



Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELEGATO:
Dott. Vincenzo Pedone

Relazione di Stima

C.T.U. : Arch. Giuseppe Olandese

Arch. Giuseppe Olandese
via Australia , 70 Grosseto
tel. 328/3527552 mail: giuseppe.olandese@email.it



SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITO N. 1	pag. 04
QUESITO N. 2	pag. 10
QUESITO N. 3	pag. 13
QUESITO N. 4	pag. 13
QUESITO N. 5	pag. 14
QUESITO N. 6	pag. 14
QUESITO N. 7	pag. 14
QUESITO N. 8	pag. 15
QUESITO N. 9	pag. 15
QUESITO N. 10	pag. 16
QUESITO N. 11	pag. 16
QUESITO N. 12	pag. 16
ELENCO ALLEGATI	pag. 21
ALLEGATI	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla via Australia, 70 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 26 maggio 2016 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo PEDONE delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico prestava il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:



1° Quesito: *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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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° Quesito: *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° Quesito: *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 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.*

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *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 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.*

7° Quesito: *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° Quesito: *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° Quesito: *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 transizione 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° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 26/05/2016, per poi proseguire in date successive, ed in data 16/10/2016 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima dal CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Simona TONINI che, redigeva, alla presenza dei proprietari dell'immobile, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

La presente relazione di stima è stata redatta in seguito alla rilettura dell'elaborato precedentemente consegnato ed a cui si apporta la rettifica ad un errore di trascrizione ed il riesame del più probabile valore venale di vendita. Sostituisce integralmente la relazione depositata in data 09/12/2016.



PREMESSA

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risultava censito al Catasto Fabbricati-Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto (GR) – Territorio -foglio88- part. 394- sub.57- z.c. 1-Cat. A/2- cl.2 - vani 6- p.5 - rendita catastale Euro 666,23 -Viale Telamonio, 3 - Grosseto (GR);

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

1. **QUESITO N.1**

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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla Conservatoria dei Registri del Comune di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, emerge quanto segue:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria, rep. reg. gen. 8638 reg. part. 2566 del 18/05/2007, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario presso la Conservatoria di Grosseto il 24/04/2007 ai nn. 53127/25324 atto notarile pubblico per notar BERNARDINI Enzo



- **Contro** _____ nato a _____ il _____ cod.fisc.
(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);
- **A favore** _____ nata a _____ il _____ cod.fisc.
(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);

gravante sull' immobile:

-foglio88- part. 394-sub.57-Cat. A/2- cl.2-vani 6- p.5- Viale Telamonio, 3- Grosseto (GR);

Ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale , rep. reg. gen. 7868 reg. part. 1025 del 29/07/2014, decreto ingiuntivo presso la Conservatoria di Grosseto del 07/02/2011 al n.183, per un tot. di € 4.994,00 per un capitale di € 2.181,00, interessi € 163,00, spese € 2.650,00;

- **Contro** _____ nato a _____ il _____ cod.fisc.
(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);
- **A favore** Condominio palazzo _____, o, 3 c.f. _____ (per il diritto di proprietà, per la quota di ½);

gravante sull' immobile:

-foglio88- part. 394-sub.57-Cat. A/2- cl.2-vani 6- p.5- Viale Telamonio, 3- Grosseto (GR);

Ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale, rep. reg. gen. 8220 reg. part. 1079 del 05/08/2014, decreto ingiuntivo presso la Conservatoria di Grosseto del 14/11/2011 al n.1039/2011, per un tot. di € 49.000,00 per un capitale di € 33.894,19, interessi €13.520,53, spese € 1.585,28;

- **Contro** _____ nato a _____ il _____ cod.fisc.
(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);
- **A favore** _____) i _____ cod.fisc.
(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);

gravante sull' immobile:



-foglio88- part. 394-sub.57-Cat. A/2- cl.2-vani 6- p.5- Viale Telamonio, 3- Grosseto (GR);

NOTE DI TRASCRIZIONI :

- **Atto di compravendita** in data 24/04/2007 n. 53125/25323 di rep. a rogito Notaio Dott. Bernardini Enzo , con sede in Manciano (GR) , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 18/05/2007 al n. rep. reg. gen. 8637 reg. part. 5023 ;

- a favore di _____ nata _____) il _____ cod.fisc.
(proprietà per la quota 1/2);

