



# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°231/2017 R.G.E.I.

\*\*\*\*\*

Promossa da:

[Redacted area containing names and details of the creditor]

*quale Creditore Procedente,*

Contro:

[Redacted area containing names and details of the debtors]

*quali Debitori Esecutati.*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Claudia Frosini**

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U.  
**Arch. Giacomo Falciani**

\*\*\*\*\*

Grosseto, 10/06/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Giacomo Falciani**





## **INDICE**

<i>Pag.03</i>	<b>PREMESSA</b>
<i>Pag.04</i>	<b>QUESITO N.1</b>
<i>Pag.05</i>	<b>QUESITO N.2</b>
<i>Pag.08</i>	<b>QUESITO N.3</b>
<i>Pag.09</i>	<b>QUESITO N.4</b>
<i>Pag.09</i>	<b>QUESITO N.5</b>
<i>Pag.10</i>	<b>QUESITO N.6</b>
<i>Pag.12</i>	<b>QUESITO N.7</b>
<i>Pag.12</i>	<b>QUESITO N.8</b>
<i>Pag.13</i>	<b>QUESITO N.9</b>
<i>Pag.13</i>	<b>QUESITO N.10</b>
<i>Pag.14</i>	<b>QUESITO N.11</b>
<i>Pag.14</i>	<b>QUESITO N.12</b>

## **ELENCO ALLEGATI**

<i>ALL.01</i>	<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>
<i>ALL.02</i>	<b>DOCUMENTAZIONE URBANISTICA</b>
<i>ALL.03</i>	<b>DOCUMENTAZIONE EDILIZIA</b>
<i>ALL.04</i>	<b>ELABORATI GRAFICI PER CALCOLO INDICI METRICI</b>
<i>ALL.05</i>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>
<i>ALL.06</i>	<b>TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO DEL BENE</b>
<i>ALL.07</i>	<b>VERBALE DI SOPRALLUOGO</b>





## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giacomo Falciani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°459 nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto, veniva nominato dal Giudice Delegato, Ill.ma Dott.ssa Claudia Frosini, per assolvere al **compimento della stima del compendio pignorato e degli ulteriori obblighi peritali di cui all'Art.173-bis disp. att. c.p.c.** in merito all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

In seguito a convocazione, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 18/06/2018, veniva a conoscenza dei n.12 quesiti a cui si è risposto nei paragrafi a seguire.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 05/02/2019 ed in data 08/03/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima congiuntamente al Sig. Fabio Pasquini quale delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (custode nominato per la procedura), trovando l'immobile occupato dal precedente proprietario [REDACTED]. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata nel Comune di Grosseto in Loc. Roselle - via del Molino Vecchio n.2, è identificata al Foglio n.54 - Particella n.71 - Sub.3 (graffata Part.238) presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale.

### DATI CENSUARI - Ufficio Provinciale di Grosseto (Territorio e Servizi Catastali):

CATASTO **FABBRICATI** SEZIONE **URBANA** FOGLIO **54** PARTICELLA **71** SUBALTERNO **3**;  
CATEGORIA **A/4** (ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE) CLASSE **4** CONSISTENZA **5,5 VANI**  
RENDITA **397,67 €**; INTESAZIONE PER DIRITTO DI PROPRIETA' PER QUOTA **1/2** A  
[REDACTED] IL [REDACTED] - C.F. [REDACTED];  
INTESAZIONE PER DIRITTO DI PROPRIETA' PER QUOTA **1/2** A [REDACTED] NATA A  
[REDACTED] IL 1 [REDACTED] - C.F. [REDACTED].

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore del bene immobile di cui si tratta.





## **QUESITO N.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 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);”*

### **PARAGRAFO 1.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all’Art.567 comma 2 c.p.c. risulta **completa**.

### **PARAGRAFO 1.2 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Come da *Certificazione Notarile Storico-Ipotecaria Ventennale* presente agli atti e redatta il giorno 29/10/2017 dal Notaio [REDACTED], relativamente all’unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, risulta quanto segue.

