

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal Geom. Francesco Bartolini su incarico del Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 49/2022 R.G.E.I. promossa da [REDACTED]

Io sottoscritto Geom. Francesco Bartolini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1111, con studio in Grosseto Via Bengasi n. 29, nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 15 Maggio 2023, ho effettuato il sopralluogo e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; 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;



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) 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;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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 redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in 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 il 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 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 rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Bene. Unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Isola del Giglio, presso la frazione di Giglio Castello, in Via della Cisterna n. 15, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 15, particella 1037, categoria A/4, classe 10, consistenza 2,5 vani, rendita €. 264,68;

Storia catastale al ventennio

Il bene in data antecedente al ventennio possedeva i seguenti identificativi:

Foglio 15 particella 1037 subalterno 2, categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita L. 258.000;

Successivamente in data 27/09/2012 è stato oggetto di una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito della quale ha variato i propri identificativi in :

Foglio 15 particella 1037 subalterno 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita €. 99,42;

In ultimo a seguito di variazione di classamento effettuata d'ufficio, il bene ha variato i propri identificativi mantenendoli immutati fino all'attualità, i quali risultano essere:



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Foglio 15 particella 1037 subalterno 2, categoria A/4, classe 10, consistenza 2,5 vani, rendita €. 264,68.

Storia ipotecaria al ventennio

Nel ventennio la porzione immobiliare in oggetto figura in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], pervenuto:

- I diritti di piena proprietà pari ad 1/5 per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], certificato di successione trascritto il 08/11/1985 ai nn. 11156 r.g. e 8847 r.p., la cui accettazione tacita d'eredità risulta trascritta il 19/12/2022 ai nn. 21568 r.g. e 16284 r.p. e successione ereditaria in morte di [REDACTED] aperta in Roma in data 20/02/1978, certificato di successione trascritto il 22/01/1979 ai nn. 1023 r.g. e 1023 r.p., la cui accettazione tacita d'eredità risulta trascritta in data 03/01/2023 ai nn. 59 r.g. e 50r.p.
- I diritti pari a 4/5 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, per atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Ciampolini in data 02/11/1990, repertorio 97274, trascritto il 10/11/1990 ai nn. 12083 r.g. e 9197 r.p.

Da [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile è pervenuto in proprietà di [REDACTED] con decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, rep. n. 45/1999 del 28/01/1999, trascritto il 05/08/2011 ai nn. 10723 r.g. e 7473 r.p.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio

- Ipoteca giudiziale iscritta il 03/03/2016 al r.p. n. 395 e r.g. n. 2491, per €. 46.000,00 di cui €. 44.453,06 di capitale, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 03/02/2016 rep. n. 1200, a favore di [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta il 07/03/2019 al r.p. n. 458 e r.g. n. 3079, per €. 700.995,48 di cui €. 350.497,74 di capitale, nascente da atto, pubblico ufficiale agenzia delle entrate riscossione



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

del 07/03/2019 rep. n. 1073/5119, a favore di [REDACTED]

- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso [REDACTED] di Grosseto, servizio di pubblicità immobiliare di Grosseto al reg. part. 4632 reg. gen. 6087 il 14/04/2022, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Atto Giudiziario, Verbale di pignoramento del Tribunale di Grosseto, sede Grosseto, del 21/03/2022 rep. 551.

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.);

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 25/09/2023, si descrive l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Bene) Unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Isola del Giglio, presso la frazione di Giglio Castello, in Via della Cisterna n. 15, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 15, particella 1037, categoria A/4, classe 10, consistenza 2,5 vani, rendita €. 264,68;

Il bene risulta essere un appartamento edificato all'interno del centro storico della frazione di Giglio Castello, presso l'Isola del Giglio (GR), più precisamente in Via della Cisterna n. 15, piano secondo.

