

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 56/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Cristina Nicolò
CUSTODE Giudiziario: Dott.sa Maria Patrizia Cassisa
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

Geometra STEFANO BARTOLINI

Piazza Carlo Cavalieri n. 1 58100 Grosseto Tel 331/9829057 e-mail bartolinigeometra@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI-

Il sottoscritto Geometra Stefano Bartolini, libero professionista con Studio in Grosseto, Piazza Carlo Cavalieri n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1279, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.sa Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:-

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito: *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 transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: ***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

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

PREMESSA

In data 17/01/2024 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

Il compendio immobiliare analizzato nel presente capitolo e oggetto della perizia tecnica di stima è costituito da un appartamento, ubicato nel Comune di Gavorrano – Fraz. Bagno di Gavorrano, Via della Dogana n.7, al piano primo di una fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare è così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano:

Foglio 84, particella 9, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superf. Catastale totale 85 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq), rendita € 464,81.

1. QUESITO N.1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

1.2 ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile oggetto di perizia di stima è ubicato nel Comune di Gavorrano – Fraz. Bagno di Gavorrano, Via della Dogana n.7, al piano primo di una fabbricato residenziale, censito al Foglio 84, Particella 9, Subalterno 8.

Immobile:

Foglio 84, particella 9, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superf. Catastale totale 85 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq), rendita € 464,81;

Intestati:

Confini:

Appartamento: NORD-EST e SUD-EST affaccio su strada pubblica denominata Via della Dogana, SUD-OVEST con corte di altra proprietà, SUD-OVEST affaccio in aderenza con altro fabbricato residenziale.

Così come risulta dalla documentazione presente in atti e da accertamenti effettuati dallo scrivente fino al 12/10/2024 risulta quanto di seguito riportato.

1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili indicati nel § 1.2 è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Che dal 25/02/1993, come da quadro sinottico, sotto riportato, a tutto il 20/10/2024 l'immobile sopra descritto risulta oggetto delle seguenti **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

- TRASCRIZIONE del 25/02/1993 - Registro Particolare 1536 Registro Generale 2206 Pubblico ufficiale SAVONA ANTONIO Repertorio 109225 del 04/02/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA fg. 84 p.lla 9 sub. 8 urbano in Gavorrano]
- TRASCRIZIONE del 18/05/2000 - Registro Particolare 4759 Registro Generale 6981 Pubblico ufficiale PASTORE PAOLA Repertorio 87 del 17/05/2000 ATTO TRA
- ISCRIZIONE del 18/05/2000 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 6982

Pubblico ufficiale PASTORE PAOLA Repertorio 88 del 17/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO fg. 84 p.la 9 sub. 8 urbano in Gavorrano;

- TRASCRIZIONE del 10/05/2005 - Registro Particolare 4836 Registro Generale 7604
Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 66756/13295 del 04/05/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA fg. 84 p.la 9 sub. 8 urbano in Gavorrano

- ISCRIZIONE del 10/05/2005 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 7605
Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 66757 del 04/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO fg. 84 p.la 9 sub. 8 urbano in Gavorrano;

- ISCRIZIONE del 20/05/2011 - Registro Particolare 1269 Registro Generale 6681
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC. PROV. GROSSETO
Repertorio 5100164/2011 del 18/05/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73 E DGLS 46/99
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 282 del 20/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- TRASCRIZIONE del 27/04/2022 - Registro Particolare 5216 Registro Generale 6891
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 734/2022 del 27/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI fg. 84 p.la 9 sub. 8 urbano in Gavorrano.

1.2.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile indicato nel § 1.2 è pervenuto ai Signori
di seguito riportato.

•

•

2. QUESITO N.2

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

2.1 PREMESSA

In data 17/01/2024 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di analisi per relazione di stima è costituito da un appartamento, ubicato nel Comune di Gavorrano – Fraz. Bagno di Gavorrano, Via della Dogana n.7, al piano primo di una fabbrica residenziale.

L'unità immobiliare è così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano: Foglio 84, particella 9, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superf. Catastale totale 85 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq), rendita € 464,81.

L'appartamento è ubicato al piano primo, ed è accessibile dalla prima porta sulla sinistra che si incontra salendo le scale comuni.

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio.

I pavimenti e i rivestimenti presenti sono in ceramica e graniglia, mentre gli infissi in legno.

L'immobile si presenta nel suo complesso in un scarso stato di conservazione.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale residenziale sviluppato su 3 livelli fuori terra.

Trattasi di edificio antico, costruito prima dell'anno 1954, come dimostrano le foto aeree dell'IGM della Regione Toscana dello stesso anno, consultabili sul sito <https://www.regione.toscana.it/geoscopio>.

Non sono state reperite pratiche edilizie inerenti tale fabbricato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gavorrano.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO	
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature	mq 72,05
- superficie commerciale, al lordo delle murature	mq 87,78
- altezza H. all'intradosso del solaio <i>(da pavimento a soffitto appartamento)</i>	H media m 3.00

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato in elaborato tecnico, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli *(vedi Allegati)*.

3. **QUESITO N.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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'atto di pignoramento, riportato al § 1.2 della presente memoria, corrispondono a quelli attuali e ne consentono la univoca identificazione dell'unità immobiliare di interesse.

4. **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

4.1 **SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE**

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, si è accertato che l'unità immobiliare descritta al paragrafo 2.2 della presente perizia è censita al Catasto del Comune di Gavorrano come di seguito riportato:

A) APPARTAMENTO;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	
84	9	8	A/2	02	5 vani	Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq	€ 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Via della Dogana n. 7 Piano 1;								

Intestati:

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

4.2.1 APPARTAMENTO

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nella planimetria catastale, si rilevano solo alcune imperfezioni grafiche.