#### **ELENCO DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL’IMMOBILE:**

- **Iscrizione** NN.10514/1527 del 22/09/2015 nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Gianluca Festa Ferrante da Roma in data 18/09/2015 Rep.n.2228, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (C.F. 00348170101), per € 157.500,00 di cui € 105.000,00 di capitale, contro il [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno;
- **Trascrizione** NN.13491/9890 del 25/10/2017, relativa a **Pignoramento Immobiliare** notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 05/10/2017 Rep.n.2585, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (C.F. 00348170101), contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno.





### **PARAGRAFO 1.3 - ELENCO CREDITORI INTERVENUTI AI SENSI DELL'ART.499 CPC**

- [REDACTED], con Sede in Roma (C.F. 13756881002) ha manifestato in data 29/08/2018 interesse ad intervenire nella procedura esecutiva in oggetto per una somma pari a 7.853,49 € comprensiva di interessi di mora e diritti.

### **QUESITO N.2**

*“descrive, 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.);”*

### **PARAGRAFO 2.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto di stima è situato nel Comune di Grosseto, Località Roselle Terme, in via del Molino Vecchio n.2.

L'edificio, di remota edificazione (presumibilmente gli anni '50), aveva originariamente un'unica elevazione ma nei primi anni '70 subisce una ristrutturazione importante comprensiva di sopraelevazione per la realizzazione di una nuova unità immobiliare e quindi è attualmente suddiviso in n.2 U.I. distinte (una al piano terra, una al piano primo).

In termini di inquadramento urbanistico il manufatto edilizio si inserisce nell'area che si estende al margine del centro abitato di Roselle in direzione Grosseto lungo la via Rosellana, un'area di completamento prevista dal Piano Regolatore vigente all'epoca.

Gli insediamenti limitrofi presentano una destinazione d'uso pressoché esclusiva di categoria residenziale con varie caratteristiche tipologiche (villette isolate, palazzine).

Al tessuto residenziale si affiancano alcuni esercizi commerciali di vario genere e natura.

### **PARAGRAFO 2.2 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Il bene immobile oggetto di stima è dotato di una circoscritta area di proprietà esclusiva (Part. *graffata* n.238).

Si accede all'U.I. dalla via del molino Vecchio a mezzo del piccolo resede esclusivo.

L'appartamento, identificato al Foglio n.54 - Particella n.71 - Sub.3 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto e contraddistinto da una destinazione d'uso





residenziale (CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA), è costituito da n.4 vani abitabili posti al piano primo (cucina/tinello, soggiorno e due camere) oltre servizio igienico, ripostiglio e disimpegno; l'abitazione è dotata di terrazza scoperta sul lato Ovest (punto in cui è posizionato l'ingresso) e di balcone su lato Nord.

Alla terrazza si accede tramite scala esterna al corpo di fabbrica.

Il fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto è dotato di una **struttura in muratura portante** mista mattoni e pietra, con solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate tipo *a padiglione*.

Sull'area esclusiva di resede è posizionato un garage in lamiera della superficie di circa 12 mq regolarmente condonato.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al **Quesito n.6**.

NOTA:

L'impianto autoclave a servizio dell'appartamento risulta installato in un vano posto al piano terra ricadente in altra proprietà.

#### 2.2.1 - FINITURE ESTERNE ED INTERNE

Le pareti perimetrali sono dotate di finitura esterna ad intonaco civile, gli infissi esterni e sono in legno e dotati di serrande avvolgibili (la parete Nord ha il doppio infisso in alluminio), la copertura presenta un manto di tipo tradizionale in tegole e coppi.

Internamente l'U.I. presenta finiture tradizionali ad intonaco civile, è dotata di porte in legno tamburato e fornita di pavimentazioni e rivestimenti in monocottura di remota installazione.

#### 2.2.2 - IMPIANTI

L'impianto elettrico a servizio dell'abitazione risulta privo di **Dichiarazione di conformità** ed è di remota installazione, cablato in modo complessivamente non adeguato e non risulta essere dotato dei dispositivi per poter essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; pertanto dovrà essere oggetto di un **intervento di adeguamento alla Normativa elettrica e di sicurezza vigente**.

