

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA GIUDIZIARIA  
N. 38 / 2021 R.G.E.I.**

**Parte Ricorrente (Creditore) :**

➤ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. – C. F.: 09339391006;**

**Controparte (Debitore) :**

➤ **Signor** \_\_\_\_\_ **C.F.:** \_\_\_\_\_

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

**Custode Giudiziario: Avv. Marco Meconcelli**

**C.T.U.: Arch. Angelo Mecarozzi;**

**Certificatore Impianti: Arch. Giancarlo Colantuoni;**

**PERIZIA C. T. U. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

**COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO ubicato in Comune di Grosseto  
(GR), Località Marina di Grosseto, Via XXIV Maggio Grosseto n°41**

Il Tecnico Incaricato C.T.U. :  
Arch. Angelo Mecarozzi  
Via Dei Mille N. 51/b  
58100 Grosseto (GR)

*F.to digitalmente*

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all' Ordine degli Architetti di Grosseto con il n° 00094, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille N°51/b – 58100 Grosseto - veniva nominato in data 18/10/2022 Consulente Tecnico D'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Cristina Nicolò, relativamente al Procedimento Giudiziario N°38/2021 R.G.E.I. promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Creditore) Vs Signor MENSI Michele nato a Grosseto il 12/09/1964 (Debitrice). Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO – QUESITI DELLA PERIZIA

**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, **accerti** (tramite della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli uffici pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto 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 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° 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).*

## RELAZIONE PERITALE

### PREMESSA

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 13 Dicembre 2022 alle ore 15,00 con il sopralluogo al compendio immobiliare oggetto di Relazione Tecnico Estimativa, unitamente al C.T.U. Dott. Arch. Giancarlo COLANTUONI nominato esperto per relazionare gli impianti e al Professionista Custode Giudiziario nonché Delegato alla Vendita per la procedura Avv. Marco MECONCELLI, che contestualmente redigeva, alla presenza del Signor \_\_\_\_\_ verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto della procedura giudiziaria.

*(Vedi Verbale di immissione in possesso).-*

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono proseguite e state completate in date successive.

### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO

Il compendio immobiliare oggetto del Procedimento e da periziare è costituito, come da Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 20/04/2021 ai nn. 5984/4498 emesso dal Tribunale di GROSSETO e notificato il 30/03/2021 contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sui seguenti immobili:

- **A) - Appartamento** in Comune di Grosseto (GR), località Marina di Grosseto, in Via XXIV Maggio n°41, Piano 3, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26**, Categoria A/2, Classe 04, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 433,82.
- **B) - Locale Autorimessa** in Comune di Grosseto (GR), località Marina di Grosseto, in Via XXIV Maggio n°41, Piano S/1, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio N.104,**

**Particella N.150, Subalterno N.6, Categoria C/6, Classe 05, Consistenza 12 mq., Rendita Euro 46,48.**

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

### 1. QUESITO N. 1

*Verificati, 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

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presentata dal Creditore.

#### 1.2 PROVENIEZA DEGLI IMMOBILI

All'esecutato Signor \_\_\_\_\_ gli immobili in oggetto sono pervenuti:

➤ **L'immobile di cui al punto "A", Appartamento in Via XXIV Maggio n.c. 41**, risulta di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a GROSSETO il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita Notaio ABBATE ANTONIO del 06/05/2008, rep. 34621/20417, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 14/05/2008 ai nn.6944/4538, al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- al suindicato \_\_\_\_\_ ) quanto sopra e' pervenuto per successione testamentaria per Notaio ABBATE ANTONIO rep. 33297/19367 registrato il 25/09/2007 Mod. n°6222/1T, in morte di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ deceduta a Grosseto il 08/09/2007, giusta denuncia del 21/03/2008 num.100 vol.812/8, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 16/09/2008 ai nn.13951/8922 e relativo atto di accettazione tacita di eredità per notar ABBATE ANTONIO del 06/05/2008, rep. 34621/20417, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 14/05/2008 ai nn.6943/4537;

- alla suindicata - quanto sopra e' pervenuto in virtù' di atto di compravendita Notaio del ep. 35771/4133, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 6/06/1965 ai nn.4684/3459.-

➤ **L' immobile di cui al punto "B", Autorimessa in Via XXIV Maggio n.c. 41**, risulta di proprietà' di nato a

per la quota di 1/1 di piena proprietà' a lui pervenuto per acquisto fattone da in virtù' di atto di compravendita per notar BALDASSARRI ROBERTO del 04/03/2010, rep. 32471/18795, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì '10/03/2010 ai nn.3689/2242, al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- al suindicato quanto sopra e' pervenuto per successione testamentaria per notar rep. 87153/11024 pubblicato a Roma il 09/06/2005, in morte del coniuge A nata a

deceduta il 07/02/2005, giusta denuncia del 16/09/2005 num.41 vol. 681, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addì 19/10/2006 ai nn.17583/11234;

- alla suindicata - quanto sopra e' pervenuto in virtù' dei seguenti titoli:

▪ successione legale in morte di A nata a  
deceduta il 06/08/2001, giusta denuncia del 30/01/2002 num.33 vol.425, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 20/01/2004 ai nn.1033/799 con la quale la de cuius lascia alla quota di 1/2 di Piena Proprietà';

▪ successione legale in morte di nato a  
deceduto il 30/10/1987, giusta denuncia del 02/05/1988 num.32 vol.319, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 07/06/1988 ai nn.7486/4753 con la quale il de cuius lascia alla figlia la quota di 1/2 di Piena Proprietà', avendo il coniuge superstite rinunciato all'eredità' con atto della Pretura di Abbadia San Salvatore del 10/12/1987 registrato il 15/12/1987 n°736 Mod. IV Ufficio del Registro di Montepulciano;

- ai suindicati , quanto sopra e' pervenuto in virtù' di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 07/07/1965 ai nn.5142/3804.-

### **1.3 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI IMMOBILIARI**

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 20/04/2021 e fino alla data del 28/02/2023, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### **➤ ISCRIZIONI**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 07/12/2011 ai nn.15931/2618 atto notarile pubblico Notaio DETTI Bruno (ORBETELLO) del 06/12/2011, rep.90546/8725, per Euro 638.515,28 a garanzia di un mutuo di Euro 319.257,64 contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.-

#### **➤ TRASCRIZIONI**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 20/04/2021 ai nn.5984/4498 emesso dal Tribunale di GROSSETO e notificato il 30/03/2021 contrc \_\_\_\_\_ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** con durata fissata in anni 12, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 24/02/2015 ai nn.2090/1654 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar BALDASSARRI Roberto (GR.) del 30/01/2015, rep.42393/26076, \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ gravante sull'immobile di cui al punto

#### **A: Appartamento.**

**NOTA** – Il contratto di locazione abitativa a canone libero (sopra riportato) è stato risolto dalle Parti

➤ Dalla data del 01/05/2021 al 28/02/2023 - Ispezione Numero: T233878 - Non sono presenti note. –

(Vedi ALLEGATO N° ...).

### **1.4 CONTROLLI CATASTALI**

Da Certificazione Notarile alla data del 20/04/2021 e da controlli effettuati dallo scrivente presso i competenti Uffici fino alla data del 21/02/2023, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21/02/2023, gli immobili sopra descritti risulta quanto di seguito:

L'intestazione Catastale degli immobili indicati in oggetto e' conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.-

## 2. QUESITO N. 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.);*

### 2.1 – DESCRIZIONE DELLA LOCALITA' E DELLA ZONA DI UBICAZIONE

• **La Località** – Il compendio immobiliare costituito da una unità immobiliare destinata catastalmente ad “*Abitazione di tipo civile*” e da un locale Autorimessa con annesse pertinenze esclusive e comuni, è sito nel Comune di Grosseto, (GR), in Località/frazione di Marina di Grosseto, Via XXIV Maggio n° 41.

