

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 286/2017

G.E. DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

CONSULENZA TECNICA
VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U. : Geom. Guido Casini



Indice

PREMESSA E QUESITI	3
1. Primo Quesito	5
1.1 Verifica della Documentazione	5
1.2 Verifica Ipocatastale	5
1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni	7
2. Secondo Quesito	7
2.1 Descrizione degli immobili Pignorati	7
2.2 Caratteristiche generali	7
2.3 Dati Metrici	8
3. Terzo Quesito	9
4. Quarto Quesito	10
5. Quinto Quesito	10
6. Sesto Quesito	10
7. Settimo Quesito	11
8. Ottavo Quesito	11
9. Nono Quesito	12
10. Decimo Quesito	12
11. Undicesimo Quesito	12
12. Dodicesimo Quesito	12
12.1 Criterio di stima adottato	12
12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento	13
12.3 Valore degli Immobili – prezzo base	14



PREMESSA E QUESITI

Io sottoscritto geom. Guido Casini, libero professionista con studio in Grosseto, Via G. Mameli 34, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 842 nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini, mi accingo a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra.

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);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca 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. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso 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. **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. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi 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. **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).



1. Primo Quesito

verifici, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2000, 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 Verifica Ipocatastale.

Catasto fabbricati

Oggetto di pignoramento sono n. 4 unità immobiliari distinte, tuttavia, a causa della loro vicinanza tra loro, della loro modesta superficie e delle utenze in comune, ho ritenuto opportuno non dividerle in lotti.

Oltretutto la divisione in lotti è resa difficoltosa da fatto che i fabbricati oggetto di pignoramento si trovano all'interno delle particelle censite al catasto Terreni ai numeri 96 e 98 di proprietà dello stesso debitore ma che non sono oggetto di pignoramento secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti; l'accesso stesso alle unità pignorate dalla pubblica via è possibile solamente passando da tali particelle, inoltre nelle stesse sono presenti i contatori luce e il serbatoio GPL dei fabbricati oggetto di esecuzione, quindi, in caso di aggiudicazione del compendio, da tenere conto della presenza di queste servitù.

I fabbricati sono:

1. Unità immobiliare censita come magazzino ma, al momento del sopralluogo, utilizzata come camera, sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino sita al piano terra con accesso indipendente, censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq., rendita catastale € 13,94 (vedi planimetria catastale allegato 1);



2. Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino costituita da tre vani che si sviluppano ai piani terra, primo e seminterrato con accesso indipendente, censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 3, categoria A/4 , classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 102,26 (vedi planimetria catastale allegato 2);
3. Unità immobiliare censita come autorimessa ma, al momento del sopralluogo, utilizzata come vano abitativo sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino costituita da un unico vano posto al piano seminterrato con accesso indipendente, censito al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 4, categoria C/6 , classe 1, consistenza 38 mq., rendita catastale € 29,44 (vedi planimetria catastale allegato 3);
4. Unità immobiliare ad uso magazzino sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino costituita da tre vani e tettoia con corte esclusiva, posta al piano terra con accesso indipendente, censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 329, categoria C/2, classe 3, consistenza 66 mq., rendita catastale € 61,36 (vedi planimetria catastale allegato 4);

A corredo dei fabbricati censiti alla particella 97 c'è una corte (comune ai subalterni 2, 3 e 4) censita al foglio 83, particella 97, subalterno 1, categoria Bene Comune Non Censibile (vedi elaborato planimetrico catastale allegato 5).

Confini

I fabbricati che comprendono le 3 unità immobiliari censite alla particella 97, **confinano a nord con la particella 96 (di proprietà esclusiva del debitore ma non oggetto di pignoramento), a est con la particella 96 e la particella 98 (anche quest'ultima di proprietà del debitore ma non oggetto di pignoramento), a sud con la particella 98 e a ovest con le particelle 96 e 98.**

Il fabbricato censito alla particella 329 confina a est la particella 99 e a sud, ovest e nord con la particella 98.



Ditta catastale intestata

- nata STFNM54S46 Proprieta` per a Pitigliano (GR) il 6/11/1954 c.f. 1/1.

1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni

A tutto il giorno 1/02/2018, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dell'esecutata sopra generalizzata come descritto nell'atto di compravendita del 27/02/1996, notaio Dott. Bernardini Enzo in Manciano, n. 36967 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Grosseto il 12/03/1996 ai numeri 3453/2468 da Guerrini Rosanna.

