



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 3/2024

Creditore

VERSILIA SPV SRL (C.F.12785290961)

Debitore

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Francesca Mazzini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a Grosseto il 10 ottobre 1986, c.f.: MZZFNC86R50E202Q, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.578 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L.Porciatti n.33, in data 20/05/2024 veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà dei soggetti esecutati.

In data 20/05/2024 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico.

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare 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;

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, 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 indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

*Verificare, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.**, mediante l'esame degli atti (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);*

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

***accertare 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;*

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta essere completa.

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

***segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti **eventuali carenze nella documentazione presentata**, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Per quanto rilevato al momento della stesura della presente relazione, la documentazione agli atti risulta essere completa.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR),

censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie cat. 300 mq, escluse aree scoperte 259 mq, piani S1-T-1-2, R.C. Euro 1.391,85;

- **IMMOBILE 2 – “Autorimessa”** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 2**, categoria C/6, classe 5, superficie cat. 20 mq, piano S1, R.C. Euro 77,47.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] i beni sono pervenuti per mezzo di trascrizione in data 19 ottobre 1998 al numero 99575 di formalità contro il signor [REDAZIONE] nato a Manciano (GR) il 6 giugno 1944, codice fiscale [REDAZIONE] per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione dei beni e la signora [REDAZIONE] [REDAZIONE] per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione dei beni, di **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Ripoli Salvatore di Grosseto in data 29 ottobre 1998 rep. 99575, trascritto presso la conservatoria di Grosseto il 30 dicembre 1998 ai nn. 13106 Reg. generale e 9384 Reg. particolare.

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato

CONFORMITA' CATASTALE

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie cat. 300 mq, escluse aree scoperte 259 mq, piani S1-T-1-2, R.C. Euro 1.391,85;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, le principali difformità rilevate risultano essere le seguenti:

- Lievi modifiche ai tramezzi interni al piano seminterrato e piano terra;
- Variata destinazione d'uso di un locale ripostiglio in locale cucina al piano seminterrato.

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere preventivamente con la loro regolarizzazione urbanistica.

- **IMMOBILE 2 - "Autorimessa"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 2**, categoria C/6, classe 5, superficie cat. 20 mq, piano S1, R.C. Euro 77,47.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, le principali difformità rilevate risultano essere le seguenti:

- Modifiche alle aperture dei tramezzi interni;

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere preventivamente con la loro regolarizzazione urbanistica.

(vedi Allegato 2_Documentazione catastale)

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultato il certificato ipotecario già in atti ed effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 15/11/2024, nel ventennio risulta iscritto e trascritto quanto segue:

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie cat. 300 mq, escluse aree scoperte 259 mq, piani S1-T-1-2, R.C. Euro 1.391,85;
- **IMMOBILE 2 – "Autorimessa"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 2**, categoria C/6, classe 5, superficie cat. 20 mq, piano S1, R.C. Euro 77,47.

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

1. TRASCRIZIONE del 30/10/1998 - Registro Particolare 9384 Registro Generale 13106

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 17/06/2005 - Registro Particolare 2309 Registro Generale 10439

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 25/01/2013 - Registro Particolare 70 Registro Generale 1226

IPOTECA LEGALE

4. ISCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 2180 Registro Generale 14468

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

5. TRASCRIZIONE del 06/07/2023 - Registro Particolare 8588 Registro Generale 11150

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 25/01/2024 - Registro Particolare 820 Registro Generale 1073

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La documentazione agli atti risulta essere sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie cat. 300 mq, escluse aree scoperte 259 mq, piani S1-T-1-2, R.C. Euro 1.391,85;
- **IMMOBILE 2 - "Autorimessa"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 2**, categoria C/6, classe 5, superficie cat. 20 mq, piano S1, R.C. Euro 77,47.



Estratto tav. PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune**

di Grosseto (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115/2015 – n. 76/2016, n. 20/2019, n. 63/2023) l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'U.T.O.E. Casalecci, Perimetro Limite del centro abitato di Casalecci, edificio in classe 6 del Tessuto Consolidato.