La frazione di Marina è una rinomata località turistica posta a 12 km da Grosseto. Importante centro balneare della Maremma Grossetana, è conosciuta per le ampie spiagge affacciate sul Mar Tirreno, con una vasta pineta. Il centro del paese si sviluppa presso la foce del canale emissario di San Rocco, al confine con il Parco naturale della Maremma, poco distante da Bocca d'Ombrone, foce del fiume Ombrone.

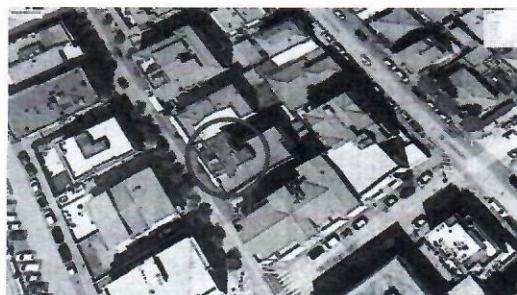
La frazione è compresa nella circoscrizione n.6 Marina del Comune di Grosseto. Si tratta di un popoloso ed esteso centro abitato, più simile ad una cittadina che ad un paese, che si sviluppa tra la spiaggia e la pineta. Marina di Grosseto, data la sua estensione, è divisibile in vari rioni o quartieri: *Centro*, l'antico nucleo con il forte, il porto, la chiesa e le vie centrali; *Rosmarina*, la zona immersa nella pineta a nord del centro con le colonie marine; *Sciangai*, sviluppatosi sul lato sinistro dell'emissario San Rocco e così denominato per la presenza fino a pochi anni fa di numerose capanne di pescatori.

La località è ben ervita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondari.

• **La Zona** – La zona è centrale; Via XXIV Maggio e la Via principale di Marina di Grosseto. con numerosi negozi di vario genere, ristoranti e strutture ricettive, ideale per una passeggiata alla sera nella stagione estiva; dista circa un 100 di mt. dal litorale marino; è ben collegata al sistema viario esistente; sono presenti impianti sportivi, scuole e una chiesa. -

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari fa parte dell' isolato delimitato dalla Via XXIV Maggio, Via IV Novembre, Via Giovanni Marradi e Via Vincenzo Bellini.





*(Vedi foto aerea della località: il cerchio rosso indica l'ubicazione del fabbricato che comprende le unità immobiliari).-*

## **2.2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

• **2.2.1 - Descrizione analitica del Fabbricato** – *Il fabbricato residenziale cui le due unità immobiliari ne costituiscono porzione, è di vecchia costruzione risale all'anno 1964; si eleva di tre piani fuori terra compreso quello terreno, oltre piano di sottotetto (ultimo) e piano seminterrato; il piano terreno è destinato ad attività commerciali; i piani primo e secondo ad abitazioni; il piano terzo (ultimo) a terrazza e locali accessori; la tipologia edilizia è in linea; la struttura portante di elevazione è in muratura e in calcestruzzo armato; le tamponature esterne sono in laterizio; i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento; i soffitti sono in piano, intonacati al civile; la copertura del fabbricato è piana praticabile e pavimentata; le cimase e le soglie di porte e finestre sono in pietra naturale; gli infissi esterni sono in legno o pvc, a una e due ante, dotati di vetri termici e provvisti esternamente di persiane e tapparelle avvolgibili in pvc; le facciate del fabbricato sono parte intonacate e pitturate con colore chiaro e parte in mattoncino a faccia vista; i balconi/terrazzi sono provvisti di ringhiera in ferro verniciato.*

*La corte condominiale che, diparte dalla Via XXIV Maggio e attornia il fabbricato su tre lati, è pavimentata in cemento nel passaggio laterale di ingresso alla scala condominiale e in terra battuta/a verde nella parte retrostante; è carrabile e pedonale.*

*(Vedi ALLEGATO N°2.1 e ALLEGATO N°3: documentazione fotografica).-*

• **2.2.2 - Descrizione analitica della unità immobiliare posta al Piano Terzo.**

**A) - L'unità Immobiliare utilizzata e destinata ad abitazione** *(catastalmente: A/2: Abitazione di tipo civile), è posta in Marina di Grosseto (GR), alla Via XXIV Maggio N°41, costituisce porzione del fabbricato descritto al precedente punto 2.2.1.; è ubicata al Piano terzo, con ingresso a destra per chi giunge sul pianerottolo della scala interna condominiale.*

*L'unità immobiliare è così composta e articolata:*

- un locale soggiorno con annesso posto cottura, “open space” della superficie utile di circa 16,00 mq.; è provvisto di una finestra-luce sul lato a Nord/Est e una porta-finestra di ingresso alla terrazza esclusiva, che affaccia e apre nel fronte principale a Sud./Ovest;
- una camera singola della superficie utile di circa 6,25 mq. (*non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa edilizia e urbanistica vigente*); ha accesso diretto dal locale soggiorno; è provvista di una finestra/luce con affaccio nella terrazza esclusiva, fronte Sud./Ovest;
- un piccolo disimpegno della superficie utile di circa 1,45 mq.;
- un bagno della superficie utile di circa 3,85 mq., con accesso diretto dal disimpegno; è provvisto di finestra con affaccio nella corte esclusiva retrostante, fronte Nord./Est;
- un piccolo w.c. della superficie utile di circa 1,40 mq., con accesso diretto dal disimpegno; è provvisto di una “luce” sul fronte a Nord./Ovest;
- una camera singola con annessa cabina armadio (5,30 mq.) della superficie utile complessiva di circa 12,70 mq., con accesso diretto dal disimpegno antistante; è provvista di una finestra con affaccio nella corte comune retrostante, fronte Nord/Est e una finestra/luce sul fronte a Sud./Ovest;
- una terrazza esclusiva calpestabile della superficie utile di circa 47,40 mq., con il piano di calpestio rialzato di circa 15,0 cm. rispetto al locale soggiorno; è posta sul fronte principale a Sud./Ovest, ed è accessibile esclusivamente dalla “abitazione”; è coperta parzialmente, nella parte centrale, da una tettoia addossata in legno verniciato, con tende/teli e grigliati laterali di protezione; è protetta da un parapetto in muratura.

**Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 41,65 mq.; la Superficie Accessoria (terrazza) è di circa 47,40 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 89,05 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 50,50 mq.; l’Altezza Utile Media (HU) è di circa 2,25 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 113,62 mc.-

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all’elaborato grafico: *ALLEGATO N° 2.0 e ALLEGATO N°3: documentazione fotografica*.-

**Finiture interne** - Le *tramezzature interne* sono realizzate in laterizio dello spessore di circa 10 cm; *gli intonaci interni* sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; *i pavimenti interni* sono in listoni di gres porcellanato dimensione circa 60x15 cm., effetto parquet; l’angolo *cottura* è rivestito fino ad una altezza di circa 1,50 mt., in piastrelle di ceramica smaltata decorate; il *bagno* è rivestito fino ad una altezza di circa 1,60 mt. in ceramica smaltata decorata, è dotato di sanitari in ceramica serie normale/standard, costituiti da: un

lavabo, un vaso tipo w.c., un bidet, un piatto doccia con cabina, la rubinetteria è in acciaio inox; il w.c. è rivestito fino ad una altezza di circa 1,60 mt., in ceramica smaltata decorata, è dotato di sanitari in ceramica smaltata serie normale/standard, costituiti da: un lavabo, un vaso tipo w.c., la rubinetteria è in acciaio inox; *le porte interne* sono in legno, ad un anta, laccate di bianco; coprifili in legno laccato di bianco; i battiscopa sono in gres; il portoncino di ingresso è blindato, ad un anta. La terrazza esclusiva è pavimentata in piastrelle di gres porcellanato, formato quadro, colore acquamarina; i parapetti sono in muratura intonacata e battiscopa in gres stesso colore del pavimento; cimase tipo pietra di trani.