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti hanno le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria ferivante da mutuo, iscritta alla Conservatoria di Grosseto in data 28/07/2006 ai numeri 13518/2808 per € 520.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per € 260.000,00 a favore di banca MPS contro ;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 01/02/2018 ai numeri 1503/1142 a favore di banca MPS contro .

2. Secondo Quesito

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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1 Descrizione

In data 17/05/2019 ho effettuato il sopralluogo insieme al custode Avvocato Alessio Scheggi e all'Architetto Giancarlo Colantuoni, incaricato della relazione APE presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel comune di Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino snc.

Erano presenti la sig.ra e il marito.

2.2 Caratteristiche generali

Oggetto di pignoramento sono n. 4 unità immobiliari distinte suddivise in più fabbricati:



1. Il fabbricato censito alla particella 97 subalterno 2 è una unità immobiliare censita come magazzino e sita al piano terra con accesso indipendente (nonostante al momento del sopralluogo fosse utilizzata come camera da letto) e realizzata in muratura con copertura a due falde (foto 1 e 2).
2. Il fabbricato censito alla particella 97 subalterno 3 è una unità immobiliare ad uso civile abitazione costituita da tre vani che si sviluppano ai piani terra, primo e seminterrato con accesso indipendente e realizzata in muratura faccia vista con copertura a due falde (foto dalla 3 alla 8).
3. L'unità immobiliare censita alla particella 97 sub. 4 come autorimessa ma, al momento del sopralluogo, utilizzata come vano abitativo, è costituita da un unico vano posto al piano seminterrato con accesso indipendente e facente parte del fabbricato dove si trova l'abitazione a 3 piani (foto 9).
4. Il fabbricato censito alla particella 329 è una unità immobiliare ad uso magazzino/pollaiolo costituita da tre vani e tettoia con corte esclusiva, posta al piano terra con accesso indipendente e realizzata in legno e ferro con copertura metallica (foto 10).

2.3 Dati metrici

1. L'unità immobiliare censita come magazzino ma utilizzata come appartamento, sita al piano terra, è costituita da un unico fabbricato e composta da un unico vano di mq. 11,20 netti e da un bagno di mq. 3,40 netti per una **superficie totale commerciale lorda di mq. 22,00.**
2. L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta da:
 - al piano terra tinello di mq. 19,70 netti e centrale termica di mq. 10,30 netti per una superficie totale commerciale lorda di mq. 45,50;
 - al piano primo camera di mq. 14,40 netti, bagno di mq. 4,50 netti e ingresso di mq. 1,40 netti per una superficie totale commerciale lorda di mq. 30,70;



- al piano seminterrato locale legnaia di mq. 7,70 netti per una superficie totale commerciale lorda di mq. 11,30.

La superficie totale dell'intera unità immobiliare è mq. 57,70 netti e mq. 87,50 totale commerciale lorda.

3. L'unità immobiliare censita come autorimessa ma utilizzata come soggiorno, sita al piano seminterrato, è costituita da un vano principale di mq. 27,80 netti con cantina collegata di mq. 10,30 netti **per una superficie totale commerciale lorda di mq. 41,10.**

Da evidenziare la presenza della corte esclusiva, censita come corte comune alle 3 unità immobiliari, pari al mq. 210,00.

4. L'unità immobiliare censita come magazzino è costituita da n. 3 vani di mq. 26,10 netti **per una superficie totale commerciale lorda di mq. 29,00, tettoia di mq. 30 e corte esclusiva di mq. 160.**

3. Terzo 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 nel 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;

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Come già citato al punto 1.2 alla pagina 5 della presente relazione, da evidenziare che **i fabbricati oggetto di pignoramento si trovano all'interno delle particelle censite al catasto Terreni ai numeri 96 e 98 di proprietà dello stesso debitore ma che non sono oggetto di pignoramento secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti;** l'accesso stesso alle unità pignorate dalla pubblica via è possibile solamente passando da tali particelle, inoltre nelle stesse sono presenti i contatori luce e il serbatoio GPL dei fabbricati oggetto di esecuzione, quindi, in caso di aggiudicazione del compendio, da tenere conto della presenza di queste servitù.



