

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 13/2019

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dr. Claudia FROSINI

C.T.U. Ing. ENRICO ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data **7 GIUGNO 2019** lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Claudia FROSINI 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. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla 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);
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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
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;
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 ad 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, 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;
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; allegli, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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;

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;

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).

Le operazioni peritali sono iniziate per lo scrivente il giorno 01/10/2019, per poi proseguire in date successive, allorchè è stato effettuato il primo personale sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, mentre il CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Pierfrancesco RECHICHI, nominato per la procedura, eseguiva sopralluogo in data precedente 12 settembre 2019 per il quale redigeva verbale in data 16/09/2019. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto che presso gli Uffici del Comune di Massa Marittima.



PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono una civile abitazione sita nel Comune di Massa Marittima, in via Badii n° 15 (al catasto via Populonia n° 15), posta al piano terra primo secondo e terzo rispetto alla stessa via, e da un magazzino ubicato a Massa Marittima alla stessa via Badii snc (al catasto via Populonia n° 15 snc) al piano terra rispetto alla stessa via e catastalmente identificati nella maniera seguente:

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Populonia n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 7 vani superficie catastale 124 mq rendita €. 433,82.

MAGAZZINO in Massa Marittima in via Populonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08.

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

1. *QUESITO N.1*

1. **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla 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);

I beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti n. 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Populonia n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 7 vani superficie catastale 124 mq rendita €. 433,82.

MAGAZZINO in Massa Marittima in via Populonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08.

Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà dei beni catastalmente come sopra indicato. Vi è *sostanziale corrispondenza* tra le planimetrie catastali ed i beni oggetto di rilievo, **ad eccezione della rappresentazione del piano terzo dell'alloggio dove il locale sul retro deve essere catastalmente sostituito da due accessori, il bagno di nuova realizzazione ed il locale ripostiglio e di servizio.**

STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO

Si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti che si riporta in copia di seguito





DICHIARAZIONE NOTARILE
sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale
prevista dall'art. 567 c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA contro il signor:

[REDACTED]

RISULTANZE CATASTALI:

* la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Massa Marittima, via Badii n. 15 (in catasto via Popolonia n. 15 e snc), rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima nel foglio di mappa 144:

- particella 216 subalterno 5, categoria A/4, classe 3, vani 7, consistenza catastale escluse le aree scoperte mq. 124, rendita catastale euro 433,82
- particella 216 subalterno 4, categoria C/2, classe 9, consistenza catastale mq. 31, superficie catastale mq. 37, rendita catastale euro 120,08

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Io sottoscritto dottor **Bruno DETTI**, notaio in Orbetello, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Grosseto**, in relazione ai beni sopra indicati e descritti, assumendone la piena responsabilità,

DICHIARO

che dalle indagini svolte su detti registri alla data del 13 marzo 2019 risultano le seguenti formalità relative agli immobili sopra descritti:

NOMINATIVO

[REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Luigi Savona del 5 ottobre 2005, repertorio n. 22047/7282, trascritto il 8 ottobre 2005 al n. 10410 del registro particolare, con il quale il signor [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED] nata a Napoli il 30 marzo 1947, [REDACTED] nato a Massa Marittima il 3 maggio 1948, [REDACTED] nata a Massa Marittima il giorno 8 giugno 1954, [REDACTED] nata a Massa Marittima il 12 marzo 1953, [REDACTED] nato a Massa Marittima il 9 aprile 1960 e [REDACTED] nata a Massa Marittima il 26 ottobre 1961, gli immobili oggetto della presente relazione

TRASCRIZIONI CONTRO

- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto il 29 dicembre

Grosseto - p.za Caduli sul Lavoro, 1 - 58100 - tel. +39 0564 20617 - grosseto@notaidellimenchetti.it
Orbetello - p.za del Plebiscito, 15 - 58015 - tel. +39 0564 850048 - orbetello@notaidellimenchetti.it
Porto S. Stefano, v. Marconi, 49 - 58019 - tel. +39 0584 810182 - portosantostefano@notaidellimenchetti.it



2018, repertorio n. 2814, trascritto il 26 febbraio 2019 al n. 1841 del registro particolare, a favore della [REDACTED], con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO

- negative

NOMINATIVI

[REDACTED] a,

TRASCRIZIONI A FAVORE

- successione legittima del signor [REDACTED] apertasi il 30 settembre 1997, dichiarazione di successione registrata a Massa Marittima il 30 marzo 1998 al n. 98 vo. 222, trascritta il 20 aprile 1999 a n. 3554 del registro particolare