### **Impianti**

Per una descrizione riguardante la dotazione e presenza di impianti tecnologici all'interno della unità immobiliare si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato.

### **Stato D' Uso e Manutenzione**

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare ad uso abitazione era in un normale stato di manutenzione e conservazione, utilizzata e destinata "uso abitativo. (Vedi ALLEGATO N°3: documentazione fotografica).-

### **• 2.2.3. - Descrizione analitica del locale Autorimessa posto al Piano Semint./1°**

**B)- Il locale Autorimessa** (catastalmente C/6) è posto in Marina di Grosseto, Via XXIV Maggio n.c. 41, Piano S/1 e costituisce porzione del fabbricato descritto al & 2.2.1. Si compone di un unico locale avente accesso dalla Via XXIV Maggio n.c. 41 e lasciata questa transitando nella corte interna condominiale.

**Finiture interne** - Pavimento in piastrelle di gres o simili; pareti e soffitto intonacati e pitturati a tempera bianca; porta di ingresso in lamiera verniciata a due ante.

**Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 12,45 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,02 mt.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,00 mq.; il Volume Edificato (VE) è di circa 30,30 mc.-

### **Impianti**

Per una descrizione riguardante la dotazione e presenza di impianti tecnologici all'interno della autorimessa si rimanda alla specifica relazione tecnica redatta dal C.T.U. incaricato.

### **Stato D' Uso e Manutenzione**

Al momento del sopralluogo il locale autorimessa era in uno normale stato di manutenzione e conservazione e utilizzata come da destinazione.

Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'elaborato grafico: N° 2.1 e fotografico: ALLEGATO N°3, predisposti dallo scrivente.

### 2.3 - PARAMETRI URBANISTICI/ EDILIZI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI RELAZIONE DI STIMA

A) - **ABITAZIONE** posta al P./3° (catastalmente *Categoria A/2: abitazione di tipo civile*).

- <b>Superficie Utile (SU)</b> – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	41,65 mq.
- <b>Superficie Accessoria (SA)</b> - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.)	47,40 mq.
- <b>Superficie Calpestabile (SCal)</b> – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	89,05 mq.
- <b>Superficie Edificata (SE)</b> – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	50,50 mq.
- <b>Altezza Utile media (HU)</b> – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,25 mt.
- <b>Volume Edificato (VE):</b> ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	113,60 mc.

B) - **LOCALE AUTORIMESSA** posto al Piano S/1 (catastalmente: *categoria C/6*).

- <b>Superficie Utile (SU)</b> – Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie Accessoria (SA), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi, i terrazzi e le eventuali scale interne, ecc.	12,45 mq.
- <b>Superficie Accessoria (SA)</b> - Superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. (portici, balconi, terrazze, cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili, ecc.)	0,00 mq.

- <b>Superficie Calpestabile (SCal)</b> – Somma della Superficie Utile (SU) di pavimento di una unità immobiliare + la Superficie Accessoria. (SCal = SU + SA).	12,45 mq.
- <b>Superficie Edificata (SE)</b> – Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.	15,00 mq.
- <b>Altezza Utile (HU)</b> – Altezza effettiva misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante.-	2,02 mt.
- <b>Volume Edificato (VE):</b> ricavato moltiplicando la Superficie Edificata (SE) x Altezza Utile (HU).	30,30 mc.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
➤ <b>ABITAZIONE Piano 3:</b>	50,50 mq.	100 %	<b>55,50 mq.</b>
<b>Superfici accessorie Abitazione:</b> - Terrazza esclusiva	47,40 mq.	35 % fino a 25 mq. , l'eccedenza al 10%	<b>10,99 mq.</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:</b>			<b>66,49 mq.</b>
➤ <b>LOCALE AUTORIMESSA</b> P./S/1	15,00 mq.	80 %	<b>12,00 mq.</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE :</b>			<b>12,00 mq.</b>

**NOTA** - Le dimensioni e superfici del compendio immobiliare sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser.

#### 2.4 - DATI CATASTALI E CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come da indagini catastali effettuate dallo scrivente fino alla data del 21/02/2023, il Compendio Immobiliare Pignorato dalla Procedura in oggetto risulta Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue:

##### A) - ABITAZIONE :

##### **Dati Identificativi : Comune di Grosseto**

Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26;

**Classamento:** Rendita Euro 433,82; Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani; Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26;

**Indirizzo:** Via XXIV Maggio n.c.41, Piano 3;

**Dati di Superficie:** Totale: 55 mq. - Totale escluso aree scoperte: 45 mq.;

• **Intestazione Catastale:**

- **to a**  
Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- **Confini:** altra proprietà, scala comune, corte comune, Viale XXIV Maggio, s.s.a.;  
(Si veda ALLEGATO N°1: Documentazione Catastale).

**B) – LOCALE AUTORIMESSA :**

**Dati Identificativi :** Comune di Grosseto;

Foglio N. 104, Particella N.150, Subalterno N.6;

**Classamento:** Rendita Euro 46,48; Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq.; Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.6;

**Indirizzo:** Via XXIV Maggio n.c. 41, Piano S/1;

**Dati di Superficie:** Totale: 14 mq.;

• **Intestazione Catastale:**

- **to a**  
Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- **Confini:** altra proprietà, corte comune, s.s.a.;  
(Si veda ALLEGATO N°1: Documentazione Catastale).

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

**2.5 – TABELLE MILLESIMALI**

In merito alla unità immobiliare posta in Marina di Grosseto-via XXIV Maggio N.41, Piano terzo, i millesimi di competenza sono 57/1000 e che le spese a consuntivo per l'anno 2021/2022 sono pari ad 464.34 Euro. Ad oggi le spese condominiali sono state integralmente liquidate e non esistono pendenze. Il preventivo per l'anno in corso le spese sono 1300,90 Euro comprensive di tutte le spese straordinarie approvate dall'assemblea.

**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 IMMOBILIARE

I dati delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento, così come riportato al § "IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA" e al § 1.3 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI IMMOBILIARI della presente relazione, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la 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 – SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di procedura compreso pertinenze, accessori e annessioni comuni ed esclusive, sono censite al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Grosseto (GR) a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale).

#### 4.2 - CORRISPONDENZA CATASTALE

**A) – Agli atti catastali l'unità immobiliare ubicata al P/3° identificata in Catasto al Foglio n.104, P.lla n.150, Sub.no n.26, ha una classificazione "A/2: Abitazione di tipo civile" e tale è l'utilizzazione effettiva in corso e riscontrata.**

La destinazione d'uso NON è quella risultante da:

- Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità, sanatorie edilizie, od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti. Pertanto la destinazione d'uso edilizia viene definita dal **titolo edilizio abilitativo** sulla base delle norme urbanistiche. Se si utilizza un immobile per una funzione diversa rispetto a quella certificata dalla sua destinazione d'uso, si compie un **illecito**.

