

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 153/2022 R.G.E.I.

Promossa da:

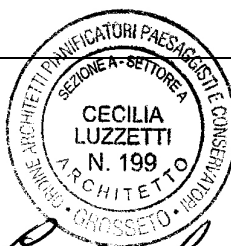
Debitore executato:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

Oggetto:
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBCATI
NEL COMUNE DI GROSSETO**

RELAZIONE

Grosseto, 01/02/2024



Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 12 pagine e n. 6 allegati -

- TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO -

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura: N. 153-2022 R.G.E.I.
Promossa da:
Debitore esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 19/05/2023 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. nel procedimento di Esecuzione immobiliare n. 153/2022 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore un immobile, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicato in Comune di Grosseto (GR).

Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Via Inghilterra n. 148.

La sottoscritta C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso l'immobile, in data 26/06/2023 e in data 12/09/2023, unitamente alla Custode, Avv. Serena Torri (ALLEGATO 1).

Al primo sopralluogo non è stato possibile accedere all'appartamento e sono state scattate alcune foto al fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte. In tale occasione è stato comunque constatato che nel soffitto del portico, sottostante l'appartamento, risultavano evidenti tracce di una perdita di acqua pregressa.

Durante il secondo sopralluogo, consentito con l'ausilio della forza pubblica, sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile rilevato (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

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

RELAZIONE

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);

Preso visione del contenuto della Relazione notarile e della documentazione presente in atti,

acquisita copia aggiornata dell'Elenco sintetico delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto (ALLEGATO 4), nonché della visura storica catastale, si conferma quanto contenuto nella Relazione notarile in atti.

La STORIA IPOTECARIA dell' immobile pignorato risulta la seguente:

A tutto il giorno 25/11/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà edivenne proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita del 30/05/2018 ricevuto dal Notaio Detti Bruno, in Orbetello (GR), numero di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Grosseto in data 01/06/2018 ai numeri, da
- b) divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà superficiale e..... divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà superficiale con atto di compravendita del 21/12/1985 ricevuto dal Notaio Cinotti Nicola in Roma (RM) numerodi repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/01/1986 ai numeri dall' Edilizia Generale Industrializzata Giannini Costruttori spa con sede in Roma;
- c) divenne proprietario per la quota di 1/2 di proprietà per l' area e divenne proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà per l' area con atto di compravendita del 26/06/2015 ricevuto dal Notaio Abbate Filippo in Grosseto (GR) numero..... di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/06/2015 ai numeri, da Comune di Grosseto sede in Grosseto (GR) codice fiscale: 00082520537;
- d) Comune di Grosseto sede in Grosseto (GR) codice fiscale: 00082520537 divenne proprietario giusti titoli anteriori al ventennio.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Grosseto in data 01/06/2018 ai numeri per Euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 140.000,00 a favore di..... e contro
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all' Agenzia del territorio di Grosseto in data 25/11/2022 ai numeri a favore di e contro.....

Si allegano (ALLEGATO 4):

- Visura storica catastale;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Elenco sintetico delle formalità;
- Atto di compravendita

QUESITO 2:

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);

Il bene pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio edificio in linea di n. 9 elevazioni fuori terra, con porticato al piano terreno e più vani scala per la distribuzione dei numerosi appartamenti.

Al piano terreno, l'edificio ha una corte comune, comprensiva di porticato, prospiciente un'area ben mantenuta a verde.

L'edificio è ubicato nella zona "167 Nord", nella città di Grosseto, in un quartiere densamente abitato e dotato di molti servizi, posto di fronte all'Ospedale Misericordia del capoluogo di Provincia. Il quartiere è stato realizzato negli anni '70 del '900, mediante un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP Nord); esso è dotato anche di ampie zone verdi.

La struttura dell'edificio è in cemento armato; esternamente l'edificio è tinteggiato di marrone chiaro. La copertura è piana e vi si trova un terrazzo comune.

L'immobile oggetto di pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), Foglio 72, Particella 249, subalterno 66, Via Inghilterra 148, Scala A Interno 2 Piano 1-2 Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Superficie Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte b): 114 mq; Rendita: Euro 587,47.

Catastalmente l'immobile risulta, intestato a:.....

