

GEOM. MATTEO PASTORELLI
Via Aurelia Nord n. 62/2 - Grosseto
Tel. 0564 456131 - geom.matteopastorelli@gmail.it
P. I.V.A. 01504710532 - C.F. PSTMTT88R21E202B

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 8/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

Debitori eseguiti:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

Oggetto:

Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima di un immobile ubicato nel Comune di Grosseto, Fraz. Braccagni, Viale dei Garibaldini n. 139.

RELAZIONE

Grosseto, 14/03/2024

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli

- la presente Relazione si compone di n. 15 pagine e n. 10 allegati -

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 8/2023 R.G.E.I.

Promossa da: ***

Debitore esecutato: *** *** e *** ***

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Matteo Pastorelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto con il n. 1359 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, iscritto all'Albo dei Tecnici C.T.U. - Periti del tribunale di Grosseto alla categoria Geometri, in data 01/09/2023 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore di un immobile di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 8/2023 R.G.E.I., ubicato nel Comune di Grosseto, Fraz. Braccagni, Viale dei Garibaldini n. 139.

Il sottoscritto C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile, unitamente all'incaricato Custode Dott.ssa Valdambri Valeria e al tecnico incaricato per gli impianti Ing. Felici Massimo, in data 22/09/2023 (All. 1).

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (All. 3), nonché accurati rilievi fotografici (All. 9).

Acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta nella seguente

RELAZIONE

Nella presente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 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 data 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);

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

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati,
Foglio 15, Part. 604, subalterno 16

1. TRASCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 8146, Registro Generale 13025 Pubblico Ufficiale ***, Repertorio 18715/9007 del 25/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 28/07/2005 - Registro Particolare 2898 Registro Generale 13155 Pubblico ufficiale ***, Repertorio 18716/9008 del 25/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Annotazione 1011 del 07/05/2009
3. TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 1506, Registro Generale 2151 Pubblico Ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI GROSSETO, Repertorio 46 del 17/01/2023
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per l'immobile, si allegano inoltre:

- L'elenco sintetico delle formalità, la visura storica, la mappa e la planimetria catastali (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

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);*

Il compendio pignorato è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, sotto descritta:

L'immobile è ubicato nel Comune di Grosseto, in Viale dei Garibaldini n. 139, nel centro della Frazione di Braccagni, distante circa km 15 dalla città di Grosseto.

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare:

- **Foglio 15, Particella 604, Sub. 16** - Unità immobiliare ad uso residenziale.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Grosseto, Frazione Braccagni, al Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16, piani primo e

sottotetto, categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale tot. mq 60,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 56,00, rendita catastale € 278,89.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente con destinazione di Abitazione di tipo civile.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, **** per la proprietà di 1/2, e **** per la proprietà di 1/2 (in regime di comunione dei beni).

La Particella 604, inerente il fabbricato dell'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto della presente relazione, confina a Nord-Ovest con affaccio su Viale dei Garibaldini, a Nord-Est con la particella 428, a Sud-Est con la Particella 111 ed a Sud-Ovest con la Particella 115.

Le particelle confinanti 428, 111 e 115 sono delle corti private con i relativi fabbricati di altre proprietà.

Il fabbricato, di cui l'unità fa parte, è costituito da n. 19 unità immobiliari ad uso residenziale e autorimesse, censite nelle categorie catastali A/2 e C/6.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento situato al piano primo e sottotetto del fabbricato, con accesso da un vano scala condominiale situato al numero civico 139 di Viale dei Garibaldini.

L'appartamento confina, all'interno del fabbricato, con altre unità immobiliari ad uso residenziale presenti nel Condominio.

Il fabbricato in oggetto ad uso residenziale è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo ed un piano sottotetto ed ha una copertura piana.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante di tipo misto con travi in CLS e in ferro, pilastri e setti in CLS, setti murari in blocchi di laterizio portante semipieno, solai in laterocemento e di tipo alleggerito e fondazioni costituite da plinti, cordoli e travi rovesce in CLS.