L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata senza nessun provvedimento amministrativo. In questo caso l'immobile è da ritenersi **Abusivo**.

**La planimetria catastale** presente in catasto, depositata in data 30/07/1966, **NON** corrisponde allo stato di fatto/attuale dei luoghi. La Non corrispondenza consiste:

- destinazione d'uso non legittimata da titoli edilizi abilitativi;
- difformità di posizione/ubicazione e dimensioni delle aperture esterne;
- presenza di una apertura "luce" nel w.c., delle dimensioni di 0,50x0,65 mt.;

- nella altezza utile del piano: Riportata in planimetria: H.=2,20 mt., riscontrata in sede di sopralluogo: Hm =2,25 mt.;

- nella forma e dimensioni della terrazza esclusiva.

(Vedi ALLEGATO N° 1 e N°2.0).-

**Prima di regolarizzare la situazione catastale** si deve procedere alla Regolarizzazione Edilizia/Urbanistica (sempre se realizzabile) e successivamente ad una variazione/aggiornamento catastale.

**B) – L’ultima planimetria catastale del locale Autorimessa** presente in catasto, depositata in data 20/03/1965, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto dell’unità immobiliare. Si rileva comunque, che l'altezza indicata nella planimetria in atti di H.=2,20 mt., non corrisponde con l'altezza effettiva 2,02 mt. misurata in sede di sopralluogo, tra il piano finito di calpestio e l'intradosso dell’autorimessa.- (Vedi ALLEGATO N° 1 e N°2.1).-

## 5. QUESITO N. 5

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – vincoli*

### 5.1 DATI STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

➤ **PIANO OPERATIVO (P.O.) E REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) VIGENTI** Comune di Grosseto (GR) – Frazione di Marina di Grosseto – Zona interessata

- “ **SCHEMATURA DEGLI EDIFICI** “ il fabbricato interessato fa parte del patrimonio urbano.





L'edificio è identificato dal N.1617 : Uso prevalente: misto; numero alloggi:11; Classe di intervento 6.

Art.85 - Edifici ricompresi nella Classe 4,5,6;

Edifici ricompresi nella Classe 6 – Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- - Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G , equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

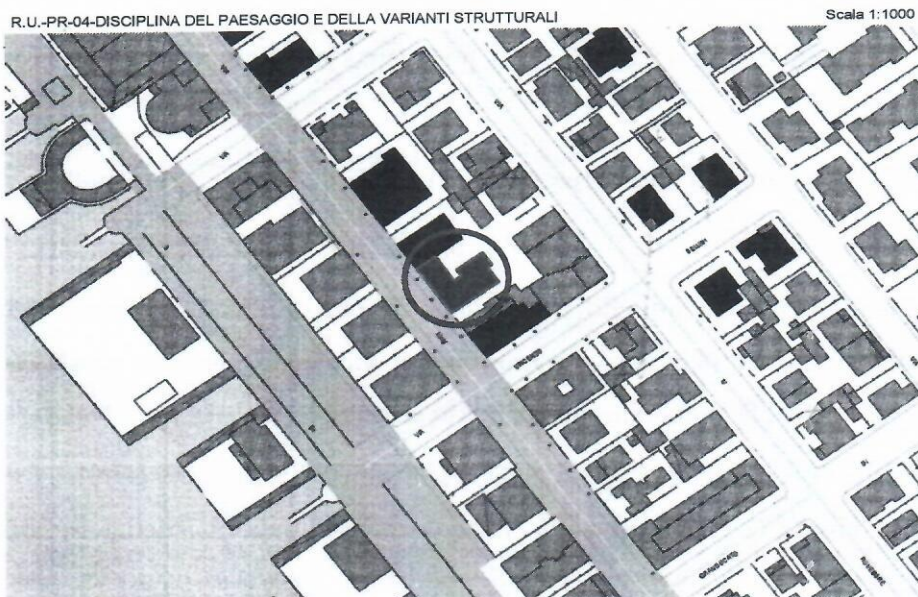
In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- - Classe 6: 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 e R4;

Salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

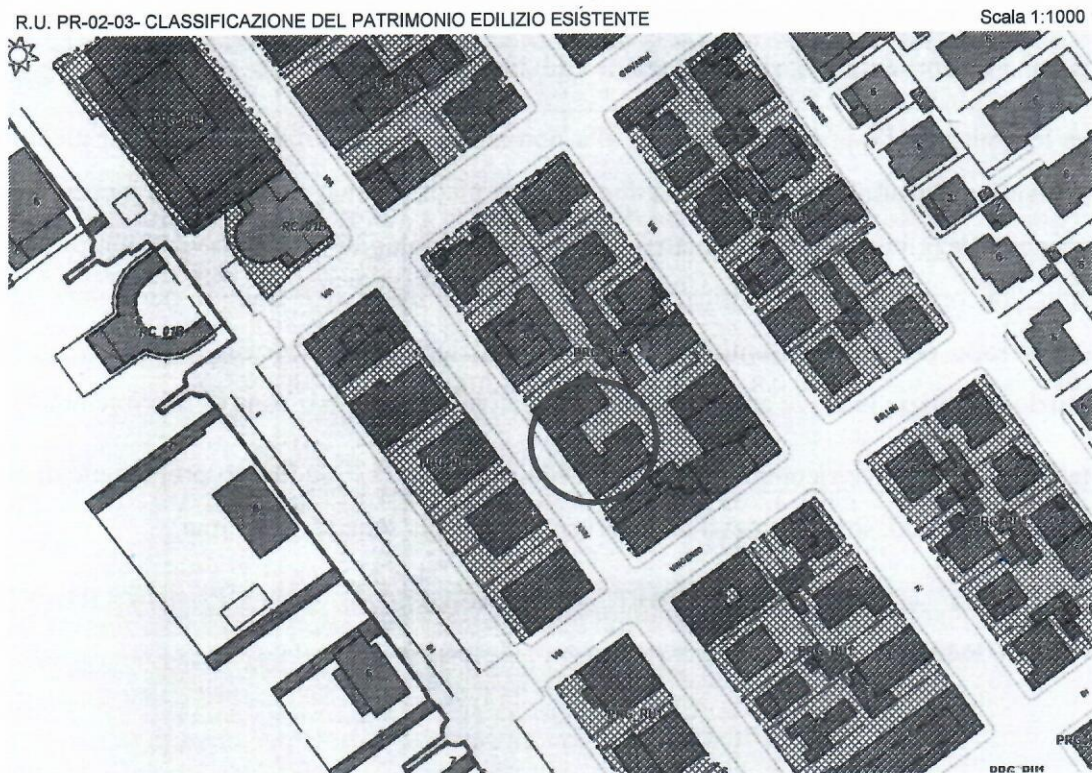
#### **R.U.- PR-04 - DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLE INVARIANTI STRUTTURALI**



### NORMATIVA VIGENTE SULL' AREA

Titolo II - Disciplina delle invarianti strutturali - Invarianza Insedimenti aggregati e sparsi storico insediativa

### **R.U. - PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**



## **NORMATIVA VIGENTE SULL' AREA**

-UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Marina di Grosseto
-Perimetri	Limite del centro abitato di Marina di Grosseto
-Pianificazione residua di PRG	Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA
-Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6

## **REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE**

### **Il R.I.E.C. All' Art.11 al punto 1), 2), 4) recita, a:**

1. La destinazione d'uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l'aspetto funzionale dell'immobile. Le categorie funzionali e i mutamenti della destinazione d'uso sono disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.
2. La destinazione d'uso di ogni unità immobiliare è quella risultante:
  - da Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
  - nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, dalla classificazione catastale o da altri atti in possesso della Pubblica Amministrazione; – in assenza della predetta documentazione, dalla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovata anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.
4. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che siano rispettate le condizioni igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa Agibilità.