L'appartamento ha l'ingresso al piano secondo, da un ballatoio comune al quale si accede da una scala esterna (anch'essa comune). Nell'edificio, alla scala A, esiste anche un vano scala comune, con ascensore; in tale vano scala trovano spazio i contatori di tutti i condomini della Scala A.

L'appartamento è così composto:

Al piano secondo si trovano:

- il corridoio d'ingresso,
- la cucina, abitabile, la cui finestra è prospiciente il ballatoio comune ed è perciò dotata di una grata di ferro per la sicurezza; dalla cucina si accede a un ripostiglio/dispensa.
- il soggiorno-pranzo dove sono presenti due finestre e una porta-finestra; tramite quest'ultima si accede ad un terrazzo; la vista dal terrazzo risulta apprezzabile, poiché verso aree dotate di molto verde, e il soggiorno-pranzo è abbastanza luminoso, nonostante l'orientamento a nord-nord/est.

Tramite due rampe di scalini, dal soggiorno-pranzo si accede al piano sottostante (piano primo).

Al piano primo trovano spazio:

- n. 2 camere e un bagno.

Le camere sarebbero state dotate entrambe di terrazzo, ma in una delle due il terrazzo è chiuso mediante vetrata, come meglio descritto in risposta al quesito 6.

I pavimenti al piano secondo sono in laminato di parquet. Al piano primo i pavimenti sono in monocottura (tipo cotto) in una delle due camere, in laminato di parquet nell'altra.

Il bagno, con doccia, ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di tipo standard.

E' possibile, per quanto dichiarato dall'idraulico interpellato dalla Custode, che la perdita pregressa di acqua, constatata durante il primo sopralluogo, possa essere causata dalla doccia del bagno e che, pertanto, la stessa necessiti di un intervento di riparazione.

Attualmente l'acqua dell'appartamento è chiusa e tale ipotetico guasto, come riferito dall'idraulico che ha partecipato al sopralluogo, non potrà causare ulteriori danni.

Ad eccezione di questa possibile, ma non accertata, perdita della doccia, l'appartamento risulta in buono stato di manutenzione.

La Superficie Utile calpestabile dell'appartamento è stata calcolata con riferimento agli articoli 11, 12, 13 del Regolamento della Regione Toscana 24 luglio 2018, n. 39/R, distinguendo perciò la superficie utile calpestabile (dell'appartamento escluse terrazze) e la superficie calpestabile accessoria (delle terrazze).

Come risulta dalla tabella di seguito riportata, la Superficie utile (calpestabile) dell'appartamento, è pari a mq 97,86 circa, oltre a circa mq 7,32 di terrazze.

SUP UTILE CALPESTABILE		UTILE	ACCESSORIA
PIANO SECONDO			
ingresso	mq	4.46	
cucina	mq	11.55	
ripostiglio	mq	1.31	
pranzo-soggiorno	mq	29.44	
terrazza	mq		5.23
scala	mq	4.07	
PIANO PRIMO			
disimpegno	mq	2.28	
ripostiglio	mq	0.21	
camera	mq	16.15	
camera	mq	20.29	
bagno	mq	4.08	
terrazza chiusa	mq	4.02	
terrazza	mq		2.09
TOTALE	mq	97,86	7.32

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 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 la univoca identificazione dell'immobile.

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;

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile per quanto riguarda la consistenza planimetrica e la distribuzione funzionale.

Fa eccezione la terrazza che è stata chiusa con un infisso di alluminio.

Poichè nell'appartamento risulta tale difformità dallo stato regolarmente assentito, la correzione della planimetria potrà essere effettuata una volta acquisito un Permesso di Costruire in sanatoria, come meglio descritto in risposta al quesito 6.

QUESITO 5:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La sottoscritta CTU ha preso visione degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Grosseto e del Piano Strutturale adottato e ha verificato che l'edificio, di cui l'unità immobiliare è parte, si trova nell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) denominata "Grosseto", in un "Tessuto consolidato pubblico", disciplinato dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del

Regolamento Urbanistico vigente.

Per quanto disposto dall'art. 76, parte II, punto 2, nel tessuto consolidato unitario pubblico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *residenza;*
- *attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;*
- *attività direzionali;*
- *attività di servizio;*
- *attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;*

Negli edifici appartenenti al "Tessuto consolidato pubblico" sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito:

- *modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica.*
- *la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;*
- *realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque preferibilmente delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.*

L'utilizzazione in essere dell'unità immobiliare di cui trattasi, ovvero quella residenziale, è tra quelle previste dal Regolamento Urbanistico per l'area in cui si trova l'immobile.