Le facciate dell'edificio sono costituite da intonaco di colore bianco; gli infissi esterni (finestre e porte finestre) dell'unità immobiliare sono in legno di colore marrone con vetrocamera e con avvolgibili in pvc al piano primo, mentre in alluminio di colore bianco con vetrocamera e con persiane in alluminio al piano sottotetto; le porte interne sono in legno di colore marrone.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, collegati da una scala interna, ed è costituita da un soggiorno-pranzo con vano cottura di circa mq 26.42, un bagno di circa mq 4.25, una terrazza di circa mq 7.84 al piano primo e da un disimpegno di circa mq 2.19, due depositi occasionali di circa mq 10.85 e circa mq 11.15 e da un tenditoio coperto di circa mq 8.09 al piano sottotetto.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con gli impianti e contatori descritti nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Ing. Felici Daniele.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 49,16.

Calcolo della superficie utile		
Piano primo		
Soggiorno-pranzo	mq	26.42
Bagno	mq	4.25
TOTALE Piano primo	mq	30.67
Terrazze e deposito occasionale		
Terrazza piano primo (computata al 30%) (7.84x 0.30)	mq	2.35
Deposito occasionale piano sottotetto (computato al 50%) (2.19+10.85+11.15+8.09)= (32.28 x 0.50)	mq	16.14
TOTALE Terrazza e dep. Occ.	mq	18.49
TOTALE FINALE appartamento, terrazza e dep. Occ.	mq	49.16

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in 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 contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione del bene, ubicato nel Comune di Grosseto, Frazione Braccagni, Viale dei Garibaldini n. 139, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto con il Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16.

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;*

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, Frazione Braccagni, con il Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16, non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

Tale differenza riguarda la demolizione del tramezzo interno precedentemente situato nel vano soggiorno-pranzo al piano primo, che costituiva la camera dell'appartamento.

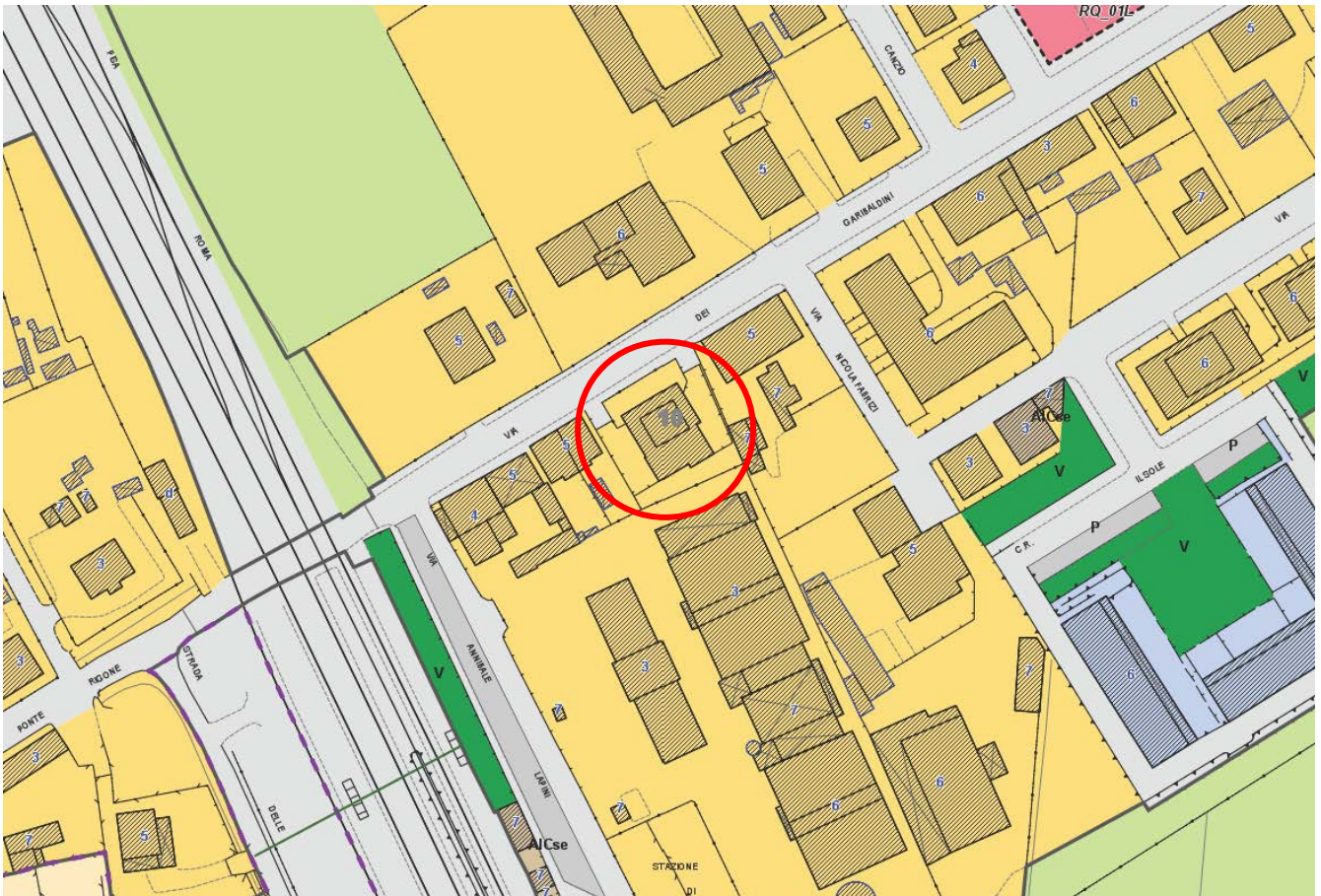
Dato che, sotto il profilo edilizio - urbanistico, deve essere presente almeno una camera da letto nell'appartamento, per poter sanare tale discrepanza dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante il rifacimento del tramezzo interno, come visibile dalle planimetrie agli atti.