### **5.2 - VINCOLI**

#### **Sull' Area e sul fabbricato ricadono/gravano i seguenti vincoli:**

- 1) – Aree tutelate per Legge (D.Lgs. 42/2004 art.142) - Lettera a) – territori costieri – litorale sabbioso dell'Ombrone.
- 2) – Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art.136);
- 3) - D.Lgs. 42/2004 art.142, lett. h) per la presenza di un uso civico da verificare col Comune di Grosseto



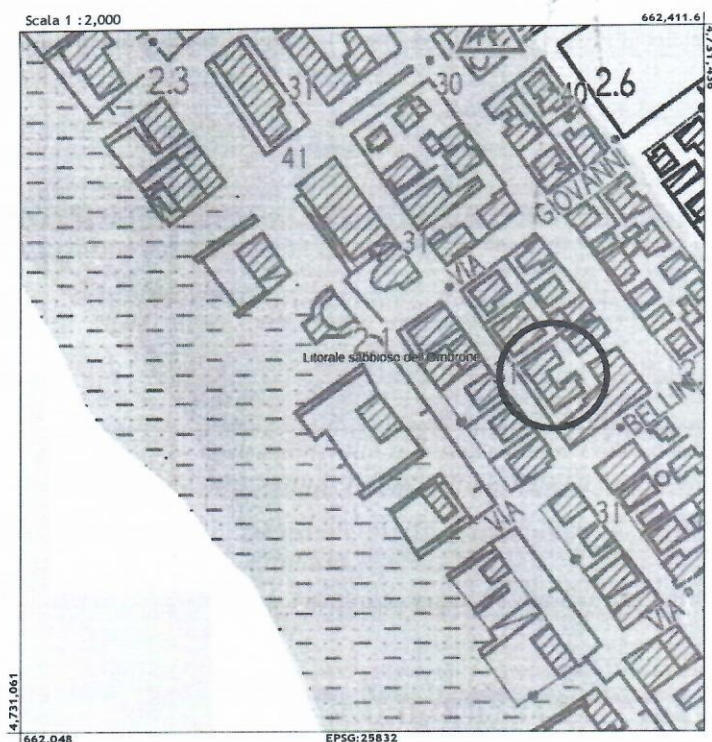
Regione Toscana



MINISTERO  
PER I BENI E  
LE ATTIVITÀ  
CULTURALI

### Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

D.Lgs. 42/2004 art.142)- Lettera a) - territori costieri



- 4) – La località e zona in oggetto è classificata come zona sismica 4: *sismicità bassa*.
- 5) – Vincolo Idrogeologico

#### 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 – TITOLI EDILIZI ABILITATIVI – CONDONI / SANATORIE EDILIZIE

Relativamente agli immobile oggetto della presente perizia di stima compreso pertinenze ed annessioni, lo Stato Legittimo ai fini della Regolarità Urbanistico-Edilizia è riferito alle seguenti Pratiche Edilizie (P.E.) presenti agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto.

#### TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

**PREMESSA:** L'Unità immobiliare ad "uso abitazione" posta al P/3° è pervenuta alla proprietà MENSI Michele tramite atto notarile del 06/05/2008, repertorio n°34621, raccolta

n.20417. Tale atto parla di una compravendita per “*civile abitazione*” dichiarando che l’immobile è stato realizzato “ ante ‘67 “ (prima dell’entrata in vigore Legge Ponte) e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamento di destinazioni d’uso che avrebbero richiesto titoli abilitativi edilizi.

Da ricerca presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è emerso quanto di seguito:

• **Titoli Edilizi Abilitativi esistenti**

Il fabbricato cui le unità immobiliari fanno parte e ne costituiscono porzione, è stato realizzato in base a:

1. **Licenza di Costruzione** del 18/12/1963 (P.E. N°6068) concessa a F,lli Berti e Ciucchi Giuseppe per la “sopraelevazione e ampliamento” di un fabbricato in Via 24 Maggio a Marina di Grosseto, a condizione che il fabbricato disti da quelli adiacenti almeno mt. 8,00. (Si veda L’ ALLEGATO N°4.0).-
2. **Licenza di Costruzione** del 30/09/1964 (P.E. N°6068) concessa a F,lli Berti per “ .. modifiche all’ampliamento e sopraelevazione del fabbricato posto in Marina di Grosseto, in Via 24 Maggio, a condizione che la facciata venga eseguita uguale a quella della parte di fabbricato già costruito ed indicato nel progetto generale già approvato, **con la eliminazione dei lavatori e ripostigli previsti nella terrazza.** (Si veda L’ ALLEGATO N°4.0).-

**NOTA** - La prima Licenza di Costruzione 1) del 18/12/1963 (P.E. N°6068) **NON** prevedeva la costruzione/realizzazione di lavatori e ripostigli, nella terrazza.-

• **SANATORIE EDILIZIE**

- **Autorizzazione a Sanatoria** N°95/538 del 29/09/1995 – Pratica Edilizia N°93/1007- di Manutenzione Straordinaria per “ sostituzione copertura mobile di tettoia con altra in legno in Via XXVI Maggio 41 a Marina eseguita ai sensi dell’art.13 della Legge 47/’85.

**Tale Pratica Edilizia al momento della richiesta, avvenuta in data 22/02/2023, era irreperibile per ragioni non dipendenti dalla volontà dell’Ente.**

Lo scrivente pertanto non può pronunciarsi in merito alla regolarità Urbanistica/edilizia della stessa. (Si veda L’ ALLEGATO N° 4: *Attestato dell’Ente a seguito di richiesta fatta dallo scrivente*).-

**6.2) – CONFORMITÀ’ URBANISTICA/EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

**A) - L’unità immobiliare destinata catastalmente ad “Abitazione civile” (categoria catastale A/2) e come tale di fatto utilizzata, è abusiva dal punto di vista edilizio-**

**urbanistico in quanto NON esiste alcun titolo abilitativo che ne legittimi la realizzazione;** ovvero è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo, licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire. Le Licenze di costruzione di cui ai Punti 1) e 2) non ne prevedevano la costruzione/realizzazione.-

La planimetria catastale non determina la legittimità urbanistica, in gergo tecnico si dice che "*non è probatoria*".

Inoltre la destinazione d'uso ufficiale è una sola. Quella che viene rilasciata nella **dichiarazione di abitabilità/agibilità**, ovvero quella Urbanistica. Il Permesso d'uso e di abitabilità rilasciato dal Comune di Grosseto in data 22/02/1967 non prevedeva costruzioni al Piano terzo.- (Si veda L' ALLEGATO N°4.0).-

A parere dello scrivente l'abuso non è sanabile, in quanto non rispetta il principio della doppia conformità urbanistica, cioè non è conforme né alle previsioni normative sull'edilizia attuali né a quelle in vigore al momento dell'abuso. In questi casi, in linea generale **non si ha la possibilità di rimediare attraverso il pagamento di una sanzione/multa.**

**B) - L'unità immobiliare destinata a LOCALE AUTORIMESSA** (categoria catastale C/6: Garage/Autorimessa) è conforme sotto l'aspetto **urbanistico/Edilizio**. Lo stato di fatto dell' **immobile corrisponde al titolo edilizio abilitativo**: Licenza di Costruzione del 18/12/1963 e dal **Permesso d'uso e di abitabilità** rilasciato in data 22/02/1967, dove al Piano Seminterrato si danno per realizzati dei "garagetti" tra i quali quello oggetto di perizia e riportato negli allegati alla presente.