L'impianto di riscaldamento, anch'esso privo di **Dichiarazione di conformità**, è dotato di caldaia a combustione standard con funzione di generatore di calore per la cui evacuazione dei fumi è utilizzata una canna fumaria con evacuazione a parete; attualmente **l'impianto non risulta attivo**.





Per la produzione di A.C.S. (acqua calda sanitaria) può essere utilizzata la caldaia o in alternativa un boiler elettrico per il quale è predisposta l'installazione nel servizio igienico; attualmente **l'impianto non risulta attivo**.

Per ulteriori dettagli ed approfondimenti si rimanda alla **Relazione Tecnica di Verifica Impianti ai sensi del D.M. n.37/2008**.

### 2.2.3 - STATO DI MANUTENZIONE

La struttura portante del fabbricato risulta in condizioni complessivamente buone: **non è presente** un quadro fessurativo che possa indicare cedimenti strutturali di *considerevole entità*, solamente per quanto riguarda il corpo scale si è riscontrato un avanzato deterioramento della struttura in cemento armato (scopertura del cls copriferro).

Si segnala pertanto, ai fini della messa in sicurezza dell'immobile, la necessità di realizzare un intervento di **risanamento** strutturale puntuale sul corpo scale.

Le finiture esterne sono caratterizzate da un modesto coefficiente di degrado: le pareti perimetrali, dotate di finitura ad intonaco civile, presentano ridotte porzioni da ripristinare; gli infissi esterni in legno sono piuttosto deteriorati.

La copertura, non essendo stato possibile accedervi, è difficilmente diagnosticabile ma si può ragionevolmente ipotizzare che il manto necessiti di un intervento di manutenzione, principalmente per quanto riguarda l'impermeabilizzazione e la coibentazione della struttura.

Le finiture interne presentano un consistente livello di scadimento: gli impianti necessitano una revisione generale ai fini della sicurezza e di un corretto funzionamento, sono presenti in tutti i vani evidenti tracce di umidità (pareti e solaio superiore).

### 2.2.4 - INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici dell'U.I. in oggetto sono i seguenti, per gli elaborati grafici si faccia riferimento all'**ALL.04**:

SUPERFICIE UTILE LORDA:

$8 \times 40 \times 10.20 =$  **85.70** MQ

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA:

$30.3 + 10.0 =$  **40.30** MQ

VOLUME LORDO:

$85.70 \times 3.00 =$  **257.10** MC

SUPERFICIE RESEDE ESCLUSIVO:

**133.00** mq circa

**SUPERFICIE COMMERCIALE:**





Superfici principali:	U.I.	85.70*100%	= 85.70	mq
Superfici accessorie:	U.I.	40.30*30%	= 12.10	mq
Superfici di ornamento:	Resede	25.0*15%	= 3.75	mq
	Resede	133.0-25.0=108.0*5%	= 5.25	mq
TOTALE			<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>	<b>= 106.80</b> MQ

I parametri urbanistici ed edilizi sono espressi ai sensi del D.P.R.G. Regione Toscana n.64/R dell'11/11/2013.

### 2.2.5 - DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata nel Comune di Grosseto in via Monte Labro n.4, è identificata al Foglio n.54 - Particella n.71 - Sub.3 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale (CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA).

L'U.I. in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da n.2 U.I. per civile abitazione, ed è dotata di corte esclusiva di proprietà (Part. *graffata* n.238).

**Confini:** Via Rosellana, Via del Molino Vecchio, Via del Molino Vecchio *privata* (Part.285), altra proprietà (Part.72).

### **QUESITO N.3**

*“**accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati 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 catastali indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla Nota di Trascrizione Reg.Part. n.9890 Reg.Gen. n.13491 del 25/10/2017 (così come riportato al **PARAGRAFO 1.2**), individuano esattamente l'immobile e ne consentono la sua **univoca identificazione**.





## **QUESITO N.4**

*“**proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;”*

Dal confronto tra la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato di fatto dei luoghi, è emerso che per l’unità immobiliare in oggetto (situata nel Comune di Grosseto in via Monte Labro n.4, identificata al Foglio n.70 - Particella n.25 - Sub.4 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto - CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMESSA) non sussisteva un’esatta corrispondenza in termini di rappresentazione grafica del bene immobile e di indicazione dei dati anagrafici; pertanto, si è provveduto all’aggiornamento della planimetria catastale correggendo contestualmente l’indirizzo dell’U.I. che in precedenza era erroneamente riportato in Via Aurelia Nord, *snc*.