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 urbanistica 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;

La sottoscritta CTU, ha effettuato il necessario accesso all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Grosseto, rilevando che l'edificio di cui l'abitazione fa parte è stato costruito in regime di edilizia agevolata convenzionata (ex L. 167/62).

Il titolo originario per la costruzione del fabbricato è costituito dalla Concessione Edilizia N. 271 del 29/06/1978 (P.E. 10934/1977) rilasciata a Giannini Immobiliare.

Negli archivi comunali è presente anche una pratica (P.E.) a nome del precedente proprietario, Signor, inerente un accertamento di conformità per lievi modifiche interne ed esterne (All. 5).

Dalla Relazione tecnica si desume che le difformità oggetto della pratica hanno riguardato modeste opere eseguite in fase costruttiva e non registrate nella variante di consistenza finale della pratica originaria.

Nella Relazione si legge:

-Le finestre e porte finestre presentavano alterazioni delle loro misure e lievi traslazioni
-All'interno dell'abitazione sono state abbattute alcune tramezzature e realizzate altre, al fine di unire n. 2 camere da letto, ampliare la superficie del bagno, e realizzare un piccolo ripostiglio;

-N. 2 pareti di tamponatura risultano essere lievemente traslate, comportando una lieve variazione della SUL inferiore al 2% di tolleranza;

-La scala in legno presente all'interno dell'appartamento risulta possedere un gradino in più rispetto a quanto rappresentato nello stato concessionato.

In questa pratica, dunque, non risulta la chiusura del terrazzo, sul prospetto lato nord-est del palazzo, come è invece risultata al sopralluogo.

Dalla documentazione fotografica (v. foto 1) allegata all'Attestazione di Conformità in sanatoria n. ... del 07/03/2018 per lievi modifiche interne ed esterne sopra descritta (ALLEGATO 5), si può desumere che la finestra in alluminio che chiude oggi il terrazzo, sia una finestra posta sul parapetto del terrazzo dopo che, con la pratica edilizia n., si attestava uno stato di fatto senza l'attuale infisso, dunque successivamente al marzo 2018.

Sentito anche l'Ufficio Edilizia del Comune di Grosseto, si può ritenere che la trasformazione di terrazzo in Superficie Utile, nel tessuto edilizio in cui si trova l'immobile, sia oggi 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, mediante la presentazione di un'istanza di Accertamento di conformità (art. 209 L.R. 65/2014), per acquisire un Permesso a costruire in sanatoria.

L'istanza dovrà essere proposta *nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato del "Tessuto consolidato unitario pubblico" originariamente assentito*. L'intervento abusivamente realizzato dovrà essere autorizzato dal Condominio.

Il costo della sanatoria, comprensivo di spese tecniche per la pratica edilizia e sanzioni che saranno stimate e comminate dal Comune, può stimarsi, prudentemente, in circa € 5.000,00.

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 è costituito da una civile abitazione.

Esso può, dunque, essere posto in vendita in 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'unità immobiliare è pignorata per l'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;

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente alla Custode Avv. Serena Torri, l'immobile è risultato disabitato.

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto, in data 30/08/2023 aveva comunicato alla sottoscritta (All. 6) la sussistenza di un contratto di locazione registrato in data 13/02/2020 Tale contratto aveva durata dal 01/02/2020 al 31/01/2023 con previsione di rinnovo biennale.

Come evidenziato nella sua prima Relazione, la Custode ha poi ricevuto dichiarazione di mancato rinnovo del contratto di locazione da parte del legale del sig., per disdetta inviata

dall'esecutato.....

Inoltre il vicino ha dichiarato che l'appartamento è da tempo disabitato.
L'immobile può, dunque, dirsi libero.

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 detto 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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; quanto agli oneri di natura condominiale, la Custode ha accertato che, dal bilancio allegato alla convocazione della riunione condominiale tenutasi il 18/01/2023, risultano oneri condominiali non corrisposti per euro 2.332,72. Gli stessi resteranno presumibilmente a carico dell'acquirente.