Considerando quanto sopra descritto e, dato che non vi sono presenti ulteriori discrepanze tra lo stato dell'immobile ed i documenti agli atti, non risulta necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

QUESITO 5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il Regolamento urbanistico del Comune di Grosseto, approvato e parzialmente riadottato con D.C.C. n. 115 del 21/12/2015 e modificato con D.C.C. n. 76 del 27.10.2016, individua l'area tra le "Limite del Centro Abitato di Braccagni" (art. 70 N.T.A.), all'interno del tessuto consolidato (art. 74 N.T.A.).

L'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, è classificato in classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico (art. 85 NTA).



Estratto Regolamento Urbanistico Comune di Grosseto (fuori scala)

Si riporta una parte delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, inerente l'articolo 74:

(...) Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004: 1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- *- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;*

- - all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
 - - a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.
2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II e della Parte II, nel 'tessuto consolidato' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate' ed articolate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte V delle presenti norme:
- - residenza;
 - - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;
 - - attività direzionali;
 - - attività di servizio;
 - - attività commerciali, ad eccezione delle grandi strutture di vendita.
- 2bis. Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:
- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
 - - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
 - - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
 - - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.
3. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.
- 3.bis Gli edifici a destinazione artigianale, ospitanti attività moleste o nocive, ricadenti nelle classi 5 e 6 possono essere oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia, ammettendo un aumento della Sul fino al 50% dell'esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- - l'incremento di Sul non può determinare un valore maggiore della Sul virtuale ricavabile dalla volumetria esistente divisa per una altezza virtuale pari a mt. 3;
 - - l'intervento dovrà prefigurare un nuovo edificio morfologicamente e funzionalmente compatibile con il tessuto esistente;
 - - l'attività artigianale dovrà essere trasferita e mantenuta in aree a idonea destinazione nel tessuto produttivo nell'ambito del territorio comunale; (...)