### **6.3) - ABITABILITÀ /AGIBILITÀ**

Dalla consultazione delle Pratica Edilizia N.6068 avente per oggetto un fabbricato sito in Marina di Grosseto, Via XXIV maggio, si evince che in data 28/12/1964 è stato rilasciato dal Comune di Grosseto "*Il permesso d'uso e di abitabilità*" dell' opera (riferita alla prima Licenza di Costruzione del 18/12/1963) con la seguente consistenza:

- Piano seminterrato: N. 6 garagetti;
- Piano terra : N. 1 locale; N.2 quartieri di 3 vani e servizi;
- Piano 1° : N. 3 quartieri di 4 vani e servizi; N.1 di 3 e servizi;
- Piano 2° : N. 3 quartieri di 4 vani e servizi; N.1 di 3 e servizi;
- Piano 3° : =====

(Si veda L' ALLEGATO N°4.0: *Certificato di Abitabilità*).-

**NOTA** - Si rileva, che al Piano 3° non risulta realizzata nessuna consistenza edilizia.

## **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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;-*

## **7.1 - DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente Perizia di Stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva, in **DUE LOTTI** :

**1) - LOTTO N° 1 (Uno):** **Unità immobiliare destinata/utilizzata come “Abitazione”** (categoria catastale A/2) ubicata al Piano terzo del fabbricato;

**2) - LOTTO N° 2 (Due):** **Locale Autorimessa** (categoria catastale C/6), ubicata al Piano seminterrato/1° del fabbricato.-

### **Il LOTTO N° 1 (A) è come di seguito identificato:**

- **Quota pari a (1/1) del Diritto Proprietà** in regime di separazione dei beni su una unità immobiliare **utilizzata e destinata ad abitazione** (catastalmente: A/2: Abitazione di tipo civile), posta in Marina di Grosseto (GR), alla Via XXIV Maggio N°41, zona centrale, è ubicata al Piano terzo del fabbricato residenziale del quale ne costituisce porzione, con ingresso a destra per chi giunge sul pianerottolo della scala interna condominiale.

L'unità immobiliare A) è così composta e articolata:

- un **locale soggiorno con annesso posto cottura**, “open space” della superficie utile di circa 16,00 mq.;
- una **camera singola** della superficie utile di circa 6,25 mq. (non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa edilizia e urbanistica vigente);
- un **piccolo disimpegno** della superficie utile di circa 1,45 mq.;
- un **bagno** della superficie utile di circa 3,85 mq.;
- un **piccolo w.c.** della superficie utile di circa 1,40 mq., con accesso diretto dal disimpegno; è provvisto di una “luce” sul fronte a Nord./Ovest;
- una **camera singola con annessa cabina armadio** (5,30 mq.) della superficie utile complessiva di circa 12,70 mq.;
- una **terrazza esclusiva calpestabile** della superficie utile di circa 47,40 mq., con il piano di calpestio rialzato di circa 15,0 cm. rispetto al locale soggiorno, posta sul fronte principale a

Sud./Ovest, ed accessibile esclusivamente dalla “abitazione”, coperta parzialmente da una tettoia addossata in legno verniciato, con tende/teli e grigliati laterali di protezione;

**Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 41,65 mq.; la Superficie Accessoria (terrazza) è di circa 47,40 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 89,05 mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 50,50 mq.; l’Altezza Utile Media (HU) è di circa 2,25 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 113,62 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell’ immobile: Normale;

- **Stato d’ uso dell’ immobile**: occupato dal soggetto esecutato.

• **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:**

**Dati Identificativi : Comune di Grosseto**

Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26;

**Classamento**: Rendita Euro 433,82; Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani; Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26;

**Indirizzo**: Via XXIV Maggio n.c.41, Piano 3;

**Dati di Superficie**: Totale: 55 mq. - Totale escluso aree scoperte: 45 mq.;

• **Intestazione Catastale:**

▪ 1

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

▪ **Confini**: altra proprietà, scala comune, corte comune, Viale XXIV Maggio, s.s.a.;

*Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all’ ALLEGATO N°1.0*

*- ALLEGATO N° 2.0 e ALLEGATO N°3 predisposti dallo scrivente).*-

**IL LOTTO N° 2 (B) è come di seguito identificato**

– **Quota pari a (1/1) del Diritto Proprietà** in regime di separazione dei beni su una unità immobiliare destinata ad Autorimessa (*catastalmente: C/6*), posta in Marina di Grosseto (GR), alla Via XXIV Maggio N°41, zona centrale. L’autorimessa è posta al Piano Seminterrato/1 e costituisce porzione del fabbricato descritto al & 2.2.1. Si compone di un unico locale avente accesso dalla Via XXIV Maggio n.c. 41 e lasciata questa transitando nella corte interna condominiale.

**Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 12,45 mq.; l’Altezza Utile (HU) è di circa 2,02 mt.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,00 mq.; il Volume Edificato (VE) è di circa 30,30 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell’ immobile: Normale;



- **Stato d' uso dell' immobile:** occupato dal soggetto esecutato.

• **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:**

**Dati Identificativi :** Comune di Grosseto;

Foglio N. 104, Particella N.150, Subalterno N.6;

**Classamento:** Rendita Euro 46,48; Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq.; Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.6;

**Indirizzo:** Via XXIV Maggio n.c. 41, Piano S/1;

**Dati di Superficie:** Totale: 14 mq.;

• **Intestazione Catastale:**

▪

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

▪ **Confini:** altra proprietà, corte comune, s.s.a.;

*Per una migliore visualizzazione della unità immobiliare si rimanda all'ALLEGATO N° 1.0 - ALLEGATO N° 2.1 e fotografico: ALLEGATO N°3.0, predisposti dallo scrivente.*

**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' DEI BENI**

Gli immobiliare oggetto della presente *Perizia di stima* compreso pertinenze, annessioni ed accessori, sono pignorati per la quota **Quota pari a (1/1) del Diritto Proprietà** in regime di separazione e per la loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche NON sono divisibili in più lotti oltre a quelli già individuati. Gli immobili in oggetto sono in diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore;

**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 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;*

### **9.1 - STATO LOCATIVO**

Il Compendio immobiliare costituito da una Abitazione (categoria catastale A/2: abitazione civile) al piano terzo e da un locale Autorimessa (categoria catastale C/6) al piano Semint./1, oltre a pertinenze ed annessioni comuni ed esclusive, facenti parte di un fabbricato residenziale, posto nel Comune di Grosseto (Prov. di GR), frazione Marina di Grosseto, Via XXIV Maggio n.ro 41, al momento del sopralluogo era libero non occupato dal soggetto Debitore o Esecutato né da terzi con e senza titolo.

All'Ufficio del Registro di Grosseto risulta in atti un contratto di locazione abitativa a canone libero ! del 30/01/2025, Repertorio n.42.393 – Raccolta n.26076 a rogito del Notaio Roberto Baldassarri, Reg.to a Grosseto il 24/02/2015 al N.110 Mod.1T.

In data 12/01/2023 avveniva con mutuo consenso la risoluzione del contratto di locazione abitativa tra del 30/01/2025, Repertorio n.42.393 – Raccolta n.26076 a rogito del Notaio Roberto Baldassarri, Reg.to a Grosseto il 24/02/2015 al N.110 Mod.1T.- (Vedi ALLEGATO N° 5.0).