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 individuando il valore di mercato dello stesso con metodo di stima sintetico per comparazione dei prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il primo semestre 2023) e di quelli rilevati dalla sottoscritta mediante indagine di mercato.

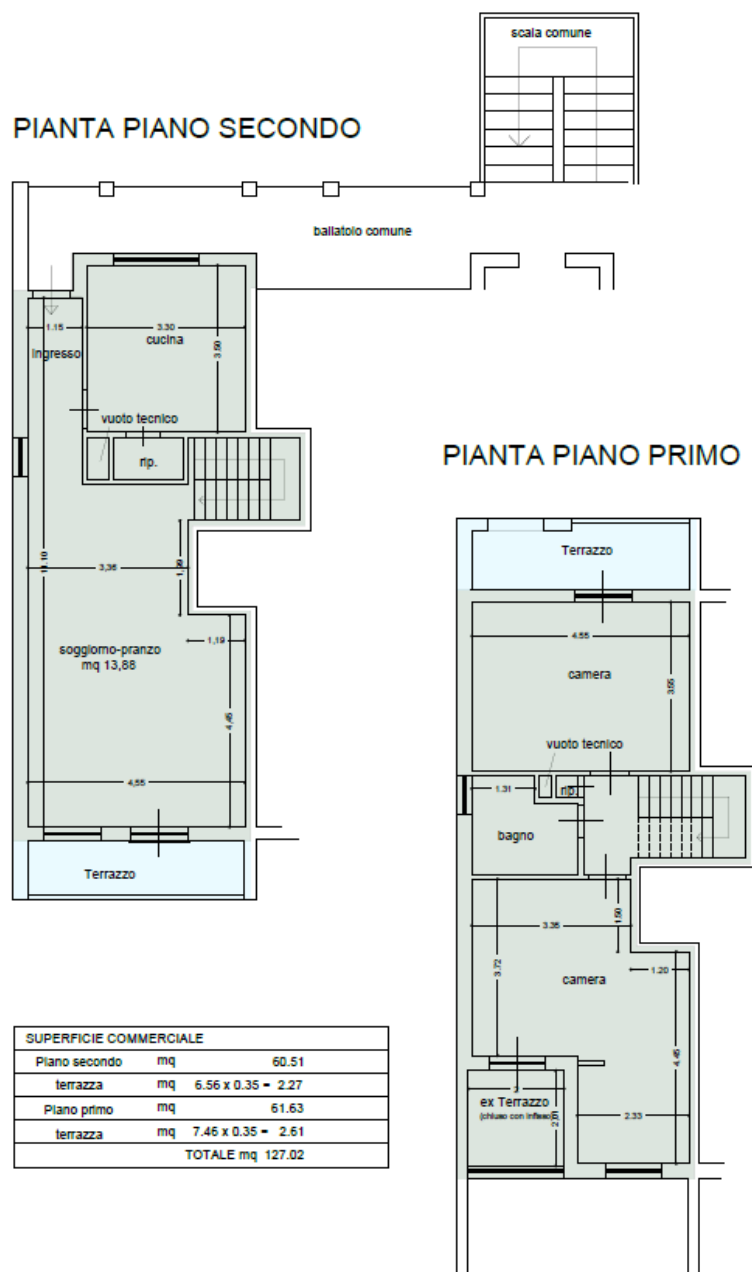
Si è perciò individuato il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, per metro quadrato di **superficie commerciale**.

La superficie commerciale è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile o con parti condominiali; la superficie delle terrazze, è stata computata al 35% in quanto pertinenza posta in comunicazione diretta con l'abitazione.

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale sono evidenziate con differenti colori le superfici lorde dell'unità abitativa e quelle delle sue pertinenze, la superficie commerciale dell'abitazione risulta di mq 127,02 e, **in cifra tonda, mq 127,00**.

SCHEMA SUPERFICIE COMMERCIALE



Definita la superficie commerciale dell'immobile, sono stati oggetto di comparazione i prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, per consistenza e destinazione d'uso, rilevati mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e mediante indagine di mercato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Periferica/CITTADELLA - SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL

Codice di zona: D14

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	1800	L	5,6	7,5	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1850	2150	L	7,6	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1550	L	6,4	8	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3,6	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2300	3200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Neeozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Per quanto risulta dall'interrogazione effettuata alla Banca dati dell'OMI i valori al metro quadrato di superficie Lorda degli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (abitazioni di tipo economico) registrati al primo semestre del 2023, risultano variare tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.550,00.