TRASCRIZIONI CONTRO

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Luigi Savona del 5 ottobre 2005, repertorio n. 22047/7282, sopra descritto

- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Grosseto il 10 dicembre 2003, repertorio n. 142, trascritto il 12 gennaio 2004 al n. 373, contro la signora [REDACTED] cancellato totalmente con annotamento n. 1195 del 21 maggio 2010

- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Grosseto il 13 ottobre 2004, repertorio n. 125, trascritto il 27 ottobre 2004 al n. 11302, contro la signora [REDACTED] cancellato totalmente con annotamento n. 1436 del 18 maggio 2008

ISCRIZIONI CONTRO

- negative

NOMINATIVO

[REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE

- atto di compravendita del notaio Antonio Zuccaro del 22 maggio 1971, trascritto il 14 giugno 1971 al n. 3922 del registro particolare, unitamente alla signora [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà

- atto di divisione del notaio Antonio Savona del giorno 11 maggio 1985, repertorio n. 89835/19484, trascritto il 6 giugno 1985 al n. 3886 del registro particolare, con il quale gli immo-



bill oggetto della presente relazione, tra altri, sono stati assegnati in proprietà esclusiva al signor [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO

- dichiarazione di successione registrata a Massa Marittima il 30 marzo 1998 al n. 98 vo. 222, sopra descritta
- atto di divisione del notaio Antonio Savona del giorno 11 maggio 1985, repertorio n. 89835/19484, trascritto il 6 giugno 1985 al n. 3886 del registro particolare, con il quale il signor [REDACTED] assegnava in proprietà esclusiva alla signora [REDACTED] immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima foglio di mappa 144 particella 124 subalterno 4

ISCRIZIONI CONTRO

- negative

Grosseto, 14 marzo 2019



ATTO DI PIGNORAMENTO

Da ispezione ipotecaria agli atti si ricava la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento



Nota di trascrizione

Registro generale n. 2532
Registro particolare n. 1841
Presentazione n. 4 del 26/02/2019

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2638
Protocollo di richiesta GR 12492/1 del 2019

Il Conservatore
Conservatore SCARPELLI ANNA MARIA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2914
Data	29/12/2018	Codice fiscale	80000820532
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVVOCATO ALESSANDRO ANTICHI
Codice fiscale NTC LSN 58E14 E202 E
Indirizzo PIAZZA SAN MICHELE 3 GROSSETO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 144	Particella 216	Subalterno	4

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2532
Registro particolare n. 1841
Presentazione n. 4 del 26/02/2019

Pag. 2 - Fine

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	31 metri quadri
Indirizzo	VIA POPULONIA		N. civico SNC
Immobile n. 2			
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 144	Particella 216	Subalterno 5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 7 vani	
Indirizzo	VIA POPULONIA		N. civico 15

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

**Nota di Trascrizione Registro particolare 1841 del 26/02/2019
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 26/02/1999 - 26/02/2019, menzione negativa.

CONSERVATORE
SCARDELLI ANNA MARIA



Si riporta in allegato la visura ipotecaria aggiornata al 15/10/2019

Li, 15-10-2019

Visura su:

Regime patrimoniale non rilevabile dalle formalità Conservatoria di GROSSETO

Aggiornamento al : Iscrizioni 11-10-2019 Trascrizioni 11-10-2019.

Consistenza immobiliare dall'impianto.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE FAVORE del 06/10/2005 - Registro

Particolare 10410 Registro Generale 17121 Pubblico

ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio

22047/7282 del 05/10/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2019 - Registro

Particolare 1841 Registro Generale 2532 Pubblico

ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2914

del 29/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti n. 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



1) Quota: piena proprieta' per l'intero.
Comune di MASSA MARITTIMA VIA BADIO N. 15 (IN CATASTO VIA POPULONIA.
Fabbricato

- fgl.144 p.lla 216 sub.5, cl.3, mq.124, ctg.A/4(abitazione popolare),
rendita 433,8200 euro.

- fgl.144 p.lla 216 sub.4, cl.9, mq.31, ctg.C/2(magazzino o locale di
deposito), rendita 120,0800 euro.

PROVENIENZA:

- Atto di Compravendita ai rogiti del notaio
Francesco Luigi Savona del 05/10/2005 Repertorio
numero 22.047 Raccolta numero 7.282, trascritto
presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in
data 06/10/2005 al numero 10410 del Registro
Particolare ed al numero 17121 del Registro
Generale, con il quale il signor
acquistava dai signori
gli
immobili oggetto della presente relazione.

