esistenti e presentare la

richiesta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto. Si riportano di seguito i costi da sostenere:

Procedura di Regularizzazione: Presentazione di Pratica Edilizia per Interventi già Eseguiti

Stima dei Costi di Sanatoria	- sanzione pecuniaria minima	1.000 €;
	- oneri relativi a diritti vari (circa)	500 €;
	- compenso professionale pratica edilizia (circa)	1.500 €;
	- variazione catastale	500 €;
	- presentazione abitabilità (circa)	3.000 €; totale costi di
	regularizzazione (stima)	V_R = 6.500 €.

6.6 6° quesito: Certificazione Energetica

È stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), riportato nell'Allegato D, e si è provveduto al relativo deposito presso gli uffici regionali competenti.

6.7 7° quesito: Operazioni Peritali ed Evidenze Relative all'Immobile Esecutato

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 22.01.2025, alla presenza del Custode Giudiziario, il Dott. Gionni Guerrieri, e del Sig. [REDACTED], proprietario e debitore executato.

Nel corso delle operazioni peritali, al CTU non è stata fornita alcuna documentazione tecnica (planimetrie, certificazioni, verifiche, ecc.) che potesse in alcun modo arricchire le informazioni acquisibili dal sopralluogo.

Descrizione e Consistenza dell'Immobile

Descrizione dell'Immobile

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento è ubicata nel Comune di Grosseto, in Via Leopardi n. 5. La superficie calpestabile è pari a 51,34 m², cui si aggiunge un balcone di 5,90 m² ed una cantina di 5,43 m².

L'immobile è posto al piano rialzato e vi si accede tramite una piccola rampa interna di scale condominiali. Oltrepassato il portone d'ingresso, dopo un piccolo disimpegno, sulla destra si apre la zona soggiorno, dotata di terrazza, che include la zona pranzo e l'angolo cottura (K).

Oltrepassata questa zona, si accede ad un secondo disimpegno che costituisce un filtro fra la zona giorno e la zona notte. A destra e sinistra di questo si trovano le due camere da letto, mentre, oltre la porta di fronte, si apre il bagno.

Le camere sono pavimentate in parquet, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica smaltata. Le pareti divisorie interne sono realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate a tempera in tonalità arancione, ad eccezione del locale bagno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura, mentre quelli esterni sono in pvc, dotati di vetrocamera, il portone d'ingresso è in legno.

L'immobile si presenta con finiture di buona qualità. Ha una buona organizzazione degli spazi interni e tutti i vani sono illuminati ed areati ottimamente. Nel suo complesso l'immobile risulta ben tenuto e con uno stato di conservazione soddisfacente.

Relativamente agli impianti, quello elettrico è posto sottotraccia e, ad un'analisi sommaria, sembra a norma. Similmente l'impianto idro-sanitario di buona qualità e in uno stato di manutenzione decoroso. Infine, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas posta sulla terrazza e corpi radianti in alluminio distribuiti nei vari ambienti.

Il locale accessorio, adibito a cantina, posto al piano sottostrada completa la configurazione dell'appartamento.

Consistenza dell'Immobile

Gli schemi grafici riportati nell'Allegato G, evidenziano lo stato autorizzato, attuale-rilevato e sovrapposto dell'immobile e la reale funzione dei vari ambienti che lo compongono, nonché la superficie calpestabile di ciascuno di questi, e sono coerenti con la seguente tabella:

<i>immobile</i>	<i>categoria</i>	<i>tipologia</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>posizione</i>
1	A/4	abitazione popolare	88	1696	1	p. rialz. + sottostrada

La documentazione fotografica, riportata nell'Allegato E, evidenzia lo stato di fatto dell'immobile.

Confini Catastali, Pertinenze e Caratura Millesimale

La ricostruzione storica necessaria ad identificare le attuali proprietà degli immobili confinanti con il bene pignorato, ha preso in considerazione i 9 elaborati planimetrici, presenti in atti e riferibili al medesimo edificio, che descrivono le variazioni catastali intervenute nel corso degli anni:

1. protocollo n. GR0003123 del 09.01.2007, per piano sottostrada e primo;
2. protocollo n. GR0003133 del 09.01.2007, per piano sottostrada e primo;
3. protocollo n. GR0003171 del 09.01.2007, per piano sottostrada e terra;
4. protocollo n. GR0004724 del 10.01.2007, per piano sottostrada e secondo;
5. protocollo n. GR00041411 del 04.03.2008, per piano sottostrada e terzo;
6. protocollo n. GR0184097 del 16.07.2008, per piano sottostrada e terzo;
7. protocollo n. GR0215249 del 15.09.2008, per piano sottostrada e primo;
8. protocollo n. GR0233939 del 10.10.2008, per piano sottostrada e secondo;
9. protocollo n. GR0248471 del 31.10.2008, per piano sottostrada e terra.

Relativamente ai confini catastali, la situazione che emerge è la seguente:

abitazione: f. 88, p. 1696, s. 1

Nord p. 1696, s. 25 [REDACTED] (altra unità immobiliare urbana);

Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)

f.repola@repola.it

Sud	p. 2017	ente urbano – viabilità pubblica;
Est	p. 2017	ente urbano – viabilità pubblica;
Ovest	p. 2017	ente urbano – viabilità pubblica

cantina: f. 88, p. 1696, s. 1

Nord	non esplicitate	altra unità immobiliare urbana;
Sud	p. 1696, s. 23	██████████ (altra unità immobiliare urbana);
Est		corridoio comune;
Ovest	p. 2017	ente urbano – viabilità pubblica.

