

Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi

Via Bonghi, 5

58100 GROSSETO

telefax 0564/25971

cellulare : 330 874064

e-mail : luciano@studiomalentacchi.it

pec : luciano.malentacchi@geopec.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 105/2020 R.G.E.I.

CONTRO XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa FROSINI CLAUDIA

CUSTODE GIUDIZIARIO

DR. NUNZIO VENINATA

C.T.U.

GEOM. LUCIANO MALENTACCHI

TECNICO PER IL RILASCIO DELL'APE E PER LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI

ARCH. GIANCARLO COLANTUONI

IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO

COMUNE DI FOLLONICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto, ho ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Frosini Claudia, di procedere alla valutazione del bene immobile situato in provincia di Grosseto, comune di Follonica, Via della Pace n. 65, del quale risulta proprietario il [REDACTED]

Ho effettuato il sopralluogo il giorno 19/07/2021 unitamente al custode giudiziario Avv. Nunzio Veninata e all' Arch. Giancarlo Colantuoni.

Ho effettuato le visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare per accertare se la documentazione in atti era completa e la consistenza catastale e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Follonica, per accertare la conformità urbanistica dell'immobile.

Come richiesto dal Giudice della Esecuzione redigo la presente relazione sulla base dello schema elaborato, che in appresso riporto integralmente.

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non disponibili, 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'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; **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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** 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 relativa 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;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dello 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;
 - 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 pignorato 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. 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 alienabilità 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 anteriore 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 ed 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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO RISULTANZE DAI REGISTRI IMMOBILIARI

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia allegata agli atti, descrive tutte le trascrizioni e iscrizioni a favore e contro riguardanti i soggetti [REDACTED] e corrispondono a quelle risultanti dalla visura presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, **AD ECCEZIONE DELLA ISCRIZIONE REG.PART. 2291 DEL 03/05/2007 RELATIVA AD IPOTECA LEGALE A FAVORE DI GERIT SPA, PER LA QUALE RISULTA LA CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 21/12/2007 REG.PART. N. 3433 E REG. GEN. N. 21966**, di cui si allega la nota alla pari delle altre note nel fascicolo degli allegati.

Elenco sintetico delle provenienze e formalità in capo a SARCOLI DUSCA ordinato per data

<input checked="" type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/1988 - Registro Particolare 1736 Registro Generale 2910 Pubblico ufficiale SAVONA ANTONIO Repertorio 99668 del 03/02/1988 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Immobili siti in FOLLONICA (GR) Nota disponibile in formato immagine</p>
<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2004 - Registro Particolare 1546 Registro Generale 7569 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 24892/10099 del 30/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FOLLONICA (GR)</p>

Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2007 - Registro Particolare 2291
Registro Generale 7561
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO
Repertorio 14121 del 30/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in FOLLONICA (GR)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3433 del 21/12/2007 (CANCELLAZIONE
TOTALE)



- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2013 - Registro Particolare
6942 Registro Generale 9420
Pubblico ufficiale SANTORO AMERIGO Repertorio 237/186 del
26/07/2013
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI CONTRATTO
ATIPICO CORRISPETTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR)
Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2013 - Registro Particolare 1346
Registro Generale 11657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 11737 del
28/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR), GAVORRANO (GR)
Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare
3018 Registro Generale 4207
Pubblico ufficiale USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio
39949/15629 del 01/04/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA'
CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

**Elenco sintetico delle provenienze e formalità in capo a [REDACTED]
ordinato per data**



TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/08/2013 - Registro Particolare
6942 Registro Generale 9420
Pubblico ufficiale SANTORO AMERIGO Repertorio 237/186 del
26/07/2013

	<p>ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI CONTRATTO ATIPICO CORRISPETTIVO Immobili siti in FOLLONICA (GR) Nota disponibile in formato elettronico</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2016 - Registro Particolare 3018 Registro Generale 4207 Pubblico ufficiale USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio 39949/15629 del 01/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 7338 Registro Generale 10131 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1110 del 06/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FOLLONICA (GR) Nota disponibile in formato elettronico</p>

2° QUESITO DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è rappresentato da un appartamento di civile abitazione e da un garage, facenti parte di un edificio condominiale, ubicato in comune di Follonica, Via della Pace n.65.

Follonica è un comune della provincia di Grosseto e dista dal capoluogo circa 48 Km.; è una città balneare di circa 21000 abitanti, che si trova nel territorio delle colline Metallifere grossetane, al centro dell'omonimo golfo; è anche conosciuta per il carnevale follonichese.