Internamente l'immobile, accessibile dalla pubblica via tramite scala esterna comune, si compone di una piccola zona giorno nella quale è ricavato l'angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. L'immobile risulta costituito da struttura portante in pareti di pietra, solai interpiano in travi e travetti di legno con mezzane, infissi in PVC, porta d'ingresso non blindata, pavimento e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate colore bianco.



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Il bene è raggiungibile dalla terra ferma tramite traghetti provenienti dal porto di Porto Santo Stefano, nel Comune di Monte Argentario, i quali attraccano a Giglio Porto. Le frazioni di Giglio Campese e Giglio Porto distano rispettivamente 5 e 6 km circa da Giglio Castello e sono raggiungibili tramite autobus, taxi ed auto private.

L'area in cui ricade l'immobile risulta essere servita da trasporti pubblici in minima quantità e da servizi di prima necessità.

Lo stato manutentivo interno appare buono e non si rilevano ammaloramenti o degradi evidenti, mentre esternamente le facciate risultano essere notevolmente datate.

Per quanto concerne la descrizione impiantistica dell'unità immobiliare, si rimanda alla specifica perizia redatta da tecnico abilitato, facente parte della presente esecuzione immobiliare.

Le superfici calpestabile dei singoli locali di cui l'unità immobiliare si compone sono:

- Zona giorno mq. 18,00 circa
- Camera mq. 13,00 circa
- Bagno mq. 3,50 circa

Si segnala che internamente l'immobile possiede un'altezza netta sotto travetto pari a 2,55 m circa.

Per il calcolo della superficie lorda ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata dell'immobile è pari a mq. 45,00

Non risulta possibile individuare gli identificativi di unità immobiliari poste a confine del bene in oggetto, in quanto nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate settore catastato non è reperibile un elaborato planimetrico.

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 individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

A seguito di una verifica effettuata sulla descrizione contenuta all'interno del pignoramento immobiliare, si attesta che la descrizione contenuta nel pignoramento risulta corretta e consente di identificare univocamente il bene oggetto di procedura esecutiva;

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;

A seguito del sopralluogo condotto e conseguentemente a controlli effettuate sulla documentazione catastale inerente il bene oggetto di procedura esecutiva, è stata verificata la correttezza della rappresentazione planimetria catastale, a meno di lievi incongruenze classificabili come tolleranze.

5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Isola del Giglio sono il PRG approvato con D.G.R.T. n. 13640 del 10/12/1984 ed il Piano Strutturale approvato con D.C. n. 45 del 23/12/2013.

Dalla tavola "QC1 – Stato di attuazione del PRG vigente", facente parte del Piano Strutturale, si evince che l'area in cui ricade il fabbricato, è classificata come "Zone residenziali storiche ambientali", mentre dalla "Tav. Stra 1 UTOE" facente parte sempre del Piano Strutturale, si evince che il bene rientra in un'area classificata come "città da conservare".

Attualmente l'immobile possiede la destinazione d'uso residenziale.

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

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;

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Isola del Giglio, è stato possibile reperire esclusivamente la pratica edilizia n. 19 del 1991, protocollata in data 27/03/1991 al n. 1800, per la quale è stata rilasciata concessione per l'esecuzione di opere in data 28/05/1991. La stessa trattava il risanamento igienico funzionale di tale appartamento.

Non è stata rinvenuta alcuna originaria pratica edilizia riferita alla costruzione del fabbricato in quanto il bene fa parte di un edificio ricompreso all'interno del centro storico di Giglio Castello, edificato in epoca remota.

Sempre ai fini di verifica di conformità, presso l'Agenzia delle Entrate si è tentato di reperire la prima planimetria catastale d'impianto, ricevendo tuttavia riscontro negativo da parte dell'ufficio, il quale ha precisato che non è agli atti una planimetria d'impianto ma solamente il modello 5 di accertamento e classamento eseguito in data 19/08/1945, modello privo di qualsiasi rappresentazione grafica.

Non è stata inoltre rinvenuta alcuna dichiarazione di abitabilità.