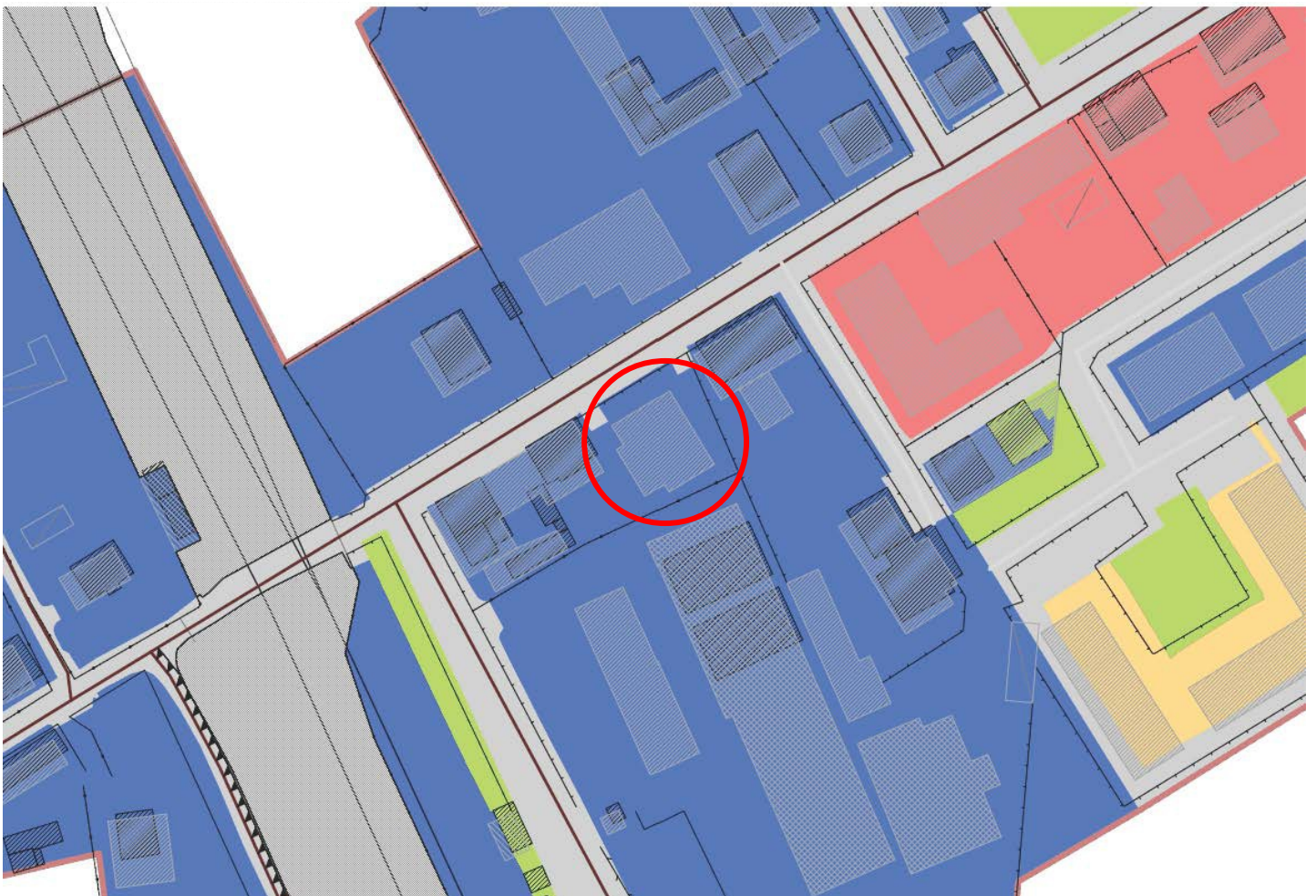
Si riporta una parte delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, inerente l'articolo 85, Edifici in Classe 6:

- (...) 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.
- 1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.
2. 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;