La zona in cui si trova l'edificio, di cui l'immobile in oggetto è porzione, è esclusivamente residenziale ed è classificata nel Regolamento Urbanistico del comune di Follonica come ZONA PEEP.

=====0=====

Al civico 65 si giunge da Via della Pace attraverso un camminamento laterale ad un passo carrabile comune a più edifici e successivo accesso pedonale esclusivo del fabbricato in oggetto.

Al garage si giunge direttamente da Via della Pace accedendo dalla

rampa carrabile.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra composti da appartamenti ad uso abitazione e da un piano seminterrato dove sono ubicati i garages, con relativa corsia di accesso.

L'appartamento è destinato ad abitazione ed è posto al piano secondo dell'edificio, al quale si giunge attraverso la scala comune interna; l'edificio è privo di ascensore.

E' così composto : cucina, soggiorno, camera da letto a due posti, camera singola, due bagni e disimpegno; è corredato di due balconi ai quali si accede dalla cucina e dal soggiorno e misurano rispettivamente mq. 5.65 e mq. 7.23.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 92.96 e lorda è di mq.106.36; l'altezza interna utile è di mt. 2.70

Il garage è posto al piano seminterrato ed ha una superficie utile di mq. 17.68 e lorda di mq. 20.54; l'altezza interna è di mt. 2.50.

Caratteristiche esterne e costruttive

L'edificio è stato costruito negli anni 1985/1987 con struttura portante in cemento armato e tamponatura in muratura, solai e tetto in latero-cemento, manto di copertura in laterizio; le facciate sono ad intonaco e tinteggiatura.

Le finestre sono in legno di Pino di Svezia; le persiane sono del tipo avvolgibile in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso si può definire buono.

Caratteristiche interne dell'appartamento

- pavimento in piastrelle di gres;
- rivestimento cucina e bagni con piastrelle di ceramica;
- bagno grande con doccia, bidet, w.c. e lavabo;
- bagno piccolo con doccia, w.c. e lavabo;
- impianto idraulico funzionante;
- impianto elettrico sotto traccia con salvavita;
- impianto di riscaldamento alimentato a metano con caldaia murale e radiatori in alluminio;
- pareti interne ad intonaco e tinteggiatura;
- porta interna in legno di mogano tamburato.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Per le caratteristiche specifiche degli impianti e per la verifica del rispetto alle normative vigenti, si rimanda alla relazione dell'Arch. Giancarlo Colantuoni, che forma parte integrante della presente relazione di CTU.

Caratteristiche interne del garage

- pavimento in piastrelle di gres rosso;
- pareti ad intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico;
- porta basculante di accesso in lamiera.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale.

La superficie commerciale dell'immobile presa a riferimento è quella coperta lorda, comprensiva delle pareti interne e delle pareti esterne per intero e per il 50% di quelle poste a confine con altre unità immobiliari; in questo caso si aggiunge la superficie dei balconi e del garage, ragguagliate con l'applicazione dei coefficienti di riduzione, rispettivamente di 0,25 e di 0,50.

La superficie commerciale calcolata risulta di mq. 119.85.

Per il relativo calcolo si veda l'allegato 9.

L'immobile risulta di proprietà della Sig.ra Sarcoli Dusca per la quota di 1000/1000 dal momento della assegnazione a socio di Cooperativa edilizia avvenuta con atto Notaio Savona Antonio del 03/02/1988, fino al giorno del decesso avvenuto il 10/09/2015.

L'erede legittimo è il Sig. Caprini Yuri che ad oggi non ha ancora presentato la dichiarazione di successione.

CONFINI : corte comune da due lati, vano scala comune e appartamento censito al subalterno 9.

DATI CATASTALI E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Catasto fabbricati del comune di FOLLONICA:

- Appartamento -

foglio 26, particella 946 sub. 10, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 105 e totale escluso aree scoperte mq. 101, rendita € 667,52, Via della Pace n. 65, piano 2, interno 5;

- Garage -

foglio 26, particella 946 sub. 20, z.c. 1, cat. C/6, classe 7, consistenza 18 mq., superficie catastale mq.21, rendita € 82,74, Via della Pace n. 65 n. 67 n. 69, piano S1, interno 1.