4. Quarto 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;

Le planimetrie catastali sono conformi.

5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato si trova all'interno del PROGETTO PER IL PIANO STRUTTURALE COORDINATO DEI COMUNI DI CASTELL'AZZARA, PITIGLIANO e SORANO Tavola S-09.

6. Sesto 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;

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Sorano per ogni fabbricato oggetto di procedura è scaturito che:

1. Il fabbricato 1 è stato realizzato molto antecedentemente al 1957, per cui non è stata trovata nessuna pratica in quanto all'epoca non era necessaria nessuna autorizzazione per la realizzazione di nuovi fabbricati.
2. L'unità immobiliare 2, che si trova nel fabbricato in cui è presente anche l'unità immobiliare 3, è stata realizzata molto antecedentemente al 1957, per cui non è stata trovata nessuna pratica in quanto all'epoca non era necessaria nessuna autorizzazione per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione di cui al prot. n. 4065 del 17/05/2006 che ha interessato anche l'unità immobiliare 3.

3. L'unità immobiliare 3, che si trova nel fabbricato in cui è presente anche l'unità immobiliare 2, è stata realizzata molto antecedentemente al 1957, per cui non è stata trovata



nessuna pratica in quanto all'epoca non era necessaria nessuna autorizzazione per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a autorimessa di cui al prot. n. 4065 del 17/05/2006 che ha interessato anche l'unità immobiliare 2.

4. Del fabbricato 4 non è stata trovata nessuna pratica edilizia, per cui non è possibile risalire alla sua regolarità.

7. Settimo 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;

Lotto unico.

Oltretutto la divisione in lotti è resa difficoltosa dal fatto che i fabbricati oggetto di pignoramento si trovano all'interno delle particelle censite al catasto Terreni ai numeri 96 e 98 di proprietà dello stesso debitore ma che non sono oggetto di pignoramento secondo quanto riportato nella relazione notarile agli atti; l'accesso stesso alle unità pignorate dalla pubblica via è possibile solamente passando da tali particelle, inoltre nelle stesse sono presenti i contatori luce e il serbatoio GPL dei fabbricati oggetto di esecuzione, quindi, in caso di aggiudicazione del compendio, da tenere conto della presenza di queste servitù.

8. Ottavo 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;

L'immobile è pignorato per intero alla sig.ra



9. Nono 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;

L'immobile in oggetto, allo stato dei luoghi, risulta occupato dalla debitrice e dal marito.

10. Decimo Quesito

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

Nulla

11. Undicesimo 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;

Sull'immobile pignorato non risulta nessun vincolo.

12. Dodicesimo 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);

12.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, 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 ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica che stiamo attraversando attualmente.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico comparativo, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri 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.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, le caratteristiche della località e della zona, lo stato locativo degli immobili, ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente paragrafo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per il magazzino in muratura viene mediamente offerto il valore di € 600,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale, per l'abitazione viene mediamente offerto il valore di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale, per l'autorimessa viene mediamente offerto il valore di € 600,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale, per la corte viene mediamente offerto il valore di € 7,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale, per il magazzino in legno e ferro viene mediamente offerto il valore di € 400,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale, per la sua tettoia viene mediamente offerto il valore di € 100,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale e per la sua corte esclusiva viene mediamente offerto il valore di € 5,00 al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

I valori sopra indicati sono stati ricavati anche tenendo conto che:

- Le unità immobiliari si trovano in normale stato di conservazione;



- indagini presso agenzie immobiliari hanno evidenziato come il particolare momento di crisi economica incida in maniera determinante sulle trattative di compravendita immobiliari;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale.

12.3 Valore degli Immobili – prezzo base

1. Unità immobiliare censita come magazzino sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino al piano terra con accesso indipendente (foto 1 e 2), censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 2, categoria C/2 , classe 3, consistenza 15 mq., rendita catastale € 13,94 (vedi planimetria catastale allegato 1); è costituita da un unico fabbricato e composta da un unico vano di mq. 11,20 netti e da un bagno di mq. 3,40 netti per una **superficie totale commerciale lorda di mq. 22,00.**

Valore fabbricato: 22,00 mq. x € 600,00 / mq. =

€ 13.200,00

(Euro tredicimiladuecento/00)

2. Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino costituita da tre vani che si sviluppano ai piani terra, primo e seminterrato con accesso indipendente (foto dalla 3 alla 8), censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 3, categoria A/4 , classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 102,26 (vedi planimetria catastale allegato 2);

I singoli piani sono così suddivisi:

- al piano terra tinello di mq. 19,70 netti e centrale termica di mq. 10,30 netti per una superficie totale commerciale lorda di mq. 45,50;
- al piano primo camera di mq. 14,40 netti, bagno di mq. 4,50 netti e ingresso di mq. 1,40 netti per una superficie totale commerciale lorda di mq. 30,70;



- al piano seminterrato locale legnaia di mq. 7,70 netti per una superficie totale commerciale lorda di mq. 11,30.

La superficie totale dell'intera unità immobiliare è mq. 57,70 netti e mq. 87,50 totale commerciale lorda.

Valore abitazione: 87,50 mq. x € 1000,00 / mq. =

€ 87.500,00

(Euro ottantasettemilacinquecento/00)

3. Unità immobiliare censita come autorimessa ma, al momento del sopralluogo, utilizzata come vano abitativo sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino costituita da un unico vano posto al piano seminterrato con accesso indipendente (foto 9), censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 4, categoria C/6 , classe 1, consistenza 38 mq., rendita catastale € 29,44 (vedi planimetria catastale allegato 3); è costituita da un vano principale di mq. 27,80 netti con cantina collegata di mq. 10,30 netti **per una superficie totale commerciale lorda di mq. 41,10.**

Valore autorimessa: 41,10 mq. x € 600,00 / mq. =

€ 24.660,00

(Euro ventiquattromilaseicentossessanta/00)

Da aggiungere al valore dei fabbricati descritti ai punti 2 e 3 il valore della loro corte (comune ai subalterni 2, 3 e 4) censita al foglio 83, particella 97, subalterno 1, categoria Bene Comune Non Censibile (vedi elaborato planimetrico catastale allegato 5), di mq. 210,00, ergo:

Valore corte: 210,00 mq. x € 6,00 / mq. =

€ 1.260,00

(Euro milleduecentossessanta/00)



4. Unità immobiliare in legno e ferro censita come magazzino sita a Sorano, frazione Elmo, loc. Il Mulino al piano terra con accesso indipendente (foto 10), censita al Catasto Fabbricati nel comune di Sorano al foglio 83 particella 97, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq., rendita catastale € 13,94 (vedi planimetria catastale allegato 4); è costituita da 3 vani di mq. 26,10 netti **per una superficie totale commerciale lorda di mq. 29,00, tettoia di mq. 30 e corte esclusiva di mq. 160.**

Valore magazzino: 29,00 mq. x € 400,00 / mq. = € 11.600,00

Valore tettoia: 30,00 mq. x € 100,00 / mq. = € 3000

Valore corte: 160,00 mq. x € 5,00 / mq. = € 800,00

Valore totale fabbricato = € 15.400,00

(Euro quindicimilaquattrocento)

Sommando, l'intero valore del compendio pignorato è pari a

€ 128.820,00

(Euro centoventottomilaottocentoventi/00)

Alla presente relazione si allegano la documentazione fotografica e le planimetrie catastali aggiornate.

Tanto dovrete ad evasione del gradito incarico conferitomi e rimetto nelle mani del Giudice la presente relazione.

Grosseto, 27/06/2019

- Geom. Guido Casini -



Documentazione fotografica

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Allegato 1 planimetria catastale particella 97 subalterno 2

Data: 14/05/2019 - n. T172192 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0054889 del 19/05/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano	
	Localita' Il Mulino - Elmo	civ. ENC
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Cappelli Andrea
Foglio: 83		Iscritto all'albo:
Particella: 97		Geometri
Subalterno: 2		Prov. Grosseto
		M. 1061

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2019 - Comune di SORANO (041) - < Foglio: 83 - Particella: 97 - Subalterno: 2 >
CASA SPARSA MULINO VECCHIO SINC primo; 1;