6.8 8° quesito: Suddivisione in Lotti

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e in virtù di quanto sopra, si ritiene che la vendita del bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare possa avvenire in **UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento e dalla cantina ubicati in Via G. Leopardi n°5 a Grosseto.

Pignoramento Pro-Quota

In esito all'Atto di Pignoramento di cui sopra, il bene risulta pignorato per l'intera quota del titolo di proprietà, ovvero, la quota di 1/1 del titolo di proprietà del sig. ██████████.

Indivisibilità

Non applicabile al caso in specie.

6.9 9° quesito: Sfruttamento del Bene Pignorato Utilizzo dell'Immobile

Al momento del sopralluogo, l'immobile periziato è stato osservato nella condizione di utilizzo scelta dal proprietario, il sig. ██████████.

Dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, emerge che non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità intestati al soggetto esecutato e aventi per oggetto l'immobile periziato (rif. Allegato F).

Assegnazione della Casa Coniugale

L'immobile in oggetto non rientra nei casi previsti dal presente quesito.

Valutazione del Canone di Locazione

L'immobile in oggetto non rientra nei casi previsti dal presente quesito.

6.10 10° quesito: Stato dei Vincoli

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **non gravano** sugli immobili oggetto di stima vincoli di sorta.

Diversamente, sugli stessi **gravano oneri di natura condominiale** per **307.65 €**, di cui 149.98 € a saldo dell'esercizio consuntivo ordinario 2024 e 157.67 € quale 1ª rata, scaduta il 01.04.2025, relativa all'esercizio ordinario preventivo 2025.

La caratura millesimale dell'unità immobiliare corrisponde a 88,37/1000 e la spesa di competenza ammonta a circa 500 €/annui.

La gestione condominiale dell'immobile è affidata al Geom. Michele Costanzo, che ha comunicato al CTU quanto segue:

- il condominio non è dotato di regolamento;
- non sono state approvate spese straordinarie;
- la gestione ordinaria condominiale ammonta a circa 5.500,00 €/annui.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura dell'Allegato G.

6.11 11° quesito: Stima dell'Immobile Criterio di Stima Immobiliare e Fonti di Riferimento

La stima economica del bene pignorato è stata condotta tramite il criterio del *"più probabile valore di mercato"*, ovvero la determinazione del prezzo che potrebbero avere l'immobile al termine di una trattativa di compravendita che si dovesse svolgere in tempo reale.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita d'immobili simili, che consenta di inquadrare l'immobile pignorato per analogia e confronto con quelli di riferimento, salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione, in considerazione delle specifiche peculiarità del bene in esame.

Le fonti d'informazione utilizzate, sono generalmente quelle della banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, mediate con le informazioni provenienti dagli **operatori del settore immobiliare** attivi nell'area geografica di ubicazione dell'immobile.

In genere, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie: €/m²) riferiti a operazioni di compra-vendita andate a buon fine, riguardo immobili analoghi ubicati nell'area circostante i beni oggetto del presente documento. L'oscillazione dei valori tiene conto di specifici aspetti qualitativi, come:

- la collocazione dell'immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio, ecc.);
- l'ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche specifiche dell'immobile (tipologia, finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- l'esposizione;
- lo stato di conservazione.

Nel caso in specie, considerando la zona monitorata più vicina al bene in oggetto, ovvero quella ubicata a Grosseto in zona **"Periferica/BARBANELLA – TIRO A SEGNO – STADIO - GORARELLA"**, facendo riferimento alla destinazione **"Residenziale"** e, in questa, alla tipologia d'immobile

Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)

f.repola@repola.it

simile a quello in oggetto, ovvero “**Abitazioni di tipo economico**”, con uno stato di conservazione classificato come “**normale**”, nel 2° semestre 2024 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **1.250,00** e **1.450,00 €/m²**.

Considerando un’incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” poc’anzi richiamati, si considera come riferimento il valore medio dell’oscillazione, ovvero, un valore specifico medio pari, per l’abitazione, a **1.350,00 €/m²**.

L’immagine che segue riproduce il risultato dell’interrogazione effettuata presso il portale dell’Agenzia delle Entrate riguardo l’immobile ubicato in Via Leopardi n°5 a Grosseto.

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Periferica/BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1650	L	5,6	7,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2100	L	7,5	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1450	L	5,4	7,8	L
Box	NORMALE	720	1150	L	2,2	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2500	L			

immagine 1 – schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Ciò consente di applicare l’algoritmo di calcolo ben descritto dalla tabella riportata nell’immagine che segue.

Criterio di Stima Immobiliare - Unità Immobiliare 1					
Via degli Alberghi 9 - fraz. Ribolla - Roccastrada - Grosseto					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico med. [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
abitazione economica	68,10	1 350,00	100%	1 350,00	91 935,00
terrazza	5,90	1 350,00	25%	337,50	1 991,25
cantina	6,50	1 350,00	20%	270,00	1 755,00
					95 681,25
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			nessuna correzione	0,0%	95 681,25
arrotondamento per eccesso					95 700,00

immagine 2 – criterio di stima immobiliare per abitazione economica

In conclusione, il valore del lotto unico, quindi, risulta:

V_{LU} = 95.700,00 €

Correzioni

Il valore V_{LU} deve essere decurtato dei costi di regolarizzazione V_R (rif. § 6.5)

V_R = 6.500,00 €

Valore Corretto

Da quanto precede, il valore del lotto unico corretto V_{LU-C} è:

$$V_{LU-C} = V_{LU} - V_R = 89.200,00 \text{ €}$$

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)

f.repola@repola.it

Ing. Francesco Repola

Via Arcidosso, 46

58100 – Grosseto (GR)

f.repola@repola.it

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