- _____ nato a _____) il _____ cod.fisc.
(proprietà per la quota 1/2);

- Contro _____ nato a _____ il _____ c.f.
(proprietà per la quota 1/1);

- **Unità negoziale 1**
 - foglio88- part. 394- sub.57- -Cat. A/2- cl.2 vani 6 p.5- Viale Telamonio, 3 – Grosseto;
identificazione dell'immobile nella formalità precedente:
-foglio88- part. 394- sub.56- Grosseto;
-foglio88- part. 394- sub.55- Grosseto;

- **Unità negoziale 2**
 - foglio88- part. 805- sub.15- -Cat. E Ente comune - Viale Telamonio – Grosseto- (GR);

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- nota di trascrizione n .r .g. 5969 e r. part. 4311 del 24/05/2013 del **verbale di pignoramento immobiliare** emesso in data 19 novembre 2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Grosseto – rep. 2554;

- a favore di _____ nato a _____ cod.fisc. _____

(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);

- contro _____ nato _____ il _____ cod.fisc. _____

(per il diritto di proprietà, per la quota di ½);

- Unità negoziale

– foglio88- part. 394- sub.57 -Cat. A/2- cl.2- vani 6- p.5-6 - Viale Telamonio n. 3 – Comune di Grosseto (GR) ;

- nota di trascrizione n .r. gen. 10215 r. part. 7741 del 15/09/2015 **verbale di pignoramento immobiliare** emesso in data 17/07/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Grosseto – rep. 2120/15;

- a favore di _____ nata a _____ cod.fisc. _____

(proprietà per la quota di ½);

- contro _____ nato _____ il _____ cod.fisc. _____

(proprietà per la quota di ½);

- Unità negoziale

– foglio88- part. 394- sub.57- -Cat. A/2- cl.2 - Viale Telamonio n. 3 – Comune di Grosseto (GR) ;

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come indicato alla Conservatoria dei Registri del Comune di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione ed alle risultanze dei registri di questo Ufficio



relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, emerge quanto segue:

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà:

- dei signori _____ nata a _____ il _____ cod.fisc. _____
(proprietà per la quota 1/2) e _____ nato a _____
cod.fisc. _____ (proprietà per la quota 1/2) ciascuno
per essere agli stessi pervenuti con atto di compravendita:
- **Atto di compravendita** in data 24/04/2007 n. 53125/25323 di rep. a rogito Notaio Dott. Bernardini Enzo , con sede in Manciano (GR) , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 18/05/2007 al nn. rep. gen.8637e r. part. 5023;
- a favore di _____ nata a _____ il _____ cod.fisc. _____
(proprietà per la quota 1/2);
- _____ nato a _____ il _____ cod.fisc. _____
(proprietà per la quota 1/2);
- Contro _____
(proprietà per la quota 1/1);
- **Unità negoziale 1**
 - foglio88- part. 394- sub.57- -Cat. A/2, abitazione di tipo civile, v. 6 - Viale Telamonio -- Grosseto;
identificazione dell'immobile nella formalità precedente:
-foglio88- part. 394- sub.56- Grosseto;
-foglio88- part. 394- sub.55- Grosseto;
- **Unità negoziale 2**
 - foglio88- part. 805- sub.15- -Cat. E Ente comune - Viale Telamonio -- Grosseto;



- Atto di compravendita in data 11/04/2005 al nn. rep. 165295/46396 a rogito Notaio Dott. Ciampolini Giorgio con sede in Grosseto (GR) , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 19/04/2005 n.r.gen.6392 e r. part. 4068 di rep.;
- a favore di
(proprietà per la quota 1/1, separazione dei beni);
- Contro 2 c.f.
(proprietà per la quota 1/1);
- Unità negoziale 1
 - foglio88- part. 805- sub.40-Cat. A/2- abitazione di tipo civile-vani 6,5- Viale Telamonio, 3 – Grosseto;
 - foglio88- part. 805- sub.42- Cat. A/2- abitazione di tipo civile-vani 1- Viale Telamonio, 3 – Grosseto;
- Atto di compravendita in data 18/07/1966 al n. rep. 1761 a rogito Notaio Dott. Giorgetti Germano con sede in Scansano (GR) , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 17/08/1966 ai n. r. gen. 4059e di r. part. 4921 di rep.;
- a favore di
(proprietà per la quota 1/1);
- contro
- Unità negoziale 1
 - Part. 2017-foglio88- part. 805- sub.40- abitazione di tipo civile - Viale Telamonio, 3 int.10– Grosseto;
 - Part. 2017-foglio88- part. 805-sub.42- abitazione di tipo civile- Viale Telamonio, 3 – Grosseto;