All'interno di tale tessuto sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.

5.3 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati presso il comune di Monte Argentario relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **PE 10357/1976** Realizzazione di villetta in Via Irpinia, richiedente Lupetti Paolo e Agostini Giuliana, concessione edilizia n. 9 del 12/01/1977 e relativo permesso di abitabilità prot. 6 del 27/01/1978; all'interno della pratica edilizia è stata rinvenuta anche pratica edilizia per realizzazione di piscina in acciaio, [REDACTED] concessione del 08/10/1982;
- **PE 86/5808 CONDONO EDILIZIO L. 47/85** Sanatoria per chiusura balconi piano primo e rialzati, ampliamento di una camera al piano primo, ampliamento di cantina al piano seminterrato, aperture difformi; richiedente [REDACTED]; concessione edilizia in sanatoria n. 964 del 30/10/1997;
- **PE 840/1999 D.I.A.** per lavori di manutenzione straordinaria consistenti in riprese intonaci, tinteggiature e sostituzione infissi, richiedente [REDACTED]
- **PE 2425/2001 D.I.A.** per lavori di manutenzione straordinaria per realizzazione di un setto in muratura ai fini di tamponare un'apertura nel portico fra le due proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]
- **PE 302/2008 D.I.A. onerosa** per ristrutturazione e frazionamento in n°2 unità immobiliari, richiedente [REDACTED] (opere non realizzate).

Lo stato legittimo del fabbricato si deduce dal condono edilizio di cui alla PE 86/5808 e dalla D.I.A. di cui alla PE 2425/2001, dal momento che le opere di cui all'ultima pratica edilizia agli atti (PE 302/2008), non sono state eseguite.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie dell'ultimo stato concesso con lo stato dei luoghi sono state rilevate alcune difformità alle tramezzature interne del piano seminterrato fra il locale autorimessa e cantina, al piano terra in corrispondenza del servizio igienico che risulta essere privo di disimpegno e della parete che divide la sala pranzo dalla cucina che

presenta apertura difforme, e piano sottotetto, dove risulta non essere presente la parete che divide la lavanderia dall'intercapedine isolata, inoltre sono state rilevate difformità anche sulle aperture prospettiche, nello specifico manca una finestra al piano terra in corrispondenza del servizio igienico ed è stata realizzata una tettoia in materiale leggero a coprire la terrazza a tetto. Per tale ragione non si può definire l'immobile come urbanisticamente conforme.

Le presenti difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una SCIA EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01. Si fa presente che la tettoia realizzata sul terrazzo a tetto, configurandosi come aumento di volume, può essere sanata soltanto se risultano essere verificati ii requisiti specificati all'interno dell'art. 74 - Parte II – Edifici ricadenti nelle classi 5 e 6 compresa delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, in caso contrario dovrà essere rimossa.

Per i dettagli riguardo le difformità riscontrate consultare l'**Allegato 5_Documentazione tecnica e Allegato 4_Documentazione urbanistica.**

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

La certificazione energetica è allegata alla presente relazione **Allegato 6_Certificazione energetica.**

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in Via Irpinia n°49 nella Frazione di Casalecci nel comune di Grosseto. Trattasi di porzione di villetta bifamiliare su 4 livelli con ampia area pertinenziale

dotata di piscina, accesso carrabile all'autorimessa al piano seminterrato e giardino.

Descrizione

Si accede all'abitazione dal portico frontale di circa 48 mq che si affaccia sull'ampio giardino con piscina con specchio d'acqua di 52 mq; la corte esterna nel complesso copre una superficie di circa 935 mq. Il piano terra presenta una superficie calpestabile complessiva di 60 mq, esclusi spazi esterni e scale ed è distribuito su due livelli; si accede alla quota del livello rialzato dove si trova un'ampia zona giorno di circa 26 mq, lateralmente all'ingresso una piccola rampa scale conduce al livello sottostante dove troviamo la zona pranzo di 22 mq che affaccia su di una piccola terrazza di 4 mq verandata con infissi, la cucina autonoma di 11 mq che affaccia su di un portico di 22 mq prospiciente in giardino sul retro del fabbricato ed un piccolo servizio igienico di circa 3 mq con finestra sulla veranda limitrofa di 6,70 mq accessibile dalla zona pranzo e dall'esterno. Un corpo scala posto centralmente alla superficie dei piani ed a ridosso della parete cieca di confine con l'altra proprietà, conduce al livello seminterrato, piano primo e sottotetto.