SI DICHIARA E SI ATTESTA

ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia :

- non è conforme nei dati di identificazione catastale in quanto non è stata ancora presentata la dichiarazione di successione in morte di ██████████ avvenuta il

- ██████████ che risulta ancora intestataria catastale;
- non contiene difformità ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

3° QUESITO ACCERTAMENTO CONFORMITA' DATI DEL PIGNORAMENTO

Si dichiara la conformità dei dati indicati nel pignoramento con la descrizione attuale del bene, ad e

4° QUESITO VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile non ha subito alcuna variazione catastale.

5° QUESITO RIFERIMENTO STRUMENTO URBANISTICO

Nel Regolamento Urbanistico del comune di Follonica l'edificio è ubicato in Zona 5 PEEP EST, come si rileva dalla TAV.1 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO URBANO IN SETTORI URBANI. La destinazione è civile abitazione.

6° QUESITO CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è porzione di un edificio costruito in base a :

- concessione edilizia n. 464 del 14/08/1985 pratica edilizia n. 5891/1985;
- autorizzazione di variante alla concessione edilizia n. 464/1985 del 04/07/1987 ;
- permesso di abitabilità del 21/07/1987 pratica edilizia n. 5891/1987.

Si dichiara e si attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

7° QUESITO VENDITA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

8° QUESITO DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI

L'immobile per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non è divisibile in lotti.

9° QUESITO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal ██████████ che lo detiene in base a contratto di locazione redatto il 12/01/2021

registrato a Grosseto, con scadenza al 12/01/2024. La detenzione del bene è avvenuta in data posteriore alla trascrizione del pignoramento che porta la data del 10/09/2020.

10° QUESITO

L'immobile oggetto di stima non rientra tra i casi previsti dal quesito.

11° QUESITO ESISTENZA DI VINCOLI

Non esiste alcuno dei vincoli indicati dai presenti quesiti.

12° QUESITO DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criterio di valutazione

Il valore viene determinato con il metodo comparativo.

Ritengo che il valore debba essere determinato sulla base del valore di mercato; il metodo comparativo è il solo in grado di indicare risultati attendibili, perché basato sulla certezza di valori derivanti da compravendite avvenute di recente nella zona.

La scelta del valore unitario tiene conto della tipologia del fabbricato, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della consistenza, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione, della zona e della richiesta di mercato per immobili simili a quello in esame, applicando un valore unitario al metro quadrato.

Per assegnare i valori sotto riportati, oltre che avvalermi della conoscenza personale dei luoghi e del mercato locale, ho assunto informazioni presso agenzie immobiliari della zona e rilevato le quotazioni immobiliari dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, che in questo particolare periodo di congiuntura economica sono molto attendibili.

Considerato il buono stato di conservazione dell'edificio e dell'appartamento, si ritiene di attribuire un valore di € 2.350/mq., un po' superiore alla media dei valori indicati dall'OMI per immobili situati nella zona periferica di Follonica e riferiti al 1 Semestre Anno 2021.

UNICO LOTTO:

INTERA PROPRIETA' di un appartamento e di un garage, costituenti porzioni di un edificio destinato a civile abitazione, situato in comune di Follonica, Via della Pace n. 65; l'appartamento è così composto : cucina, soggiorno,

camera da letto a due posti, camera singola, due bagni e disimpegno, al piano secondo; è corredato di due balconi ai quali si accede dalla cucina e dal soggiorno e misurano rispettivamente mq. 5.65 e mq. 7.23.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 92.96 e lorda è di mq.106.36; l'altezza interna utile è di mt. 2.70.

Il garage è posto al piano seminterrato ed ha una superficie utile di mq. 17.68 e lorda di mq. 20.54; l'altezza interna è di mt. 2.50.

Complessivamente la superficie commerciale presa a riferimento è di mq. 119.85.

CONFINI : corte comune da due lati, vano scala comune e appartamento censito al subalterno 9.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati del comune di FOLLONICA:

- Appartamento -

foglio 26, particella 946 sub. 10, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 105 e totale escluso aree scoperte mq. 101, rendita € 667,52, Via della Pace n. 65, piano 2, interno 5;

- Garage -

foglio 26, particella 946 sub. 20, z.c. 1, cat. C/6, classe 7, consistenza 18 mq., superficie catastale mq.21, rendita € 82,74, Via della Pace n. 65 n. 67 n. 69, piano S1, interno 1.

PREZZO BASE: EURO /MQ 2.350,00 x mq. 119,85 = € 281.647,50

€ 282.000,00 arrotondato

Grosseto li 04/01/2022

Il Consulente Tecnico
Geom. Luciano Malentacchi

ALLEGATI : Fascicolo degli allegati