STORICO

Ai signori , come
sopra generalizzati, i relativi diritti di
ciascuno, sono pervenuti per Successione legittima
del signor apertasi il 30/09/1997, giusta relativa
Denuncia di Successione registrata a Massa
Marittima il 30/03/1998 al numero 98 Volume
222, trascritta il 20/04/1999 al numero 3554 del
Registro Particolare;

Al signor , come sopra generalizzato, la
Piena Proprietà risulta pervenuta:
- in parte in virtù di Atto di Compravendita ai
rogiti del notaio Antonio Zuccaro del 22/05/1971,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di
Grosseto in data 14/06/1971 al numero 3922 del
Registro Particolare, unitamente alla signora ,
per la quota pari ad 1/2 ciascuno della Piena
Proprietà;

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti n. 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



- ed in parte con Atto di Divisione ai rogiti del notaio Antonio Savona del 11/05/1985 Repertorio numero 89835 Raccolta numero 19.484, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/06/1985 al numero 3886 del Registro Particolare, con il quale gli immobili in oggetto, tra altri, sono stati assegnati in proprietà esclusiva al signor ed alla signora sono stati assegnati i beni immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 144 particella 124 subalterno 4.

Trascrizioni contro:

- GROSSETO n.1841 del 26-02-2019, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro, favore , grava sull'intero cespite.

PER EURO 15.328,15

n.g. 2532

Atto dell' Ufficiale Giudiziario di Grosseto

N.Rep. 2914 del 29/12/2018

PER EURO 15.328,15

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

contro

1/1 Piena Proprietà

Oggetto:

NCEU Comune di Massa Marittima, Via Popolunia snc

- Fg.144 p.lla 216 sub 4 cat.C/2 di mq. 31 piano T

- Fg.144 p.lla 216 sub 5 cat.A/4 vani 7, piano

T-1-2-3

Salvo errori ed omissioni.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti n. 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



2. **QUESITO N.2**

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.);

I beni pignorati sono i seguenti:

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Populonia n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 7 vani superficie catastale 124 mq rendita €. 433,82.

MAGAZZINO in Massa Marittima in via Populonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08.

L'alloggio ha accesso dalla via Badii n° 15 (al catasto indicata come via Populonia n° 15), attraverso una rampa di scale con pianerottolo intermedio si accede ai locali del piano primo costituiti da un locale ad uso cucina di circa 14 mq (altezza interna 240 cm circa) con affaccio sulla via principale e da un locale di servizio di circa mq. 10 con affaccio su corte sul retro. Il solaio è in longherine e tavelloni, le finiture da rivedere, pavimento in ceramica e graniglia, porte in legno, impianto elettrico in parte sottotraccia in parte in canaletta comunque da rifare, si ha la presenza di una stufa a pellet e di uno split a parete; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con scuri interni e persiane sulla facciate esterne. Continuando la rampa di scale si giunge ai locali del piano secondo composti da disimpegno di accesso di circa mq. 3 e quindi un bagno di servizio di circa 5 mq. dotato dei normali sanitari, scaldabagno, pavimento e rivestimento in ceramica, infissi esterni come al piano primo, tubi volanti per impianto idrico, altezza interna 250 cm circa, oltre un altro locale attualmente utilizzato come locale di servizio con finestra sulla pubblica via delle dimensioni circa 15,50 mq altezza interna circa cm 246, in corso di ristrutturazione, lo si desume dalla presenza di tracce a parete. Dallo stesso alloggio tramite rampa di scale interna, già rifinita con mattonelle in ceramica di recente utilizzazione, si accede al piano terzo, l'unico piano oggetto di recente ristrutturazione interna; si trova un locale uso camera sottotetto di dimensioni circa 14 mq, altezze interne da minimo 190 a massimo 350 cm circa, affacciantesi sulla via pubblica corredato di finestra in legno di recente fornitura con vetrocamera, pavimento in gres, porte interne in legno massello, con clarino e



predisposizione di impianto di riscaldamento, impianto elettrico rifatto e sottotraccia con nuovo o recente quadretto elettrico di distribuzione, oltre un locale servizio di circa 3 mq dove troviamo il collettore per predisposizione distribuzione acqua sanitaria, oltre al quadro generale ed una piccola stufetta elettrica che al momento costituisce il riscaldamento del piano in questione; ed infine un locale bagno sul retro con affaccio sulla corte recentemente ristrutturato delle dimensioni di circa 5 mq ed altezze variabili da minima circa 261 a massima circa 325, il bagno è senza riscaldamento. Accanto al civico 15 della via Populonia vi è il portone di accesso al locale magazzino delle dimensioni di circa 30 mq ed altezza interna non superiore ai 2 metri, pavimento in cemento, murature con intonaco grezzo irregolare, solaio formato da travi di legno rinforzato con longherine, dotato di impianto elettrico in canaletta da rivedere certamente, al cui interno si trova lo scaldabagno per l'alloggio ed il contatore della fornitura idrica.