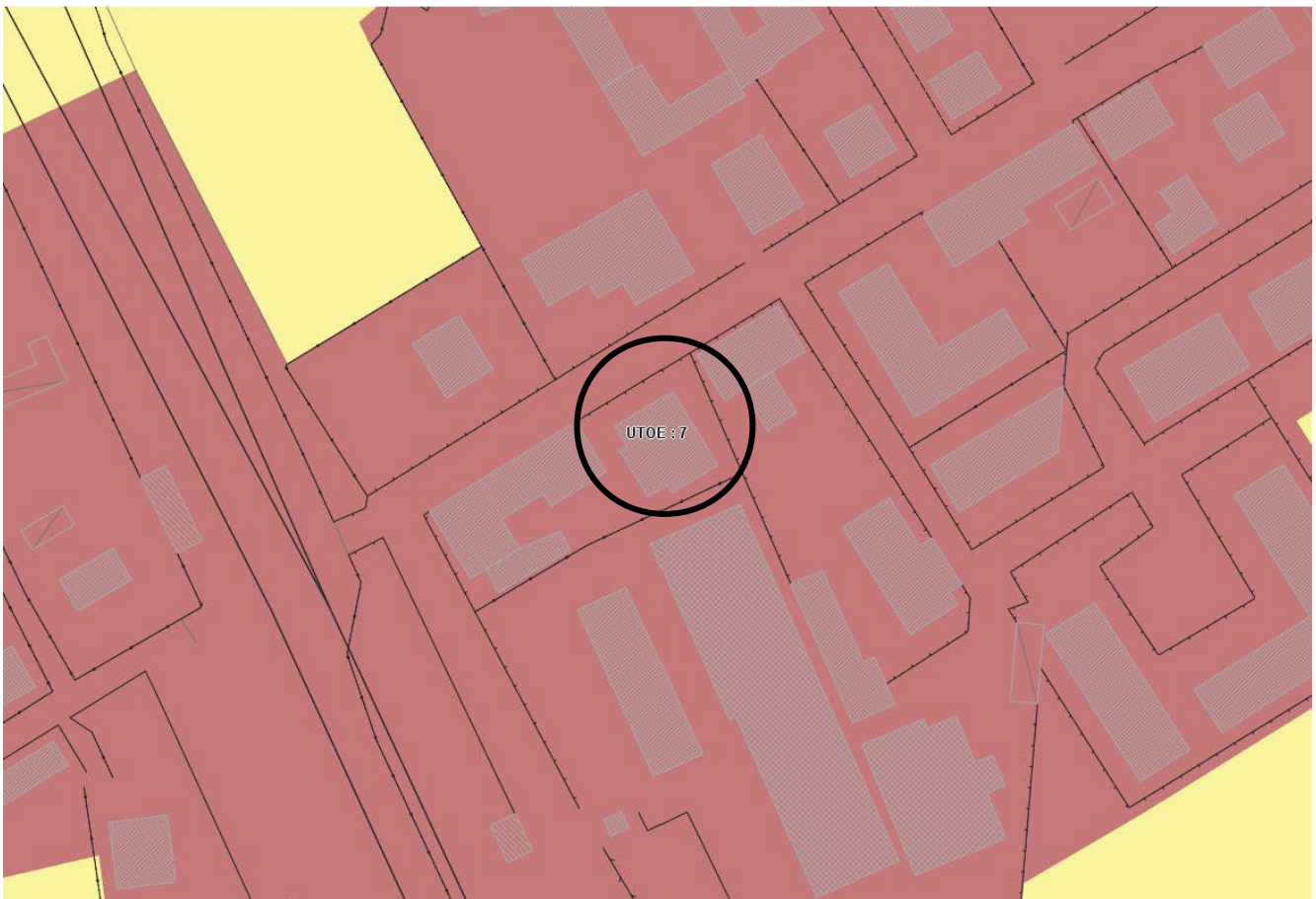
4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono 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.

5. 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. (...)

Il Piano Strutturale del Comune di Grosseto, [adottato con D.C.C. n. 123 del 08/09/2023](#), individua l'immobile nel Territorio Urbanizzato (art. 28 Relazione Generale P.S.), all'interno del Tessuto TR6 - Tessuto a tipologie miste (art. 30 Relazione Generale P.S.), nell'Unità Territoriale Organica Elementare U.T.O.E. n. 07-Bonifica Grossetana (art. 2.4 Relazione Generale P.S.).