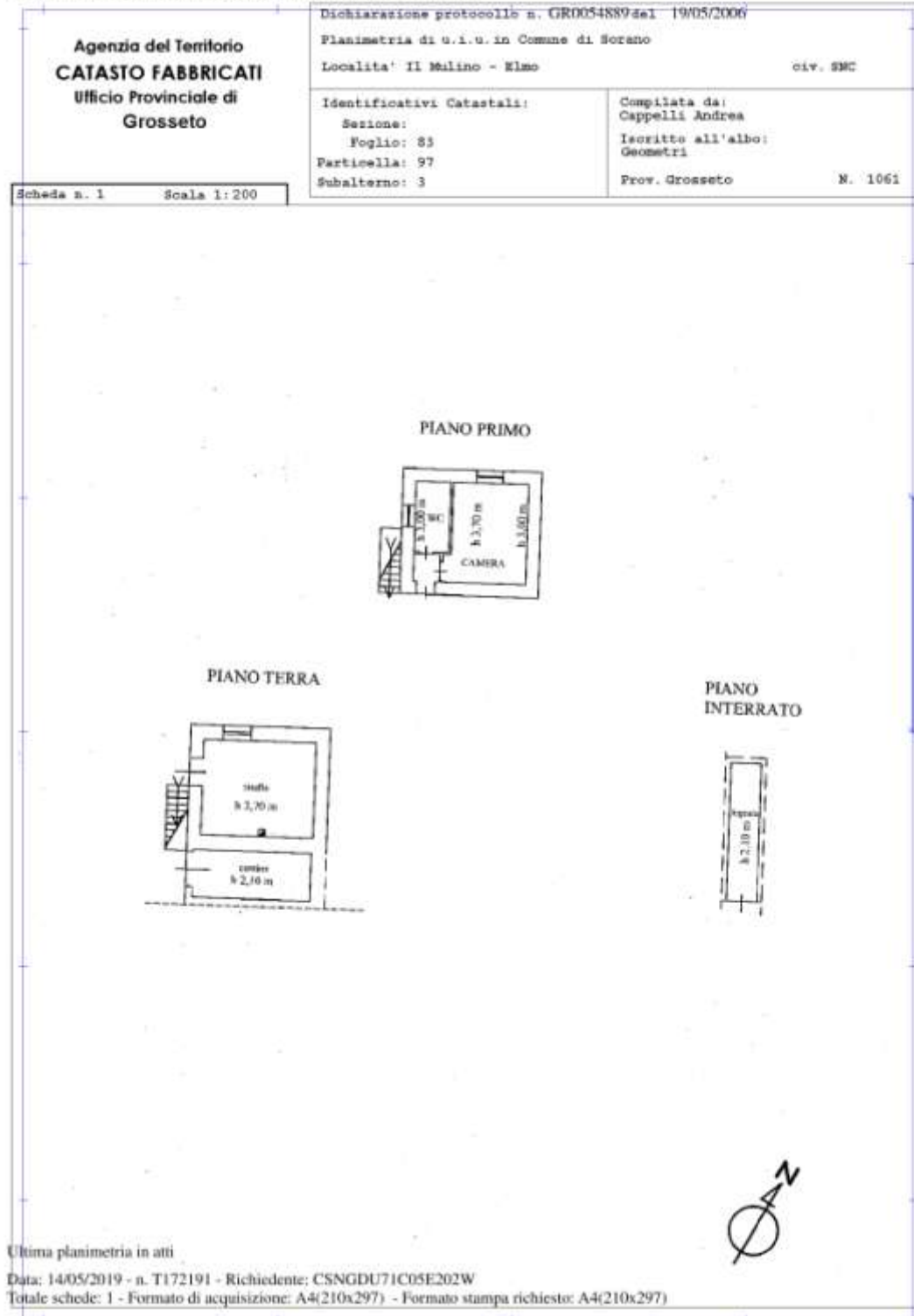
Ultima planimetria in atti

Data: 14/05/2019 - n. T172192 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



