

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA GIUDIZIARIA R.G.E.I. N°122 / 2022**

promossa da

contro

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: DOTT.SSA NICOLO' CRISTINA

## PERIZIA DI STIMA

II CTU

**Ing. Andrea Speroni**







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;

**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 a 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 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).

Nel presente procedimento, oltre ai debitori, risultano coinvolti i seguenti soggetti:

Creditore procedente:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

In data 04/12/2023 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del Custode del bene (I.V.G.) e del CTU (Ing. Claudio Pannozzo) incaricato della stima degli impianti. Dato che è stato effettuato un accesso forzoso del compendio oggetto di perizia a causa della irreperibilità del debitore, nel suddetto sopralluogo erano presenti due agenti della Polizia Municipale del Comune di Massa Marittima (GR). Per il verbale di sopralluogo si veda l'Allegato n.3 – Verbale del sopralluogo.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

- immobile ad uso civile abitazione al piano terra (corredato di locale ripostiglio al piano sottostrada), sito nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parenti n.61, censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) come segue: Foglio n.143, P.la 171, sub 4, Zona Censuaria://, cat. A/4, Classe:4,

Consistenza:5 vani; Superficie Catastale:96,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 96,00mq.), rendita catastale: 361,52 Euro, Via Norma Parenti n.61, Piano:S1-T; proprietà (1/1):

A seguito del decesso (la quale deteneva, fino alla data del decesso, il diritto di vitalizio dell'abitazione mentre il debitore deteneva la nuda proprietà, così come indicato nell'atto di compravendita stipulato in data 26/05/2010 dal Dott.Detti Bruno (rep./racc. 89090/7760)), il 26/04/2023 il creditore precedente ha provveduto a volturare per riunione di usufrutto/diritto di abitazione (prot. GR0035916) la nuda proprietà di cui sopra in piena proprietà a favore del debitore si veda l'Allegato 1 – Documentazione catastale).









- immobile ad uso civile abitazione al piano terra (corredato di locale ripostiglio al piano sottostrada), sito nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parenti n.61, censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) come segue: Foglio n.143, P.Illa 171, sub 4, Zona Censuaria://, cat. A/4, Classe:4, Consistenza:5 vani; Superficie Catastale:96,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 96,00mq.), rendita catastale: 361,52 Euro, Via Norma Parenti n.61, Piano:S1-T; proprietà (1/1):

Confini: Via Norma Parenti, vano scale, altre proprietà confinanti: 1) Foglio 143, P.Illa 171, sub.1; 2) Foglio 143, P.Illa 171, sub.6.

### 2.1.7 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezion fatta del corridoio comune al piano terra e del corridoio comune interno al fabbricato da cui accede al locale ripostiglio al piano sottostrada.

- 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;*

### 3.1 Accertamento di conformità dei dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

- 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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

### 4.1 Corrispondenza catastale

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, gli attuali dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti. Le dimensioni attuali del locale ripostiglio, al piano sottostrada, sono differenti rispetto a quelle ricavabili dalle planimetrie catastali attuali. La finestra del locale soggiorno, allo stato attuale, è posizionata diversamente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali attuali. La porta della camera 1, allo stato attuale, è spostata rispetto alla posizione della suddetta porta nella planimetria catastale attuale. Allo stato attuale nella camera 2 è presente una nicchia, ricavata nel muro di confine, non presente nelle planimetrie catastali attuali. Il locale ripostiglio, presente nell'appartamento, ha una forma leggermente diversa da quella desumibile dalle planimetrie catastali attuali. Allo stato attuale le dimensioni in pianta dei vari locali





elementi (piante, prospetti, sezioni) atti a qualificare le caratteristiche planovolumetriche del compendio oggetto di perizia. Dall'atto di provenienza del compendio in oggetto, riportato nell'Allegato n.4 della presente perizia di stima, parte venditrice stessa dichiara che: tale compendio è stato realizzato ante 01/09/1967, non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi e non sono mai stati adottati interventi sanzionatori di cui all'art.41 della Legge n.47/1985. Dalle ricerche catastali sono emerse due planimetrie catastali: una dell'anno 1939 ed una dell'2008 (la attuale). Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'anno 1939 era presente un balcone con annesso wc al posto dell'attuale cucinotto e bagno (una delle dimensioni in pianta di tale balcone con annesso wc, presente nella planimetria del 1939, era inferiore rispetto a quelle dell'attuale bagno e cucinotto). Nella planimetria catastale dell'anno 1939 non era presente il ripostiglio nell'appartamento (mentre tale locale è presente nella planimetria catastale dell'anno 2008, sebbene con una forma leggermente diversa rispetto allo stato attuale del bene) e le dimensioni in pianta del locale ripostiglio al piano sottostrada erano maggiori rispetto a quelle desumibili dalla planimetria catastale dell'anno 2008. Si evidenzia che fino al 1950 era possibile effettuare degli interventi edilizi senza presentare richieste di concessione. Dato che tale immobile è ubicato nel centro storico di Massa Marittima, ben visibile a terzi, si può ragionevolmente ritenere che la trasformazione dell'originario balcone e Wc in bagno e cucinotto (così come è adesso allo stato attuale) possa essere avvenuta entro l'anno 1950 in quanto, se fosse avvenuta in un periodo successivo, le autorità competenti (Polizia Municipale o chi per essa) avrebbero provveduto alla segnalazione presso le Autorità competenti per i provvedimenti amministrativi del caso (dopo l'anno 1950 ogni intervento edilizio nei centri storici doveva essere sottoposto ad autorizzazione). Si evidenzia, infatti, che il manufatto (bagno e cucinotto) è posto esternamente al fabbricato, sotto gli occhi di tutta la popolazione (quindi soggetto ad eventuali segnalazioni o denunce, nel corso di tutti questi anni, da parte di terzi o dei preposti dell'Amministrazione pubblica). Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio si farà riferimento alla planimetria catastale presentata nell'anno 2008.

## **6.2 Dichiarazione di agibilità**

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima (GR), alla data della presente perizia, l'immobile oggetto della presente stima non è in possesso della dichiarazione di agibilità.

## **Difformità tra lo stato di fatto e di progetto**

In merito allo stato di fatto, riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, si evince che: a) le dimensioni del locale ripostiglio al piano sottostrada sono differenti rispetto a quelle desumibili dalle planimetrie catastali attuali dell'anno 2008 (le dimensioni allo stato attuale sono maggiori rispetto a quanto desunto dalle planimetrie catastali dell'anno 2008; dalla planimetria catastale dell'anno 1939 e dal rilievo effettuato in loco si evince che la rappresentazione grafica del suddetto ripostiglio, nella planimetria catastale del 2008, è errata); b) la finestra del locale soggiorno, allo stato attuale, è posizionata diversamente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali attuali dell'anno 2008; c) la porta della camera 1, allo stato attuale, è spostata rispetto alla posizione











Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi libero.

**PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO: 72'000,00 (settantaduemila/00) Euro**

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, li 10/01/2024

**Il CTU**

**Ing.Andrea Speroni**