3. **QUESITO N.3**

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;

Riscontriamo conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

4. **QUESITO N.4**

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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Si ritiene di dover procedere alla modifica della planimetria catastale che per la parte del piano terzo non è coerente con lo stato attuale, stato attuale modificatosi con la pratica edilizia S.C.I.A. a nome prot. 711 del 17/01/2012 e variante di cui alla Pratica edilizia S.C.I.A. a nome prot. 2228 del 16/02/2015. In data 10 febbraio 2020 è stata registrata la variazione catastale proposta per diversa distribuzione degli spazi interni (al piano terzo dell'immobile) e per variazione toponomastica (da via Populonia è stata aggiornata alla via Gaetano Badii stesso civico n° 15). Si riportano i dati identificativi catastali come aggiornati:



CATASTO FABBRICATI

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Gaetano Badii n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 123 mq rendita €. 402,84.

MAGAZZINO in Massa Marittima in via Popolonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08.

5. *QUESITO N.5*

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico l'appartamento fa parte dell'UTOE di Massa Marittima zona A del centro Storico





Secondo le Norme Tecniche del R.U. gli interventi sono indicati al Titolo III agli artt. 9 e seguenti.

6. *QUESITO N.6*

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti n. 38 58100 Grosseto
Tel. 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



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;

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Massa Marittima

Si sono rinvenute le seguenti pratiche edilizie che interessano il fabbricato in questione:

- Autorizzazione 15798 del 14 novembre 1991 rilasciata al proprietario di alloggio in via Badii 15 sig. per rifacimento facciata;
- Nulla osta rilasciato in data 11/10/2010 prot 14243 dal Responsabile di settore Armando Nodi al per collocazione sul tetto dell'edificio di antenna parabolica in via Badii 15;
- Pratica edilizia D.I.A. a nome prot. 11475 del 13/08/2010 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento del manto di copertura e massetto sottostante in via Badii 15 con fine lavori del 16/12/2010;
- Pratica edilizia S.C.I.A. a nome prot. 711 del 17/01/2012 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento di intonaci e pavimenti, realizzazione bagno e spostamento tramezzi in via Badii 15 ;
- Pratica edilizia S.C.I.A. a nome prot. 2228 del 16/02/2015 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nel completamento lavori non ultimati di cui alla SCIA 711 precedente (rifacimento di intonaci e pavimenti, realizzazione bagno e spostamento tramezzi in via Badii 15) ;

Dal confronto fra lo stato attuale e quanto ricavabile dalle pratiche edilizie che si son potute reperire riscontriamo una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato nelle stesse pratiche edilizie di cui sopra.

7. **QUESITO N.7**

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;

Trattandosi di un unico alloggio che si sviluppa su tre piani collegati da scala interna e di un magazzino al piano terreno nel quale troviamo parti impiantistiche a servizio dello stesso alloggio secondo noi non è opportuna una separazione in lotti e quindi una vendita per lotti separati.

8. **QUESITO N.8**

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

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti n. 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



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;

Non si contempla questo caso

9. **QUESITO N.9**

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 di 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;

Dal sopralluogo l'immobile è risultato nella disponibilità del proprietario.

10. **QUESITO N.10**

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

Non ci è risultata questa possibilità.

11. **QUESITO N.11**

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;

Si fa riferimento alla documentazione in atti. Non ci risultano altri vincoli se non quelli derivanti dallo Strumento Urbanistico citato.

12. **QUESITO N.12**

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 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 gennaio 2020, 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.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare si evidenzia che trattasi di:

- un alloggio ubicato nel centro storico di Massa Marittima che si sviluppa su tre livelli;
- che la superficie è, al netto delle murature e distribuita su tre livelli ed al netto del vano scale di collegamento interno e verticale, complessivamente nella misura di circa 70 mq e quindi aggiungendo il lordo delle murature si ottiene una superficie commerciale di circa stimate 84 mq;
- mentre il locale magazzino ha superficie di circa 30 mq;
- pertanto otteniamo la superficie commerciale calcolabile come $Sc = 84 + 30 * 0.5 = 99$ mq in cifra tonda ;
- che lo stato di conservazione e delle finiture del magazzino è scadente;
- che nella valutazione dell'immobile occorre tener conto degli interventi necessari di ammodernamento delle finiture e del rifacimento completo degli impianti per quanto riguarda le superfici al livello di piano primo e secondo, mentre al piano terzo sono già stati messi in atto interventi di ristrutturazione interna ed ammodernamento;
- che nella valutazione sono da tenere in considerazione tutti gli oneri conseguenti alle attività di adeguamento impiantistico e delle finiture;
- che i riferimenti dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare indicano un valore medio al metro quadrato commerciale lordo in condizioni di normale stato di manutenzione di €/mq 1550 come valore medio per abitazioni civili;