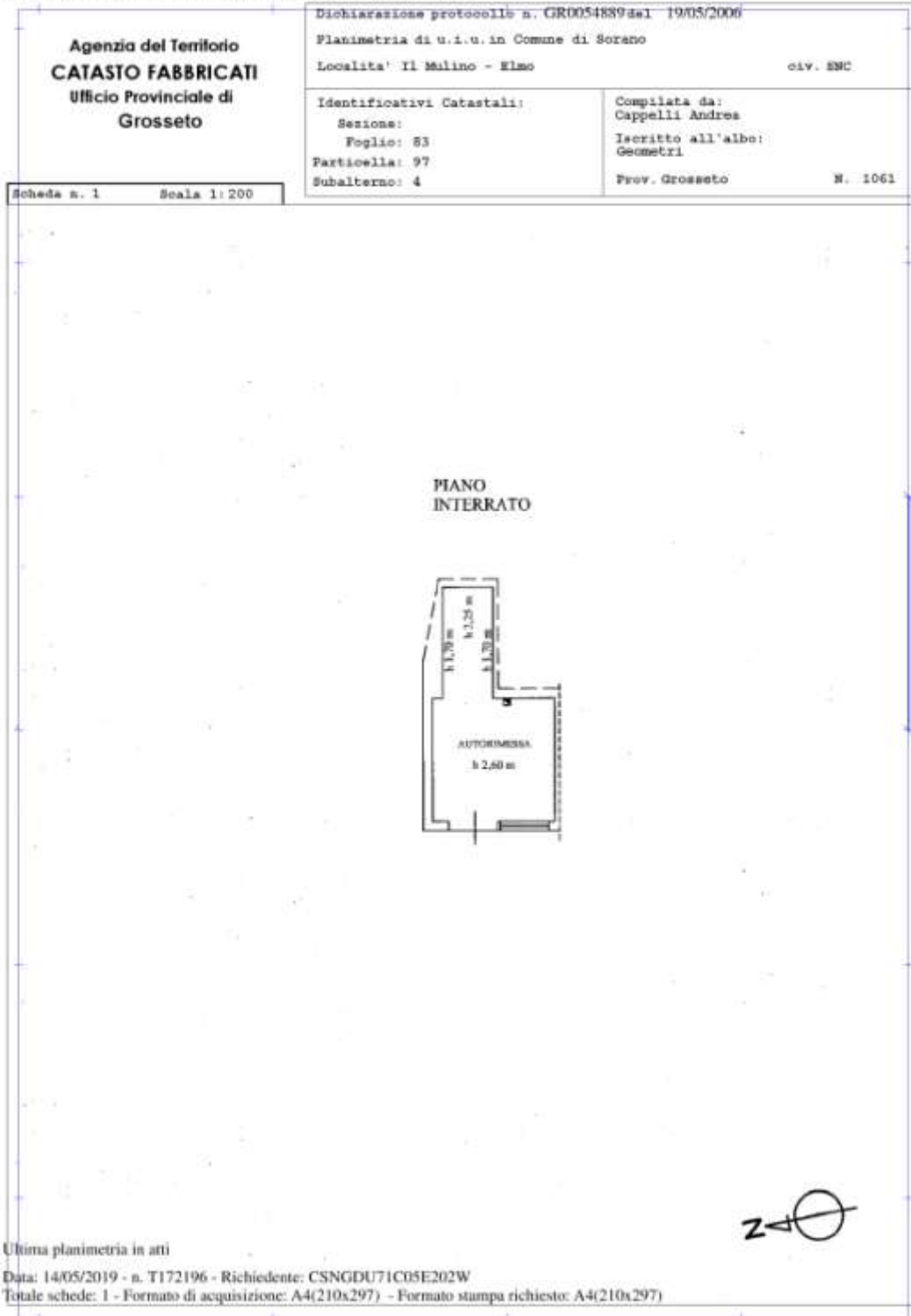
Allegato 2 planimetria catastale particella 97 subalterno 3

Data: 14/05/2019 - n. T172191 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W



Allegato 3 planimetria catastale particella 97 subalterno 4

Data: 14/05/2019 - n. T172196 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W



Allegato 4 planimetria catastale particella 329

Data: 14/05/2019 - n. T172198 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0054875 del 19/05/2006	
	Planimetria di u.i.v. in Comune di Sorano	
	Localita' Il Mulino - Elmo	civ. SNC
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Cappelli Andrea
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 83	Prov. Grosseto
	Particella: 329	M. 1061
	Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

CORTE ESCUSIVA

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/05/2019 - Comune di SORANO (0841) - s. Foglio: 83 - Particella: 329 - Subalterno: 0 >
CASA SPARSA MULINO VECCHIO SNC piano: T.

Data: 14/05/2019 - n. T172198 - Richiedente: CSNGDU71C05E202W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Allegato 5 Elaborato planimetrico particella 97

Data: 14/05/2019 - n. T176481 - Richiedente: Telematico