### **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**

L'unità immobiliare oggetto di stima non rientra tra i casi previsti dal quesito.-

### **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'**

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sugli immobili oggetto di stima:

- Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;
- Diritti di usi civici;
- Oneri di natura condominiale;

– Altro.

## 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 E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

#### A) – Immobile Destinato e Utilizzato come “**ABITAZIONE**” posto al Piano 3°.

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia **del valore di mercato che del valore d'uso**.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato/compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

#### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto della procedura, destinato e utilizzato come “*Abitazione*”, ricorrendo all'applicazione di due diversi criterio di stima: *quello analitico e quello sintetico*.

- A) - **Abitazione** posta in Comune di Grosseto, Frazione di Marina di Grosseto, Via XXIV Maggio n° 41, Piano Terzo;
- Dati catastali: Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno n°26, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4.0 vani, Rendita Euro 433,82;

- Totale superficie utile :41,65 mq.;
- Totale superficie accessoria: 47,40 mq.
- Totale superficie edificata: 50,50 mq.
- Totale superficie commerciale: 66.49 mq.

### 1) - Procedimento di stima analitico Abitazione

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di procedura, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate di Grosseto e Provincia quotazioni O.M.I. I° semestre 2022, ultimo pubblicato. Per tale fonte il nostro immobile destinato ad abitazione, trovandosi in Marina di Grosseto (GR), alla Via Via XXIV Maggio n°41, Piano 3°, ricade in zona E/3 Suburbana/Marina di Grosseto – Destinazione Residenziale.

Tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale – Valori di locazione (Euro/mq. x mese): Minimo 10,3 - Max. 14,9 - Superficie L/N.

Utilizzando un valore medio abbiamo:

- ✓ Valore Locativo:  $(10,03 + 14,9) : 2 = 12,6$  Euro/mq. x 41,65 mq. = 524,80 Euro  
Valore locativo mensile.

- Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella località dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature, che variano da 480,0/550,0 Euro per quadratura di 45,0/50,0 mq. Per un valore che varia da 10,8 Euro/mq. a 13,20 Euro/mq. pari a un valore medio di:  $(10,80+13,20) : 2 = 12,00$  Euro/mq.-

- ✓ Valore Locativo: 12,00 Euro/mq. x 41,65 mq. = 499,80 Euro Valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo: Euro  $(524,80+ 499,80) : 2 = 512,30$  Euro.-

Tenendo conto dei valori locativi su indicati è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di Perizia (*unità immobiliare ad uso*

abitazione), è possibile stabilire una rendita mensile lorda di 512,00 Euro pari ad un canone lordo annuo 6.145,00 Euro in c.t.-

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che **il reddito annuo netto corrisponde a circa 4.609,00 Euro in c.t.-**

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione parial medio del 2,5%, si ottiene :

$$A = 4.300,00 \text{ Euro} : 0,025 = 143.333,00 \text{ Euro}$$

**2) Procedimento di stima sintetico sia per l'Abitazione A) che per il locale Autorimessa B).**

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili, che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. degli immobili, oggetto della procedura, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

➤ Borsa Immobiliare Comune di Grosseto, località Marina di Grosseto, anno 2023.

Per tale fonte gli immobili di cui trattasi, trovandosi in Via XXVI Maggio, ricadono in zona centrale, a poche decine di metri dal litorale marino.

I prezzi in zona Marina di Grosseto (GR) sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 2.200,00 Euro/mq. e 4.000,00 Euro/mq. e un prezzo al metro quadro compreso tra 1.000,00 Euro/mq. e 1.200,00 Euro/mq. per locali autorimessa/garage.-

Dal punto di vista immobiliare Marina di Grosseto rappresenta circa il 9% di tutte le transazioni immobiliari di Grosseto.-----

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di procedura, essendo essi in normali condizioni di manutenzione e conservazione useremo il valore unitario di :

- **A) Abitazione: 3.100,00 Euro/mq. x 50,50 mq. = 156.550,00 Euro valore mercato;**
- **B) Locale Autorimessa: 1.100,00 Euro/mq. x 12,00 mq. = 13.200,00 Euro valore mercato;**

➤ Agenzia Delle Entrate Prov. di GR. quotazioni O.M.I., I° semestre 2022, ultimo pubblicato.

Per tale fonte gli immobili in oggetto, trovandosi in Comune di Grosseto - località Marina di Grosseto, Via XXVI Maggio, ricadono de in zona E/3 Suburbana/Marina di Grosseto.

Valore di Mercato Euro/Mq. Min. e Max :

- 2.750,00 Min – 3.400,00 Max Euro/mq. per le Abitazioni;
- 1.000,00 Min - 1.350,00 Max Euro/mq. per locali Autorimessa;

Nel caso specifico, per gli immobili oggetto di procedura, essendo essi in stato conservativo normale, useremo il valore medio, abbiamo:

- **Abitazione: 3.075,00 Euro/mq. x 50,50 mq. = 155.287,00 Euro valore mercato;**
- **Locale Autorimessa: 1.175,00 Euro/mq. x 12,00 mq. = 14.100,00 Euro valore mercato;**

➤ Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari operanti nella frazione/località, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricadono gli immobili di cui trattasi, vi sono richieste di vendita per appartamenti della stessa tipologia, che variano da 150.000,00 Euro per quadratura di circa 45,00 mq.; 210.000,00 Euro per quadratura di circa 70 mq.; 230.000,00 Euro per quadratura di 90,0 mq.; di richieste di vendita per locali autorimessa/garage della stessa tipologia, che variano da 15.000,00/18.000 Euro. -

Per un valore un valore medio pari a :

- **A) Abitazione: 3.000,00 Euro/mq. x 50,50 mq.= 151.500,00 Euro valore mercato.**
- **B) Locale Autorimessa: 1.250,00 Euro/mq. x 12,00 mq. = 15.000,00 Euro valore mercato**

**Operando una media tra i valori trovati abbiamo:**

- **A) Abitazione: Euro (156.550,00+155.287,00+151.500,00): 3 = 154.500,00 Euro c.t.;**
- **B) Locale Autorimessa/garage: Euro (13.200,00+14.100,00+15.000,00): 3 = 14.100,00 Euro in c.t.;**

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in:

- **A) Abitazione: = 154.500,00 Euro; (centocinquantaquattromilacinquecento/00)**
- **B) Locale Autorimessa/garage: 14.100,00 Euro (quattordicimilacenti/00).**

## 12.2 STIMA DEL VALORE D'USO DELLA UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA E UTILIZZATA COME "Abitazione".

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile; " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "*Valore d' Uso*".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità urbanistica/edilizia, non è sanabile ed è gravato da varie Ordinanze di demolizione e rimessa in pristino emesse antecedentemente il rilascio del certificato di abitabilità del 22/02/1967.; non si può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questo immobile ha un proprio commercio e conserva un apprezzabile "*Valore d'Uso*", perché il rischio della demolizione è remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al *Valore d'Uso* dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Grosseto, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di procedura per un ventennio.

Per la determinazione *del valore d'uso*, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:  $Af = a (q^n - 1)/r$ .