Tali difformità riguardano l'angolo cottura e l'altezza interna dell'appartamento.

L'angolo cottura nella planimetria catastale risulta separato dal resto del reparto giorno con un tramezzo, mentre nello stato di fatto dei luoghi, tale divisorio non è presente.

L'altezza interna dell'immobile riscontrata durante il sopralluogo varia dai 3.00 m ai 3.07 m, mentre nella planimetria catastale depositata, sono riportate due altezze errate e cioè 2.75 m e 3.10m.

Tali difformità potranno essere regolarizzate a seguito di un aggiornamento della planimetria catastale.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il fabbricato di cui fanno parte l'immobile oggetto di analisi per relazione di stima, fa parte del "Tessuto a funzioni e tipologie miste" Art. 31 del Piano Operativo del Comune di Gavorrano.

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

6. REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

6.1 Pratiche Edilizie

6.1.1 Fabbricato

Dalle ricerche di archivio svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gavorrano è emerso che non risultano presenti pratiche edilizie relative al fabbricato e all'unità immobiliare oggetto della presente perizia (vedi Dichiarazione di irreperibilità allegata, rilascia dal Comune di Gavorrano).

6.2 Difformità edilizie

Non sono state riscontrate difformità da sanare in quanto non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa al fabbricato e all'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

6.2.1 Agibilità- abitabilità

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gavorrano NON è stata reperita la **Concessione di ABITABILITÀ E D'USO dell'appartamento oggetto di perizia.**

7. 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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in **LOTTO UNICO** come di seguito identificato.

LOTTO UNICO:

Diritti dell'intera proprietà di un appartamento censito al Catasto del Comune di Gavorrano, al Foglio 84, particella 9, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superf. Catastale totale 85 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq), rendita € 464,81;

Intestati:

Confini:

Appartamento: NORD-EST e SUD-EST affaccio su strada pubblica denominata Via della Dogana, SUD-OVEST con corte di altra proprietà, SUD-OVEST affaccio in aderenza con altro fabbricato residenziale.

8. **QUESITO N.8**

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Il LOTTO di vendita, costituito da appartamento posto in Loc. Bagno di Gavorrano – Via della Dogana n. 7 nel Comune di Gavorrano che risulta pignorato per la **Piena Proprietà** e il C.T.U. ritiene che il bene **non sia divisibile** in natura.

9. **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 transizione 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;

9.1 STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di stima sito a Bagno di Gavorrano, Via della Dogana n. 7 . Comune di Gavorrano, posto al piano primo di un palazzo residenziale, descritto nel paragrafo 2.2 , durante il sopralluogo effettuato risultava occupato da soggetti non aventi titolo.

10. 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;

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L'immobile della presente esecuzione immobiliare non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. 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;

11. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e delle indagini peritali non sono emerse spese ed oneri condominiali.

12. 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè Ottobre 2024, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione che costituiscono il LOTTO unico di vendita, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori:

LOTTO UNICO

→ **Immobile destinato a civile abitazione** valore commerciale al metro quadro della zona è compreso tra € 1.050,00 e € 1.250,00 al metro quadro (per uno stato conservativo buono);

Inoltre, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- lo stato di conservazione dell'immobile risulta scarso;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente VALORE UNITARIO RIFERITO ALLA SUPERFICIE:

➤ **Appartamento ⇒ € 900,00 al mq**

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie complessiva dell'immobile costituente il LOTTO unico, come riportato al § 2.1 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

VALORE DI MERCATO intera PROPRIETA'

APPARTAMENTO,

Bagno di Gavorrano – Via della Dogana n.7 – Comune di Gavorrano

- Appartamento mq 87,78 x € 900,00/mq = € 79.002,00

Arrotondabile a 79.000,00 €

diconsi: euro SETTANTANOVEmila/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune

12.3 VALORE IMMOBILE - PREZZO BASE

La presente stima riguarda la determinazione del valore dell'intera proprietà di un immobile ubicato a Bagno di Gavorrano, Via della Dogana n. 7 - Comune di Gavorrano.

INTERA PROPRIETA' di unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano:

Foglio 84, particella 9, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superf. Catastale totale 85 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq), rendita € 464,81.

L'appartamento è ubicato al piano primo, ed è accessibile dalla prima porta sulla sinistra che si incontra salendo le scale comuni.

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio.

I pavimenti e i rivestimenti presenti sono in ceramica e graniglia, mentre gli infissi in legno. L'immobile si presenta nel suo complesso in un scarso stato di conservazione. L'edificio che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale residenziale sviluppato su 3 livelli fuori terra. Trattasi di edificio antico, costruito prima dell'anno 1954, come dimostrano le foto aeree dell'IGM della Regione Toscana dello stesso anno, consultabili sul sito <https://www.regione.toscana.it/geoscopio>. Non sono state reperite pratiche edilizie inerenti tale fabbricato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gavorrano.

Intestati:

Confini:

Appartamento: NORD-EST e SUD-EST affaccio su strada pubblica denominata Via della Dogana, SUD-OVEST con corte di altra proprietà, SUD-OVEST affaccio in aderenza con altro fabbricato residenziale.

PREZZO BASE

€ 79.000,00

diconsi: euro SETTANTANOVEmila/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune.

ALLEGATI TECNICI

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale.
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici.
- ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica.
- ALLEGATO 5: APE.

Grosseto, 24/10/2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Stefano Bartolini**