### **PRATICA DOCFA (Aggiornamento Documenti Catasto Fabbricati):**

RICEVUTA DI AVVENUTA VARIAZIONE: PROT. N. **GR0032489** DEL 10/06/2019.

[RIF. **ALL.01**]

Pertanto, ad oggi, si può attestare la **conformità catastale** dello stato di fatto dell’U.I. oggetto di perizia di stima con la planimetria e i dati catastali depositati agli atti.

Per quanto riguarda il garage condonato ricadente sulla particella n.238 (corte esclusiva graffata alla particella n.71), si ritiene opportuno che in fase di perfezionamento della conformità del compendio pignorato se ne definisca anche l’identificazione catastale mediante inserimento in mappa (pratica Pregeo) e deposito planimetria (pratica Docfa).

## **QUESITO N.5**

*“**indichi** l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

Dall’esame della documentazione reperibile presso gli Uffici Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata e Servizio Vincoli e Territorio Aperto - del Comune di Grosseto, **si certifica** che l’unità immobiliare in oggetto (situata nel Comune di Grosseto in via del





Molino Vecchio n.2, identificata al Foglio n.54 - Particella n.71 - Sub.3 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto - CON GLI ULTERIORI DATI CENSUARI ESPLICATI IN PREMessa) è disciplinata dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n.48 del 27/05/2013, come segue:

- ai sensi della perimetrazione urbana operata dal R.U.C. l'U.I. in oggetto è collocata **entro il Limite del centro abitato di Roselle**;
- ai sensi della Disciplina degli Assetti Insediativi l'U.I. in oggetto appartiene al **Tessuto Consolidato** (Norme Tecniche di Attuazione, Art.74);
- ai sensi del Titolo IV - Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente - l'U.I. in oggetto appartiene alla **Classe 3** (N.T.A. Art.84 - Edifici o complessi di carattere storico testimoniale);
- ai sensi del Titolo IV - Classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente - il garage annesso all'U.I. in oggetto appartiene alla **Classe 7** (N.T.A. Art.86 - Edifici secondari);
- ai sensi dell'inquadramento ai fini della valutazione della Pericolosità Idraulica e Geomorfologica, l'U.I. in oggetto è inserita in area a pericolosità media (I.2 - G.2).

Pertanto, ai sensi della vigente normativa urbanistica comunale, si attesta che l'U.I. in oggetto risulta compatibile con la destinazione d'uso **residenziale**. [RIF. **ALL.02**]

## **QUESITO N.6**

*“**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

Si premette che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'U.I. in oggetto fu eseguita ed ultimata in data anteriore al 01/09/1967 (entrata in vigore della Legge n.765/1967).

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Grosseto, è stata riscontrata la presenza agli atti delle seguenti pratiche edilizie:





• **PRATICA EDILIZIA [REDACTED]:**

- ISTANZA: LICENZA DI COSTRUZIONE N.417 DEL 07/12/1972
- RICHIEDENTE: [REDACTED]
- OGGETTO: SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO
- AGIBILITA': RILASCIO CERTIFICAZIONE N.42 DEL 16/06/1973

• **PRATICA EDILIZIA [REDACTED]:**

- ISTANZA: CONCESSIONE EDILIZIA N.222 DEL 18/06/1981
- RICHIEDENTE: [REDACTED]
- OGGETTO: MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE PER ADEGUAMENTO TECNOLOGICO (COMPRESIVE DELLA REALIZZAZIONE DI CANNA FUMARIA - LATO EST)

• **PRATICA EDILIZIA [REDACTED]:**

- ISTANZA: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.119 (ART.9 LEGGE N.10/1977)
- RICHIEDENTE: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