Estratto Piano Strutturale Comune di Grosseto Tav. ST03 - Sistemi Urbani (fuori scala)



Estratto Piano Strutturale Comune di Grosseto Tav. STR06 - U.T.O.E. (fuori scala)

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;*

Il sottoscritto C.T.U., effettuati i necessari accessi agli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Grosseto in data 02/11/2023, (richiesta di accesso agli atti del 20/10/2023, prot. 0143566/2023), ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di pignoramento (All. 5):

1. Pratica Edilizia 92/1991, registrata il 25/01/1991, prot. 5451, intestata a **** inerente la costruzione palazzina civile abitazione Braccagni in Via Garibaldini, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 28/06/1991, Concessione n. 354 del 17/07/1991;
2. Pratica Edilizia 48/1994, registrata il 18/01/1994, prot. 3995, intestata a **** inerente le varianti in corso d'opera della costruzione di palazzina civile abitazione Braccagni in Via Garibaldini, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 13/04/1994, Concessione n. 253 del 03/06/1994;

3. Nel faldone inerente le due pratiche edilizie 92/1991 e 48/1994 risultano presenti anche i documenti inerenti il collaudo delle strutture in c.a. del 10/01/1994, la conformità urbanistica delle opere eseguite rilasciata in data 24/11/1994, prot. 084646, il rilascio del nulla osta sanitario del 22/02/1995, prot. 001872 e la conseguente Abitabilità rilasciata in data 24/11/1995 dal Comune di Grosseto.

4. Pratica Edilizia 303/1994, registrata il 16/03/1994, prot. 19728, intestata a ****. inerente l'installazione di deposito G.P.L. ad uso domestico a servizio di fabbricato in Braccagni, Via dei Garibaldini, con Autorizzazione n. 15 rilasciata in data 14/01/1995;

5. Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività D.I.A. 36/2005, registrata il 13/01/2005, prot. 4427, intestata a ****, inerente l'apertura di finestre in deposito occasionale, con collaudo finale del 03/03/2005, prot. 25537, cat. VI, cl. 3, fasc. O.

Si fa presente che, presso l'ufficio tecnico del Comune di Grosseto, non sono state identificate ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

Preso visione delle pratiche edilizie sopra elencate, si riscontra quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto risulta autorizzata al piano primo dalle tavole grafiche della variante in corso d'opera al progetto di costruzione del fabbricato (p.e. 48/1994), mentre al piano sottotetto dalle tavole grafiche della pratica edilizia inerente l'apertura di finestre in deposito occasionale (D.I.A. n. 36/2005).

Come già descritto al precedente punto 4, l'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, Frazione Braccagni, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto con il Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16, non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

La prima disuguaglianza riguarda la demolizione del tramezzo interno precedentemente situato nel vano soggiorno-pranzo al piano primo, che costituiva l'unica camera dell'appartamento.

Sotto il profilo edilizio - urbanistico le camere da letto non possono essere presenti nei locali sottotetto aventi le caratteristiche di quello in oggetto, perché non vi sono presenti i requisiti previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Grosseto.

Di conseguenza, deve essere ripristinata la camera precedentemente posizionata al piano primo dell'appartamento.

Per poter ripristinare la camera e sanare la difformità presente con i documenti agli atti, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante il rifacimento del tramezzo interno, come visibile dalle planimetrie agli atti presenti sia nelle tavole della pratica edilizia n. 92/1991 e n. 48/1994, sia nella planimetria catastale.

Per procedere con il ripristino dello stato dei luoghi mediante la ricostruzione del tramezzo interno per il ripristino della camera al piano primo dell'appartamento, si stima un probabile costo di € 1.200,00.

Inoltre, risulta presente un'ulteriore difformità inerente una diversa altezza del piano sottotetto.

Dalle tavole delle pratiche edilizie n. 92/1991, n. 48/1994 e D.I.A. 36/2005 risulta descritta un'altezza del piano sottotetto di m 2.00 mentre, come visibile dal rilievo effettuato dal sottoscritto (all. 5), l'altezza del piano sottotetto risulta essere di m 2.20.

Tale difformità potrà essere regolarizzata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Grosseto mediante una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

Per la pratica di cui sopra si stima un costo presumibile di € 1.500,00, inerente l'onorario del tecnico, ed una sanzione minima di € 1.000,00 richiesta dal Comune; sono escluse tutte le ulteriori sanzioni ed oneri che saranno computati e richiesti dagli uffici competenti.

Considerando quanto sopra, i costi totali per il ripristino dello stato dei luoghi del piano primo e per la pratica di sanatoria inerente la regolarizzazione dell'altezza del piano sottotetto, risultano essere di circa € 3.700,00.

