
Ing. Stefano Tompetrini
Studio Tecnico

Via Don Minzoni 23 - 58100 Grosseto
tel. 0564/414976 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 64/2020

Promossa da

INTESA SANPAOLO s.p.a.

contro

BERNARDINI ROBERTA

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Claudia Frosini

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano Tompetrini

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Grosseto via Don Minzoni 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Frosini.

Il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto il seguente incarico:

CONTROLLI

*la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – **estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa** – oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;*

*Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare **il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari** – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;*

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente, i soggetti nominati:

ACCEDANO

*fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, **solo dopo che** il custode avrà effettuato la **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU** e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno **al/i debitore/i** all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), **al creditore procedente e ai comproprietari** ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto **l'ordine di liberazione del bene**, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.*

RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq, confini e dati

- catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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. **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. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento 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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di 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. **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 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).

In data 16/04/2021, è stato effettuato sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Alessandro Camaiti, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa (**allegato 1**).

QUESITO N. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc risulta completa.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono situate nel Comune di Gavorrano e identificate catastalmente come segue:

FABBRICATO INDUSTRIALE:

Foglio 83, particella 931, sub. 2

Cat. D/7
Rendita 2610,00 euro
Indirizzo Località San Giuseppe snc, piano T

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE:

Foglio 83, particella 931, sub. 3

Cat. in corso di costruzione
Indirizzo Località San Giuseppe snc, piano 1

Risultano dal ventennio a tutto l'11.10.2021 gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto della presente perizia grava la seguente iscrizione:

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2010 -

Registro Particolare 3708 Registro Generale 18568

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 89654/8152 del 27/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto della presente perizia gravano le seguenti trascrizioni:

- a) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2015 -
Registro Particolare 2435 Registro Generale 3127
Pubblico ufficiale LA GIOIA LUIGI
Repertorio 90691/24697 del 20/02/2015
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;
- b) TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2020 -
Registro Particolare 3747 Registro Generale 5143
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1640 del 11/03/2020

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

- c) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/06/2020 -
Registro Particolare 4779 Registro Generale 6723
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 758 del 16/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(allegato 2)

QUESITO 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Ubicazione

- 1) Il fabbricato industriale è ubicato nel Comune di Gavorrano, Località San Giuseppe snc, piano terra, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 83, particella 931, sub. 2, categoria D/7, rendita € 2.610,00 come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.

L'immobile di cui sopra è posto al piano terra di un fabbricato articolato su due livelli.

Al fabbricato si accede dalla corte esclusiva a confine con la pubblica via

L'unità immobiliare è composta da vari locali le cui destinazioni sono indicate nella planimetria catastale allegata.

La superficie calpestabile è di mq 407.

Il grado di finitura e lo stato di conservazione dell'immobile sono discreti come si evince dalla documentazione fotografica allegata **(allegato 4)**.

- 2) Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Gavorrano, Località San Giuseppe snc, piano primo, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 83 particella 931 sub. 3, categoria in corso di costruzione come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.

La superficie calpestabile è di mq 293.

L'immobile di cui sopra è posto al piano primo di un fabbricato articolato su due livelli.

Al fabbricato si accede dalla corte esclusiva a confine con la pubblica via

L'unità immobiliare è composta da unico locale ancora non ultimato con accesso attraverso la corte di proprietà ed una scala esterna in acciaio.

- 3) Piazzale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, Località San Giuseppe snc, al f.83 p. 931 sub. 1 mq 1.067 **(allegato 3)**.

I confini sono i seguenti:

BANINI G.E.M. S.R.L.; COMUNE DI GAVORRANO; ASUNI CLAUDIO.

IMPIANTI CAPANNONE

Il capannone è dotato di impianto elettrico, antincendio e idrico rispondenti alle normative vigenti.

L'immobile è allacciato all'acquedotto pubblico.

Lo smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche avviene tramite tubazioni collegate alla pubblica fognatura.

APE

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto, in corso di redazione, sarà trasmesso dal sottoscritto non appena registrato dal sistema informativo regionale.

QUESITO 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 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario non contengono i dati catastali esatti della corte comune su cui è costruito il fabbricato. Essa è individuata al Catasto Fabbricati foglio 83 particella 931 sub. 1.

Ciononostante, il bene è, comunque, facilmente individuabile.

QUESITO 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;

Come accertato in sede di spralluogo la planimetria catastale richiesta dal sottoscritto per via telematica il 16.04.2021 è rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione di piccole differenze nella posizione delle aperture interne, che comunque, non incidono sulla rendita catastale.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile fa parte del subsistema insediativo "Forni", ricade nel "Tessuto consolidato prevalentemente produttivo D2 – con piano attuativo attualmente in vigore", disciplinato dall'art.55 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) intitolato "Tessuto consolidato prevalentemente produttivo con piano attuativo in vigore (D2)".

Secondo il Piano Operativo adottato, l'immobile ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e rientra nel "Tcp1 – Tessuto artigianale ed industriale" disciplinato dall'art. 34 delle N.T.A.intitolato "Tessuti artigianali e industriali - Tcp1" (**allegato 5**).