• **PRATICA EDILIZIA [REDACTED]:**

- ISTANZA: SANATORIA EDILIZIA [REDACTED]
- RICHIEDENTE: [REDACTED]
- OGGETTO: REALIZZAZIONE GARAGE

Alla luce di quanto emerso dal confronto dello stato di fatto con la documentazione agli atti **non** si può attestare la **conformità edilizia** del bene immobile oggetto di perizia di stima, in quanto risultano evidenti le seguenti difformità:

- A. realizzazione, in sede di sopraelevazione del fabbricato e contestuale costituzione dell'U.I. in oggetto (P.E. n.9111), di un ampliamento volumetrico eccedente la quota consentita dal Piano Regolatore vigente all'epoca ( $8.40 \times 0.80 \times 3.00 = 20$  mc circa);
- B. diversa conformazione delle aperture nei prospetti Est ed Ovest;
- C. diversa conformazione degli spazi interni, in particolare con l'utilizzo del tinello come vano adibito a cucina abitabile e dell'angolo cottura come ripostiglio accessibile dal disimpegno.

Visto e considerato che attualmente vige sull'area il vincolo paesaggistico di cui alla lettera **m** dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 come **zona di interesse archeologico**, si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate con le seguenti modalità:

- Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art.34 del D.P.R. n.380/2001 e dell'art.206 della L.R.T. n.65/2014 (**RICHIESTA APPLICAZIONE SANZIONE PECUNIARIA**);





- Procedura di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria (secondo il corrente orientamento presso il MiBAC) ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004, in quanto l'abuso di cui al punto A. ha data certa anteriore all'entrata in vigore della Legge n.431/1985 dell'08/08/1985 (c.d. Legge Galasso) con la quale è stato istituito il regime vincolistico che interessa l'area in cui ricade il bene immobile. Ai sensi dell'art.142 comma 2 del D.Lgs. n.42/2004 l'immobile sarebbe fatto salvo ai fini paesaggistici se fosse stato inserito entro la perimetrazione di cui alle zone territoriali omogenee A e B ai sensi del D.M. n.1444/1968, ma agli atti l'immobile risulta ricompreso entro la lettera C (zone di completamento) ai sensi del P.R.G. vigente all'epoca.

### **QUESITO N.7**

*“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”*

In merito alla vendita del bene pignorato in uno più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita del bene in oggetto dell'esecuzione immobiliare in un **unico lotto**.

### **QUESITO N.8**

*“dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;”*

L'unità immobiliare in oggetto, in forza dell'Atto esecutivo di cui alla Nota di Trascrizione Reg.Part. n.9890 Reg.Gen. n.13491 del 25/10/2017 (così come riportato al **PARAGRAFO**





**1.2)**, è **pignorato per il diritto di proprietà** intestato ai *Debitori Esecutati* sig. [REDACTED] per la quota pari a **1/2** ciascuno.

Il bene immobile **non risulta al suo interno divisibile in natura** e pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in un **unico lotto**.

### **QUESITO N.9**

*“**accerti** se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;”*

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente **occupata** dal precedente proprietario [REDACTED].

I *Debitori Esecutati* sig. [REDACTED] hanno acquisito il possesso del bene con il seguente titolo legittimante:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 18/09/2015, N.Rep.2227, Notaio Rogante: Gianluca Festa Ferrante, Sede: Roma (di cui si allega Nota di TRASCRIZIONE del 22/09/2015, avvenuta presso l’Agenzia del Territorio, Reg.Gen. n.10513, Reg.Part. n.7964; RIF. **ALL.06**).

L’atto ha data certa **anteriore** alla trascrizione del pignoramento.

### **QUESITO N.10**

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

Il bene oggetto di stima **non** rientra tra i casi previsti dal presente quesito.





## **QUESITO N.11**

*“**indichi** l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”*

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente perizia di stima, sul bene immobile in oggetto:

- **non gravano** vincoli storici, alberghieri e di indivisibilità;
- **grava** il vincolo artistico/paesaggistico di cui alla lettera **m** dell’art.142 del D.Lgs. n.42/2004 quale **zona di interesse archeologico**, come recepito della Regione Toscana con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n.37 del 27.03.2015 (l’abitato di Roselle appartiene all’Ambito n.18 denominato *Maremma Grossetana* ed è sottoposto alla disciplina vincolistica di cui alla Scheda GR17).