QUESITO 7. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici Tecnico Erariale;*

Il bene oggetto di pignoramento potrà essere venduto in 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici 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'immobile è pignorato per intero.

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 data 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;*

Sull'immobile non risultano registrati contratti di locazione, come descritto dalla Certificazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 25/10/2023 (All. 6).

Tuttavia, risulta presente un contratto preliminare di compravendita, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto al n. 554 mod. 3, in data 28/02/2018 (All. 7).

Tale contratto è stato sottoscritto tra il *** ***, la *** ***, attuali proprietari dell'immobile e indicati come parte promittente la vendita e la **** indicata come parte promittente l'acquisto.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 22/09/2023 (All. 1), la *** indicata nel contratto preliminare di cui sopra come promittente l'acquisto dell'immobile, risultava presente nell'appartamento, insieme al proprio nucleo familiare composto dal compagno e dai figli.

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;*

Come enunciato in risposta al precedente quesito 9, l'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

Come visibile dagli estratti cartografici sotto riportati del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana), l'area in oggetto non risulta soggetta né a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136-142, né al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.

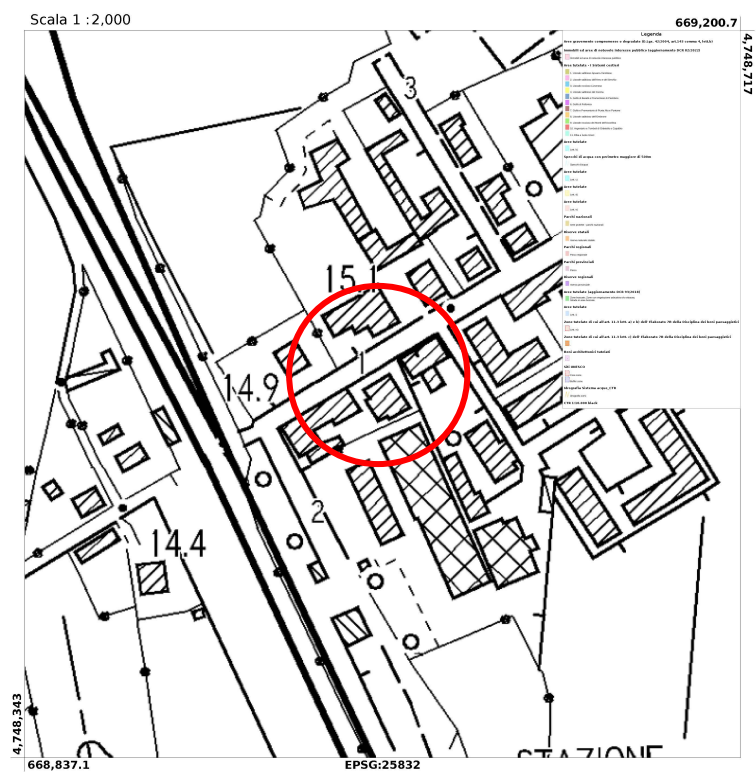
L'area in oggetto non risulta soggetta al Vincolo degli Usi Civici, come visibile dall'Attestazione della Regione Toscana trasmessa mediante P.E.C. in data 30/10/2023 (All. 8).

Il fabbricato in oggetto è un Condominio e risulta essere amministrato dall'Amministratore Immobiliare ****.

L'Amministratore di Condominio in data 13/03/2024 ha trasmesso i documenti inerenti le tabelle millesimali presenti.