Da un confronto con lo stato dei luoghi e le tavole facenti parte delle autorizzazioni edilizie sopra elencate, sono emerse le seguenti incongruenze:

1. All'interno del bagno è stata realizzata una finestra non presente nella suddetta pratica edilizia;
2. A fianco della porta di accesso, si rileva l'avvenuto tamponamento di una piccola finestrella, in assenza di autorizzazione edilizia;
3. All'interno dell'appartamento è presente un impianto di climatizzazione a pompe di calore, con motore esterno, per il quale non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia;
4. Si rileva inoltre un'incongruenza riguardante l'altezza interna dell'unità immobiliare, misurata 2,55 m circa sotto travetto, anziché 2,70 m indicati nella pratica edilizia.
5. Dai rilievi effettuati, internamente le misure risultano lievemente differenti rispetto allo stato concessionato, il tutto dovuto anche da una non corretta rappresentazione grafica delle murature, le quali non sono perfettamente in squadra tra loro;



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Si procede alla verifica della sanabilità delle difformità appena descritte:

- Le difformità descritte ai punti 1, 2 e 3 necessitano di rimessa in pristino. Nello specifico dovrà essere tamponata la finestra creata all'interno del bagno, riaperta la finestrella chiusa posta a fianco dell'ingresso e smontato l'impianto di climatizzazione a pompe di calore installato senza l'ottenimento delle dovute autorizzazioni edilizie.
- Le difformità descritte ai punti 4 e 5 dovranno essere oggetto di una sanatoria edilizia così come previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001.

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;

Considerato che la procedura esecutiva tratta il pignoramento di un unico bene, si procede alla formazione del lotto unico:

Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Isola del Giglio, presso la frazione di Giglio Castello, in Via della Cisterna n. 15, piano 2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 15, particella 1037, categoria A/4, classe 10, consistenza 2,5 vani, rendita €. 264,68;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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;

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato pignorato per la complessiva quota di piena proprietà pari ad 1/1; non necessitando pertanto la verifica della sua divisibilità in natura.



9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in 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 il 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;

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere libero e non gravato da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 31/10/2023, che si provvede ad allegare.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

A seguito di ispezione ipotecaria non è stata rilevata l'avvenuta trascrizione di un 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 rimarranno 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;

In riferimento al bene oggetto della presente perizia, nelle relative aree rileva essere presente il vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 art. 136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico". Non risultano invece essere presenti ulteriori vincoli di natura artistica, storica, paesaggistica, idrogeologica e alberghieri; oltre a diritti demaniali od usi civici.

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

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).

La valutazione viene effettuata con metodologia sintetica comparativa tramite il confronto con il mercato locale, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche e dello stato manutentivo.

A seguito di interviste condotte presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Isola del Giglio, rintracciati comparativi aventi medesime destinazioni d'uso dell'immobile oggetto di valutazione e consultato l'osservatorio del mercato immobiliare, si ritiene di poter applicare un valore unitario pari a 3.800,00 €/mq

Conseguentemente a tale valore unitario si ricava il valore complessivo pari a: 45,00 mq x 3.800,00 €/mq = 171.000,00 €.

A tale valore si applica uno sconto pari ad €. 25.000,00 a titolo di costi per la rimessa in pristino e regolarizzazione delle difformità descritte al punto 6, determinando un valore finale pari a: 171.000,00 € - 25.000,00 € = 146.000,00 €.

In riferimento al lotto unico, in considerazione del fatto che la quota di proprietà pignorata risulta essere pari ad 1/1 della piena proprietà, si quantifica:

Lotto Unico, valore complessivo 146.000,00 € (centoquarantaseimila/00 €).

Grosseto 13/12/2023

Il C.T.U.

Geom. Francesco Bartolini

ALLEGATI:

A) Documentazione Fotografica



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

- B) Visura Catastale
- C) Estratto di Mappa Catastale
- D) Planimetria Catastale
- E) Visure Ipotecarie
- F) Attestazione Agenzia delle Entrate Ricerca Contratti di Locazione
- G) Verbale di Accesso