Dove:

- Af) il valore finale del bene
- a) il reddito netto annuo
- q) il montante unitario
- n) le annualità
- r) il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 4.609,00 Euro), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica avremo :

$$Af = \text{Euro } 4.609,00 (1,02^{20} - 1) : 0,03 = 74.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

In conclusione si stima il più probabile “valore d’uso “ dell’immobile destinato e utilizzato come “Abitazione” e oggetto di perizia in:

#### VALORE D’ USO DELL’ ABITAZIONE

➔ **ABITAZIONE : 74.500,00 Euro** (settantaquattromilacinquecento/00)

#### 12.3 VALORE DI MERCATO DEL LOCALE AUTORIMESSA

Al fini della valutazione del locale autorimessa B) il sottoscritto ritiene, che alla unità immobiliare possa essere attribuito *un valore unitario* (Euro/mq.) riferito *alla Superficie Commerciale*, per la determinazione del valore di mercato di: Euro 1.175,00 Mq./commerciale.

#### LOCALE AUTORIMESSA:

- **Mq. 12,0 x 1.175,00 Euro mq./commerciale .....= 14.100,00 Euro in c. t.**

*Diconsi : quattordicimilacento/00 Euro*

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori.*

Tenuto conto che:

lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziaria e considerando quindi un decremento pari al 10%, ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che al locale autorimessa possa essere indicato un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di:

- **Euro 1.175,00 x 10% = 1.060,00 Euro al mq./commerciale, per vendita giudiziaria;**

#### 12.4 VALORE DEGLI IMMOBILI PER VENDITA GIUDIZIARIA

➔ A) “ABITAZIONE” :

- **VALORE D’ USO : ..... = 74.500,00 Euro in c.t.**

*Diconsi : settantaquattromilacinquecento/00 Euro*

➔ B) LOCALE AUTORIMESSA:



- Mq. 12,00 x 1.060,00 Euro/mq. ....= **12.700,00 Euro in c.t.**

*Diconsi : dodicimilasettecento/00 Euro*

➔ **VALORE TOTALE PER VENDITA GIUDIZIARIA**

- A ) + B ) : Euro ( **74.500,00 + 12.700,00** ) = **87.700,00 Euro in c.t.**

*Diconsi : ottantasettemilasettecento/00 Euro*

*In tale valutazioni è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori*

**12.5 - VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno) PREZZO BASE**

Il **LOTTO N° 1 (Uno)** è come di seguito identificato:

– Quota pari a (1/1) del Diritto Proprietà in regime di separazione dei beni su una unità immobiliare *utilizzata e destinata ad abitazione* (catastalmente: A/2: Abitazione di tipo civile), posta in Marina di Grosseto (GR), alla Via XXIV Maggio N°41, zona centrale, è ubicata al Piano terzo del fabbricato residenziale del quale ne costituisce porzione, con ingresso a destra per chi giunge sul pianerottolo della scala interna condominiale.

L'unità immobiliare A) è così composta e articolata:

- un locale soggiorno con annesso posto cottura, “open space” della superficie utile di circa 16,00 mq.;
- una camera singola della superficie utile di circa 6,25 mq. (*non raggiunge la superficie minima di 9,0 mq. prevista dalla normativa edilizia e urbanistica vigente*);
- un piccolo disimpegno della superficie utile di circa 1,45 mq.;
- un bagno della superficie utile di circa 3,85 mq.;
- un piccolo w.c. della superficie utile di circa 1,40 mq., con accesso diretto dal disimpegno; è provvisto di una “luce” sul fronte a Nord./Ovest;
- una camera singola con annessa cabina armadio (5,30 mq.) della superficie utile complessiva di circa 12,70 mq.;
- una terrazza esclusiva calpestabile della superficie utile di circa 47,40 mq., con il piano di calpestio rialzato di circa 15,0 cm. rispetto al locale soggiorno, posta sul fronte principale a Sud./Ovest, ed accessibile esclusivamente dalla “abitazione”, coperta parzialmente da una tettoia addossata in legno verniciato, con tende/teli e grigliati laterali di protezione;

**Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 41,65 mq.; la Superficie Accessoria (terrazza) è di circa 47,40 mq.; la Superficie Calpestabile (Scal: SU+SA) è di circa 89,05

mq.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 50,50 mq.; l'Altezza Utile Media (HU) è di circa 2,25 mt.; il Volume Edificato (VE) è di circa 113,62 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: Normale;

- **Stato d' uso dell' immobile**: occupato dal soggetto esecutato.

• **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:**

**Dati Identificativi : Comune di Grosseto**

Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26;

**Classamento:** Rendita Euro 433,82; Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani; Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.26;

**Indirizzo:** Via XXIV Maggio n.c.41, Piano 3;

**Dati di Superficie:** Totale: 55 mq. - Totale escluso aree scoperte: 45 mq.;

• **Intestazione Catastale:**

▪

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

▪ **Confini:** altra proprietà, scala comune, corte comune, Viale XXIV Maggio, s.s.a.;

*Per una migliore visualizzazione della u.i. costituente il LOTTO N°1 si rimanda all' ALLEGATO N°1.0 - ALLEGATO N° 2.0 e ALLEGATO N°3 predisposti dallo scrivente.-*

**VALORE DEL LOTTO N° 1 (Uno)**

A) “**ABITAZIONE**” :

➔ **VALORE D' USO** : ..... = **74.500,00 Euro in c.t.**

*Dicorsi : settantaquattromilacinquecento/00 Euro*

*In tale valutazioni è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori*

**12.6 - VALORE DEL LOTTO N° 2 (Due) PREZZO BASE**

**IL LOTTO N° 2 (B) è come di seguito identificato**

– **Quota pari a (1/1) del Diritto Proprietà** in regime di separazione dei beni su una unità immobiliare destinata ad Autorimessa (*catastalmente: C/6*), posta in Marina di Grosseto (GR), alla Via XXIV Maggio N°41, zona centrale. L'autorimessa è posta al Piano Seminterrato/1 e costituisce porzione del fabbricato descritto al & 2.2.1. Si compone di un unico locale avente accesso dalla Via XXIV Maggio n.c. 41 e lasciata questa transitando nella corte interna condominiale.

**Dati Metrici** - La Superficie Utile (SU) è di circa 12,45 mq.; l'Altezza Utile (HU) è di circa 2,02 mt.; la Superficie Edificata (SE) è di circa 15,00 mq.; il Volume Edificato (VE) è di circa 30,30 mc.-

- **Stato di conservazione e manutenzione** dell' immobile: Normale;

- **Stato d' uso dell' immobile**: occupato dal soggetto esecutato.

• **Dati Identificativi e di Classamento Catastali della unità immobiliare compreso pertinenze, annessioni ed accessori:**

**Dati Identificativi** : Comune di Grosseto;

Foglio N. 104, Particella N.150, Subalterno N.6;

**Classamento**: Rendita Euro 46,48; Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 mq.; Foglio N.104, Particella N.150, Subalterno N.6;

**Indirizzo**: Via XXIV Maggio n.c. 41, Piano S/1;

**Dati di Superficie**: Totale: 14 mq.;

• **Intestazione Catastale:**

▪

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

▪ **Confini**: altra proprietà, corte comune, s.s.a.;

*Per una migliore visualizzazione della u.i. costituente il LOTTO N°2 si rimanda all' ALLEGATO N° 1.0 - ALLEGATO N° 2.1 e ALLEGATO N°3.0, predisposti dallo scrivente.*

**VALORE DEL LOTTO N° 2 (Due)**

**B- LOCALE AUTORIMESSA:**

➡ = **12.700,00 Euro in c.t.**

*Diconsi : dodicimilasettecento/00 Euro*

*In tale valutazioni è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Grosseto, li 07/03/2023

Il C.T.U.  
Arch. Angelo Mecarozzi  
*F.to digitalmente*