## **QUESITO N.12**

*“**determini** il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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).”*

## **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Al fine di produrre un’adeguata valutazione del bene immobile in oggetto è stata adottata una metodologia di stima di tipo **comparativo**.

Procedendo in modo diretto e sintetico, attraverso il confronto di dati statistici ed informazioni di mercato (compravendite reali o prezzi di offerta), si riesce così ad ottenere





il più probabile **valore di mercato**, corretto in virtù dell'applicazione dei necessari coefficienti di deprezzamento.

Schema della procedura utilizzata:

- A.** Individuazione di un valore base del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (beni immobili in offerta);
- B.** Analisi parametrica mediante l'utilizzo dei seguenti indicatori:
  - 1. posizione, visibilità e pregio,**
  - 2. impianti e requisiti tecnologici,**
  - 3. stato di conservazione generale,**
  - 4. caratteri distributivi, livello di piano, accessibilità;**
- C.** Determinazione del valore di mercato del bene immobile;
- D.** Determinazione del valore di mercato corretto del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto ai seguenti fattori:
  - 1. ottenimento conformità edilizia e paesaggistica,**
  - 2. attuale andamento del mercato immobiliare.**

**A. STIMA DEL VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come descritto, si procede all'individuazione di un **valore base** del costo al metro quadro di superficie commerciale attraverso la media tra: valori espressi dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* (valori OMI), dati statistici reperibili presso il sito *borsinoimmobiliare.it* ed esperienze di mercato assimilabili (beni immobili in offerta).

- Il valore di mercato dell'immobile secondo le *quotazioni OMI*, che forniscono un valore unitario minimo e massimo suddivisi per area territoriale omogenea (Zona OMI) per tipologia immobiliare e stato di conservazione, risulta pari a:

VALORI OMI		
<b>Anno e semestre</b>	<b>2018-2</b>	
<b>Codice Zona</b>	<b>E7</b>	
<b>Fascia</b>	<b>Suburbana/ROSELLE</b>	<b>E</b>
	<b>ZONE CIRCOSTANTI</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>Residenziale</b>	
<b>CATEGORIA</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>





	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>
<i>Abitazioni di Tipo Civile – Stato normale</i>	1350 €/mq	1900 €/mq

<b>VALORE MEDIO</b>
<b>1625,00 €/mq</b>

- Il valore di mercato dell’immobile secondo le quotazioni fornite dal sito *borsinoimmobiliare.it* è pari a **1.379,00 €/mq** per U.I. con le seguenti caratteristiche:

<b>Inquadramento: Comune di Grosseto</b>
<b>Zona: Abitato Loc. Roselle</b>
<b>Categoria: Abitazioni di tipo civile (in buono stato) - Fascia maggior pregio</b>

- Il valore di mercato ricavabile da esperienze immobiliari assimilabili (in questo caso sono stati presi in esame prezzi offerti in annunci di compravendita per U.I. per civile abitazione analoghe per zona, tipologia e taglio immobiliare, decurtati del 15%) è pari a **1.650,00 €/mq**;
- La **media** ottenuta dai n.3 valori presi in considerazione rappresenta un indicatore valido per civili abitazioni in buono o normale stato di conservazione ed è pari a:  $(1.625,00+1.379,00+1.650,00)/3=1.551,00 \text{ €/mq}$ .

## **B. ANALISI PARAMETRICA SUL VALORE UNITARIO DI SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si provvede all’analisi parametrica di stima mediante l’utilizzo dei seguenti indicatori, la cui entità è determinata in virtù delle specifiche condizioni dell’U.I. in oggetto:

### POSIZIONE, VISIBILITA’ E PREGIO

Il compendio pignorato, un’unità immobiliare per civile abitazione posizionata al primo piano di una villetta bifamiliare a due elevazioni, trova collocazione in posizione semi-marginale rispetto al nucleo insediativo dell’abitato di Roselle, un’area sufficientemente fornita dei vari sevizi di pubblica necessità.

Il carattere di pregio dell’edificio non è particolarmente elevato, non sono presenti caratteristiche architettoniche qualificanti.

Per lo specifico parametro si prevede un’incidenza pari a: **0.98**.