2. QUESITO N.2



descrive, 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.);

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

un complesso immobiliare , posto in Grosseto (GR), in Viale Telamonio n. 3 censito al Catasto Fabbricati e grava sul cespite un pignoramento identificato al Catasto Urbano del Comune di Grosseto come segue:

Caratteristiche generali

Complesso Immobiliare

Il complesso immobiliare *de quo* è posto nel comune di Grosseto in Viale Telamonio, 3-Grosseto(GR).

. Caratteristiche generali

Appartamento

Appartamento di abitazione, avente accesso dal civico n.3 di viale Telamonio (Palazzo Parioli) posto al piano quinto, con ascensore, composto di ingresso, disimpegno, tre camere da letto di cui una con un bagno senza finestra, un soggiorno con annessa cucina, un bagno con finestra, tre terrazze ed un piccolo ripostiglio posto al piano superiore dove si trovano i lavatoi comuni.

Il complesso immobiliare *de quo* è posto nel comune Grosseto. Esso si trova nella zona residenziale ovest denominata Barbanella.

Il complesso è inserito in un edificio di non recente costruzione e il suo stato in generale si presenta tenuto in buono stato. Esso è realizzato con struttura portante in cemento armato, sia per le fondazioni che per le elevazioni, con solai in latero-cemento o lastre in c.a..



Caratteristiche costruttive

La struttura degli immobili è realizzata in calcestruzzo armato con tamponature di mattoni forati da 25 cm per gli esterni, di 12 cm per i muri divisorii fra le varie unità abitative e di 8 per le tramezzature interne.

Gli intonaci esterni sono realizzati con malta bastarda di cemento premiscelata con finitura a civile, pitturata con prodotti per esterni.

Gli intonaci interni sono del tipo a calce premiscelata, pitturato con tempera colorata.

Il pavimento dell'appartamento è in piccole mattonelle rettangolari in grès che ricoprono anche l'angolo parete della cucina mentre solo nel piccolo bagno, quello ricavato da una camera, vi è un rivestimento di piccole piastrelline colorate. I serramenti esterni sono in legno laccato bianco, con vetro camera e cassonetto con serranda; le porte interne sono di tipo legno stilizzato con telaio in metallo;

Impianti

L'impianto di riscaldamento o di condizionamento è di tipo autonomo a caldaia a gas. L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia in PVC con conduttori elettrici completamente sfilabili del tipo sfilabile in corrugato; è inoltre presente l'impianto citofonico.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna della unità è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani. I servizi igienici sono adeguati e conformi alle prescrizioni minime previste per legge.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono. Si ritiene necessario solo qualche intervento di ripristino.

2.1.1 Indici metrici



I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Appartamento

Parametro	Totale
- superficie lorda appartamento	mq 112,00
- superficie utile calpestabile balconi	mq 14,00

3. **QUESITO N.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 rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n. r. gen. 10215 e n. r. part.7741 del 15/09/2015 così come riportato al § 1.2) della presente memoria, **individuano** le parti dell'unità immobiliare **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

4. **QUESITO N.4**

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

4.1 **INDAGINE CATASTALE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima risultava censito al Catasto Fabbricati-Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto (GR) – Territorio -foglio88- part. 394- sub.57- Cat. A/2- cl.2 - vani 6- p.5-6 – rendita catastale Euro 666,23;



4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si rileva che i dati catastali sono corrispondenti allo stato di fatto degli immobili.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell'Ufficio Urbanistica del Comune Grosseto si certifica: che l'appartamento ubicato nel Comune di Grosseto – Viale Telamonio, 3 -ricade nella **zona residenziale Barbanella art. 67 P.R.G.** catastalmente distinto al –foglio88- part. 394- sub.57- Cat. A/2- cl.2- vani 6- p.5-6 – e rendita catastale Euro 666,23;

6. QUESITO N.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 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;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati eseguiti in conformità alla normativa urbanistiche ed edilizie (concessione edilizia e relativa agibilità) nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio vigenti. Non risultano che gli immobili allo stato attuale siano stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di permessi, licenze, concessioni o autorizzazioni.