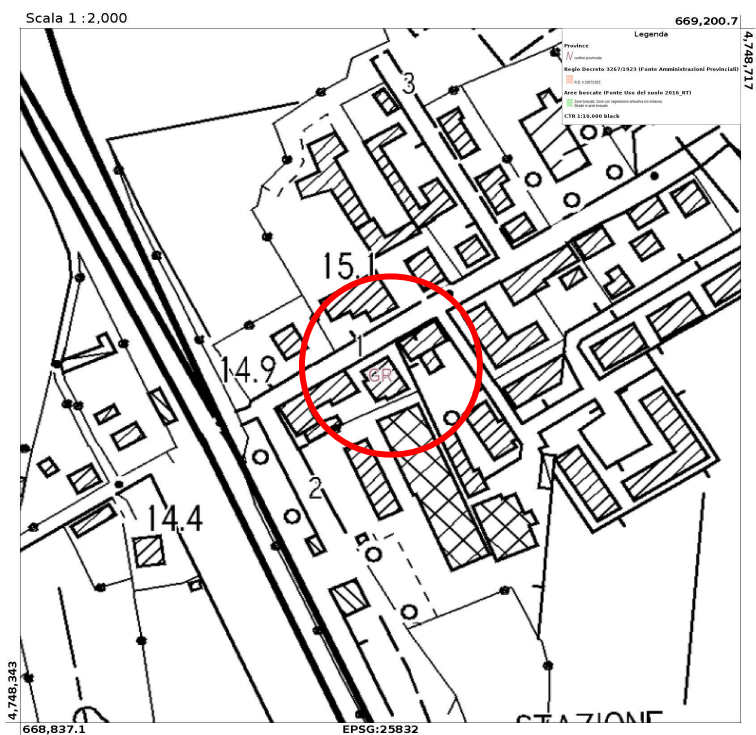
Non vi risulta presente un Regolamento Condominiale.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Regione Toscana (fuori scala)

Regione Toscana - SIPT: Vincolo idrogeologico



Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Regione Toscana (fuori scala)

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 ad 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 stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso alcune presso siti internet di Agenzie Immobiliari operanti nella zona ed alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Grosseto, Comune di Grosseto, all'interno della Frazione di Braccagni.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Grosseto, Frazione di Braccagni, risultano presenti pochi altri immobili analoghi a quello del compendio pignorato, nelle zone limitrofe a quella in oggetto.

Per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come visibile dallo schema di calcolo allegato (All. 4).

Superficie commerciale		
Appartamento Sub. 16	mq	61.00

In considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale.

I valori desumibili dall'indagine di mercato per l'immobile oggetto di pignoramento sono risultati oscillanti tra € 1.600,00 ed € 1.800,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, quali destinazione, consistenza, posizione, orientamento, affacci, si ritiene che il valore da tenere in considerazione, tra quelli rilevati, di € 1.700,00 al metro quadrato di superficie

commerciale, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Grosseto, Fraz. Braccagni, Viale dei Garibaldini n. 139 al Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16.

Pertanto, il valore risulta:

$$\text{mq } 61,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.700,00 = \text{€ } 103.700,00$$

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, individuato in € 3.700,00 (in risposta ai quesiti 4 e 6) e, pertanto, il valore risulta:

$$\text{€ } 103.700,00 - \text{€ } 3.700,00 = \text{€ } 100.000,00$$

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che il bene pignorato possa costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano primo e sottotetto di un immobile ubicato nel Comune di Grosseto, Fraz. Braccagni, Viale dei Garibaldini n. 139.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Grosseto, Frazione Braccagni, al Foglio 15, Particella 604, Subalterno 16, piani primo e sottotetto, categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale tot. mq 60,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 56,00, rendita catastale € 278,89, intestata per la proprietà di 1/2, alla Sig.ra *** ***, nata e per la proprietà di 1/2 al Sig. *** ***, (in regime di comunione dei beni).

La stima ha individuato un valore unitario per il fabbricato ottenendo il seguente valore, comprensivo dei costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione della conformità, di:

€ 100.000,00

Grosseto, 14/03/2024

Il C.T.U.
Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 - Verbale di accesso;

ALLEGATO 2 - Visura storica, Mappa, Planimetria catastale, ispezione ipotecaria e nota atto di provenienza;

ALLEGATO 3 - Restituzione grafica del rilievo;

ALLEGATO 4 - Schema di calcolo delle superfici commerciali;

ALLEGATO 5 - Pratiche edilizie;

ALLEGATO 6 - Attestazione Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 7 - Contratto preliminare di compravendita;

ALLEGATO 8 - Attestazione Regione Toscana;

ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica dell'immobile;

ALLEGATO 10 - Tabelle Millesimali del Condominio.