L'indagine di mercato è stata condotta inizialmente consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti in Grosseto nel settore della compra-vendita immobiliare, selezionando alcune offerte di vendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di stima e constatando che risultano numerose offerte di immobili in Via Inghilterra. Inoltre, si è provveduto a contattare telefonicamente le Agenzie Immobiliari di riferimento, per gli annunci selezionati, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e il prezzo di vendita degli immobili.

Per l'immobile di cui trattasi, i valori desumibili dalla indagine di mercato sono risultati di € 1200-1400 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

Sulla base della comparazione tra i dati rilevati dalla consultazione dei Valori O.M.I e dall'indagine di mercato si è definito il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, visto lo stato di manutenzione, si ritiene che il valore di € **1.300,00 al metro quadrato** di superficie commerciale ragguagliata, compresi i diritti sulle parti comuni del fabbricato, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi al bene pignorato.

Pertanto si avrà:

€ 1.300,00/mq x mq 127,00 = € 165.100,00

valore dell'appartamento se fosse conforme sotto il profilo edilizio.

Da tale valore andrà detratta la spesa per rendere l'immobile conforme rispetto agli atti amministrativi legittimanti, come descritto in risposta al quesito 6.

Per la pratica di sanatoria, il pagamento di sanzioni e oneri, si è stimato un costo di € 5.000,00 circa. Pertanto il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene pignorato, risulta:

€ 165.000,00 - € 5.000,00 = € 160.100,00 **e, in cifra tonda, € 160.000,00**
più probabile valore di mercato dell'immobile

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato può essere posto in vendita in unico lotto, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento posto in Via Inghilterra n. 148, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR), Foglio 72, Particella 249, subalterno 66, Scala A Interno 2 Piano 1-2 Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Superficie Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte b): 114 mq; Rendita: Euro 587,47.

Al piano terreno, l'edificio ha una corte comune, comprensiva di porticato, prospiciente un'area ben mantenuta a verde.

L'appartamento ha l'ingresso al piano secondo, da un ballatoio comune al quale si accede da una scala esterna (anch'essa comune). Nell'edificio, alla scala A, esiste anche un vano scala comune, con ascensore; in tale vano scala trovano spazio i contatori di tutti i condomini della Scala A.

L'appartamento è così composto:

Al piano secondo si trovano:

- il corridoio d'ingresso,
- la cucina, abitabile, la cui finestra è prospiciente il ballatoio comune ed è perciò dotata di una grata di ferro per la sicurezza; dalla cucina si accede a un ripostiglio/dispensa.
- il soggiorno-pranzo dove sono presenti due finestre e una porta-finestra; tramite quest'ultima si accede ad un terrazzo.

Tramite due rampe di scalini, dal soggiorno-pranzo si accede al piano sottostante (piano primo).

Al piano primo trovano spazio:

- n. 2 camere e un bagno.

Le camere sarebbero state dotate entrambe di terrazzo, ma in una delle due il terrazzo è chiuso mediante vetrata. Tale chiusura è risultata difforme dagli atti amministrativi edilizi e potrà essere sanata con l'acquisizione di Permesso di costruire in sanatoria.

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione, salvo verificare (ed eventualmente riparare) una possibile perdita di acqua dalla doccia.

La Superficie Utile calpestabile dell'appartamento è pari a mq 97,86 circa, oltre a circa mq 7,32 di terrazze.

Sono compresi i diritti sulle parti comuni del fabbricato

Prezzo di vendita € 160.000,00

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 - Verbali di sopralluogo e immissione nel possesso.

ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 - Documentazione Catastale – Elenco sintetico delle formalità - Atto di compravendita

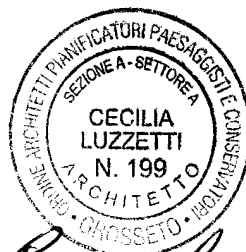
ALLEGATO 5 - Pratiche edilizie

ALLEGATO 6 - Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per locazioni

Grosseto, 01/02/2024

IL CTU

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



Cecilia Luzzetti