7. QUESITO N. 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;



77.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna "la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto".

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da :

-foglio88- part. 394- sub.57- Cat. A/2- cl.2- vani 6- p.5-6 - r. c. Euro 666,23 in viale Telamonio n.3- Grosseto(GR);

8. QUESITO N.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;

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta pignorato per 1/2 della proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura.

9. QUESITO N. 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 transizione 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;



9.1 STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERA**.

Per quanto riguarda lo stato locativo non risultano contratti di locazione in essere.

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non risultano sull'immobile oggetto di stima vincoli, diritti o servitù.

12. QUESITO N.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);



12.1 CRITERIO di STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè novembre 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente e dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Individuato un certo numero di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

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

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 1.500,00 a € 2.200,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;



12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di complesso immobiliare costituito da:

un appartamento per civile abitazione, posto in Grosseto, Via Telamonio n.3 , al piano quinto, distinto al Catasto del Comune di Grosseto al

- foglio88- part. 394- sub.57- Cat. A/2- cl.2- vani 6- p.5-6 – r. c. Euro 666,23;

L'**appartamento** è posto in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale; l'edificio risulta realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura, con tramezzature interne e tamponature in blocchi di laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate i solai sono in latero-cemento.

E' composto da: un abitazione, avente accesso dal civico n.3 di viale Telamonio (Palazzo Parioli) posto al piano quinto, con ascensore, composto di ingresso , disimpegno, tre camere da letto di cui una con un bagno senza finestra, un soggiorno con annessa cucina, un bagno con finestra, tre terrazze ed un piccolo ripostiglio posto al piano superiore dove si trovano i lavatoi comuni.

L'appartamento al suo interno si presenta in buono stato di conservazione e appare realizzato con finiture di buona fattura.

Gli intonaci interni sono del tipo a calce premiscelata, pitturato con tempera colorata.

Il pavimento dell'appartamento è composto da piccole mattonelle rettangolari in grès che ricoprono anche l'angolo parete della cucina . Soltanto nel piccolo bagno, quello ricavato da una camera, vi è un rivestimento di piccole piastrelline colorate.

I serramenti esterni sono in legno laccato bianco, con vetro camera e cassonetto con serranda; le porte interne sono di tipo legno stilizzato con telaio in metallo;

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano.

L'impianto elettrico è realizzato con posa sottotraccia del tipo sfilabile in corrugato; sono inoltre presenti l'impianto citofonico e l'impianto di antenna TV ; è presente l'impianto di adduzione del gas metano.

Il valore catastale (detto anche rendita catastale valutata ad oggi) è di:

Lotto unico appartamento € 666,23 x 115,5 (prima casa) = € 76.603,07

**Prezzo base del LOTTO : € 209.000,00 x 1/2 del valore pignorato =
€ 104.500,00**

diconsi: euro centoquattromilacinquecento/00



Valore dell'Esecuzione Immobiliare 161/2015:

€ 104.500,00

diconsi: euro centoquattromilacinquecento/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2: Planimetria e mappa;

Grosseto, li 10 aprile 2016

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giuseppe Olandese**



SOMMARIO

	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI
	PREMESSA
1.	QUESITO N.1
1.1	VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE
1.2	ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
1.3	PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
2.	QUESITO N.2
2.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
3.	QUESITO N.3
3.1	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO
4.	QUESITO N.4
4.1	INDAGINE CATASTALE
4.2	CORRISPONDENZA CATASTALE
5.	QUESITO N.5
5.1	UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
6.	QUESITO N.6
6.1	REGOLARITA' EDILIZIA
7.	QUESITO N.7
7.1	DIVISIONE IN LOTTI
8.	QUESITO N.8
8.1	DIVISIBILITA' DEL BENE
9.	QUESITO N.9
9.1	STATO LOCATIVO
10.	QUESITO N.10
10.1	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
11.	QUESITO N.11
11.1	VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'
12.	QUESITO N.12
12.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO
12.2	STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO



ALLEGATI

ALLEGATO N.1 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N.2 Planimetrie, mappa

ALLEGATI

Arch. Giuseppe Olandese

Firmato Da: OLANDESE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72ba20bc9c7c60aedf46041f3c6a6016