QUESITO 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, accerti (tramite accertamento 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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gavorrano in data 23.11.2021, risultano le seguenti pratiche edilizie (P.E.):

P.E. 165/1999 – autorizzazione n. 3 del 25.01.2000

P.E. 127/2005 – permesso di costruire n. 4334 del 13.11.2006

P.E. 39/2011 – permesso di costruire in sanatoria n. 4661 del 14.11.2011

Attestazione di agibilità n. 35 presentata in Comune il 20.12.2011 prot. 14047

Il bene oggetto di pignoramento è regolare dal punto di vista urbanistico salvo piccole differenze nella posizione di alcune porte interne (**allegato 6**).

QUESITO 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;

Vista la natura del bene, sarà formato un **UNICO LOTTO**

QUESITO 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere pignorata **per 1/1 della piena proprietà**.

QUESITO 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;

- A seguito dell'istanza rivolta dal sottoscritto il 05.10.2021, in data 07.10.2021 l'Agenzia delle Entrate di Grosseto attesta "che a nome di Bernardini Roberta, nata a Massa Marittima (GR) il 28.04.1967 C.F. BRNRRT67D68F032T, come dante causa, esiste un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato a Grosseto il 22.10.1999 al n. 4493 serie 3 del

quale non è possibile sapere se ha per oggetto gli immobili della procedura, in quanto risulta mancante in Archivio.

Tale locazione, comunque, dalle informazioni presenti in anagrafe tributaria risulta conclusa il 31.03.2012.”(allegato 7).

- A seguito della richiesta rivolta alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, il sottoscritto non ha avuto risposta, pertanto si riserva di integrare la presente perizia non appena sarà entrato in possesso dei dati richiesti **(allegato 8)**.

QUESITO 10

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

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

QUESITO 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;*

Sul bene pignorato non risultano vincoli citati nel presente quesito.

QUESITO 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 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).*

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene oggetto di perizia tramite “procedimento sintetico” tenendo conto dei valori della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” pubblicate sul sito dell’Agenzia delle Entrate e tenendo in conto lo stato manutentivo dei beni nonché la loro ubicazione **(allegato 9)**.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Valori base:

Valore sup. lorda **capannone** in stato conservativo normale = 540,00/810,00 €/mq

Valori modificati con l’adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata e considerata la sua ubicazione.

(Considerata la posizione dell’immobile e il suo stato conservativo si ritiene di applicare il valore minimo alla porzione di immobile posto al piano terera (€/mq 540,00; per quanto riguarda invece il piano primo, al rustico, il valore attribuito è di €/mq 185,00).

Valore sup. lorda piano terra nello stato attuale = 540,00 €/mq

Valore sup. lorda piano primo nello stato attuale = 185,00 €/mq

Superficie capannone:

superficie commerciale piano terra = 448,00 mq

superficie commerciale piano primo = 305,00 mq

Valore dell'immobile:

448,00 mq x 540,00 €/mq + 305,00 mq x 185,00 €/mq = € 298.345,00 che si può arrotondare a € **298.000,00**

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€ 298.000,00 (Euro duecentonovantottomila/00) intera piena proprietà

Grosseto, novembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Stefano Tompetrini

Ing. Stefano Tompetrini
Studio Tecnico

Via Don Minzoni 23 - 58100 Grosseto
tel. 0564/414976 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 64/2020

Promossa da

INTESA SANPAOLO s.p.a.

contro

BERNARDINI ROBERTA

PERIZIA INTEGRATIVA

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano Tompetrini

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico ad eccezione di modeste modifiche alle aperture interne.

I suddetti interventi sono da inquadrare nella manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 680/2001 e art. 135, comma 2, lettera b) della L.R. Toscana n° 65/2014, non riguardano parti strutturali dell'edificio né i prospetti.

Tali difformità sono sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria in base all'art. 6 bis del DPR 380/2001 e art 136 comma 6) della L.R. Toscana n° 65/2014 con il pagamento della sanzione di euro 1000,00 oltre le spese tecniche per redazione e presentazione della pratica presso l'Ufficio Urbanistica del Comune. L'onorario professionale per tale attività è stimabile in euro 1500,00 oltre cassa di previdenza, IVA e spese.

CONTRATTI DI AFFITTO

A seguito dell'istanza rivolta dal sottoscritto il 05.10.2021 all'Agenzia delle Entrate di Grosseto, la stessa Agenzia così risponde in data 07.10.2021:

“esiste un contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale registrato a Grosseto il 22.10.1999 al n. 4493 serie 3 del quale non è possibile sapere se ha per oggetto gli immobili della procedura, in quanto risulta mancante in Archivio. Tale locazione, comunque, dalle informazioni presenti in anagrafe tributaria risulta conclusa il 31.03.2012.”

Risulta invece un contratto di locazione trentennale con inizio 1 Febbraio 2015 e termine 31 Gennaio 2045, probabilmente non registrato ma trascritto, in ordine al quale è stata promossa azione revocatoria ex art. 2901 c.c. da parte della banca creditrice, rimettendosi al giudice per la opponibilità o meno del contratto al creditore ipotecario.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Stefano Tompetrini