### IMPIANTI E REQUISITI TECNOLOGICI





Il bene immobile necessita di un adeguamento ai correnti standard in termini di sicurezza, efficienza e comfort (**ONERI PER ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO**).

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.93**.

#### STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Il bene immobile si trova in uno stato di conservazione scadente, non tanto da un punto di vista strutturale ma principalmente a livello di finiture (**ONERI PER RISANAMENTO E RIFACIMENTO FINITURE**).

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.96**.

#### CARATTERI DISTRIBUTIVI, LIVELLO DI PIANO, ACCESSIBILITA'

Il bene immobile è situato al piano primo di un fabbricato isolato composto da n.2 U.I. e dalla strada pubblica è agevolmente accessibile tramite resede pertinenziale. Si accede all'appartamento tramite corpo scale esterno che a sua volta conduce alla terrazza prospiciente il portone di ingresso; l'U.I. è dotata di una distribuzione degli spazi interni con *tipologia a disimpegno centrale*.

Per lo specifico parametro si prevede un'incidenza pari a: **0.99**.

Si ottiene pertanto il valore unitario di superficie commerciale parametrizzato pari a:  
 $1.551,00 \text{ €/mq} * 0.98 * 0.93 * 0.96 * 0.99 = \mathbf{1.343,00 \text{ €/mq}}$

### C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Si esprime il valore di mercato del bene immobile, pari a:

**Valore unitario di Superficie Commerciale parametrizzato x Superficie Commerciale**

Dove si ha:

VALORE UNITARIO DI SUP.COMM.LE PARAMETRIZZATO:	<b>1.343,00 €/mq</b>
SUPERFICIE COMMERCIALE (RIF. <b>QUESITO N.2</b> ):	<b>106,80 mq</b>

Pertanto si ottiene:

**VALORE DI MERCATO (V.M.)**                       $\mathbf{1.343,00 \text{ €/mq} * 106,80 \text{ mq} = \underline{143.000,00 \text{ €}}}$

### D. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CORRETTO DEL BENE IMMOBILE

Determinazione del valore di mercato **corretto** del bene immobile in seguito al deprezzamento dovuto ai seguenti fattori di tipo contingente:

- OTTENIMENTO CONFORMITA' EDILIZIA E PAESAGGISTICA:                      **INCIDENZA - 20.000 €**

- APPLICAZIONE SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.206 COMMA 2 LRT 65/2014





- SANZIONE PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA
- COMPENSI PROFESSIONALI PER REDAZIONE PRATICHE EDILIZIE (CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA)
- COMPENSI PROFESSIONALI PER REDAZIONE PRATICHE CATASTALI (PREGEO E DOCFA PER GARAGE)

- ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE: **INCIDENZA - 3.000 €**

Pertanto si ottiene il **VALORE DI MERCATO CORRETTO (V.M.C.)** pari a:

**143.000,00 € - 20.000,00 € - 3.000,00 € = 120.000,00 €**

Si precisa che, non essendo state perfezionate le procedure di sanatoria di cui al **Quesito n.6**, l'entità del deprezzamento per la non conformità è suscettibile di variazione.

#### VALORE VENALE DEL BENE IMMOBILE

Premesso quanto riportato nei precedenti paragrafi e tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per un'**asta giudiziale**;
- la **Superficie Commerciale** dell'U.I. in oggetto è pari a **106,80 mq** (Rif. **Quesito n.2**);
- il bene immobile in oggetto risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota pari a 1/1** (Rif. **Quesito n.8**);
- il bene immobile in oggetto risulta **occupato** (Rif. **Quesito n.9**).

Si stima pertanto il più probabile ed attualizzato valore venale del bene immobile pignorato come segue:

**LOTTO UNICO: 120.000,00 € (centoventimila/00 euro)**

#### **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA: LOTTO UNICO**

La proprietà è situata nel Comune di Grosseto, Loc. Roselle in via del Molino Vecchio n.2, lungo la via Rosellana in posizione leggermente marginale rispetto al nucleo del centro abitato.

Il bene immobile è dotato di corte esclusiva di proprietà e possiede accesso diretto dalla strada.