- che dobbiamo tenere in conto invece dello scadente stato di manutenzione per una parte dell'alloggio ed in particolare del magazzino al piano terra e quindi del costo necessario della ristrutturazione sia del magazzino che dei livelli del piano primo e secondo;
- che dobbiamo tenere conto del momento di recessione evidente del mercato immobiliare;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- **tutto quanto sopra considerato** si può assumere un valore medio riferito alla superficie al lordo delle murature e con la pertinenza del magazzino al piano terreno al mq. di 1.200,00 euro

si ritiene che, per la valutazione dell'immobile in questione, si possa far riferimento ai seguenti valori:

- alloggio e magazzino - €/mq. 1.200 * mq. 99 = €. 118.800,00

VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Lotto costituito dalla piena proprietà di

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Gaetano Badii n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 123 mq rendita €. 402,84.

MAGAZZINO in Massa Marittima in via Popolonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08.

L'alloggio ha accesso dalla via Badii n° 15, attraverso una rampa di scale con pianerottolo intermedio si accede ai locali del piano primo costituiti da un locale ad uso cucina di circa 14 mq (altezza interna 240 cm circa) con affaccio sulla via principale e da un locale di servizio di circa mq. 10 con affaccio su corte sul retro. Il solaio è in longherine e tavelloni, le finiture da rivedere, pavimento in ceramica e graniglia, porte in legno, impianto elettrico in parte sottotraccia in parte in canaletta comunque da rifare, si ha la presenza di una stufa a pellet e di uno split a parete; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con scuri interni e persiane sulla facciate esterne. Continuando la rampa di scale si giunge ai locali del piano secondo composti da disimpegno di accesso di circa mq. 3 e quindi un bagno di servizio di circa 5 mq. dotato dei normali sanitari, scaldabagno, pavimento e rivestimento in ceramica, infissi esterni



come al piano primo, tubi volanti per impianto idrico, altezza interna 250 cm circa, oltre un altro locale attualmente utilizzato come locale di servizio con finestra sulla pubblica via delle dimensioni circa 15,50 mq altezza interna circa cm 246, in corso di ristrutturazione, lo si desume dalla presenza di tracce a parete. Dallo stesso alloggio tramite rampa di scale interna, già rifinita con mattonelle in ceramica di recente utilizzazione, si accede al piano terzo, l'unico piano oggetto di recente ristrutturazione interna; si trova un locale uso camera sottotetto di dimensioni circa 14 mq, altezze interne da minimo 190 a massimo 350 cm circa, affacciatesi sulla via pubblica corredato di finestra in legno di recente fornitura con vetrocamera, pavimento in gres, porte interne in legno massello, con clarino e predisposizione di impianto di riscaldamento, impianto elettrico rifatto e sottotraccia con nuovo o recente quadretto elettrico di distribuzione, oltre un locale servizio di circa 3 mq dove troviamo il collettore per predisposizione distribuzione acqua sanitaria, oltre al quadro generale ed una piccola stufetta elettrica che al momento costituisce il riscaldamento del piano in questione; ed infine un locale bagno sul retro con affaccio sulla corte recentemente ristrutturato delle dimensioni di circa 5 mq ed altezze variabili da minima circa 261 a massima circa 325, il bagno è senza riscaldamento. Accanto al civico 15 della stessa via Badii (già Populonia) vi è il portone di accesso al locale magazzino delle dimensioni di circa 30 mq ed altezza interna non superiore ai 2 metri, pavimento in cemento, murature con intonaco grezzo irregolare, solaio formato da travi di legno rinforzato con longherine, dotato di impianto elettrico in canaletta da rivedere certamente, al cui interno si trova lo scaldabagno per l'alloggio ed il contatore della fornitura idrica.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: €. 118.800,00 (*diconsi: euro centodiciottomilaottocento/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale - planimetrie, visure
- ALLEGATO n 1 bis DOCFA di variazione catastale
- ALLEGATO N.2 Attestazioni di prestazione energetica
- ALLEGATO N.3 Documentazione Edilizia –Urbanistica
- ALLEGATO N.4 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica

Grosseto, li 28/01/2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