Il piano primo ospita la zona notte e presenta una superficie calpestabile complessiva di 80 mq esclusi spazi esterni e scale, ed è distribuito su due livelli; sbarcando dalla rampa scale in senso antiorario si trova uno studio con lucernario di 6,50 mq, un locale bagno con finestra di 4,50 mq, una camera con finestra di 14,20 mq, una seconda camera di 13,50 mq con portafinestra che affaccia su di una piccola terrazza di 4,00 mq verandata con infissi; una rampa scale di 4 gradini conduce alla terza camera di 18 mq ed un locale bagno di 4,50 mq che affacciano entrambi su una terrazza di 9,20 mq, di fronte alla camera si trova uno studio di 10,70 mq.

Il piano seminterrato presenta una superficie calpestabile complessiva di 145 mq escluse le scale, ed è distribuito su due livelli; sbarcando dalla rampa scale si accede al primo locale cantina di 16 mq accessibile anche dall'esterno, sulla destra della cantina una porta da accesso all'autorimessa di 21,30 mq, utilizzata di fatto come locale cantina e provvista di portafinestra che affaccia sul portico esterno; dall'autorimessa poi si accede in senso orario ad un locale uso cantina di 16,60 mq collegato ad un piccolo ripostiglio di 2 mq ed un servizio igienico di 4,80 mq; alla sinistra della rampa scale si trova una porzione di piano sopraelevato, che ospita un ampio locale cantina di 22 mq con camino, illuminato con finestre a vasistas, annesso al presente locale si trova un ripostiglio di 7,50 mq a sua volta collegato ad un ulteriore locale cantina di 34,40 mq lasciato al grezzo; completano il piano due scannafossi accessibili dal portico esterno di 5,50 mq e 3 mq.

Finiture interne e stato di manutenzione

La pavimentazione interne sono in gres porcellanato ad esclusione del piano primo che presenta rivestimento in moquette; i servizi igienici sono in gres porcellanato con decorazioni tipiche anni '70,

Per i dettagli consultare l' *Allegato 3_Documentazione fotografica*.

7.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute presso i competenti uffici tecnici comunali, calcolando le superfici commerciali oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi.

SUPERFICIE COMMERCIALE

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie cat. 300 mq, escluse aree scoperte 259 mq, piani S1-T-1-2, R.C. Euro 1.391,85;
- **IMMOBILE 2 – "Autorimessa"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 2**, categoria C/6, classe 5, superficie cat. 20 mq, piano S1, R.C. Euro 77,47.

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. residenziale abitabile	172 mq	100%	172,00 mq
Sup. comm. piano seminterrato compresa autorimessa	157 mq	50%	78,50 mq
Sup. comm. vani accessori (portici, terrazze, verande, sottotetto)	105 mq	30%	31,50 mq
Sup. comm. corte pertinenziale	935 mq	8%	74,80 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE			356,80 mq
			Arrotondabile a 357,00 mq

Per maggiori chiarimenti riguardo il calcolo delle superfici consultare l' *Allegato 5_Documentazione tecnica*.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati per le loro caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono NON POSSONO ESSERE DIVISI IN PIU' LOTTI.

In forza dell'atto di pignoramento immobiliare del 18 dicembre 2023 (Repertorio n.1160/2023) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 25 gennaio 2024 di cui al Registro Generale n. 1073, Registro Particolare n. 820, le unità immobiliari **risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.**

8.2 FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO**LOTTO 1**

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 1**, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie cat. 300 mq, escluse aree scoperte 259 mq, piani S1-T-1-2, R.C. Euro 1.391,85;
- **IMMOBILE 2 – "Autorimessa"** sita in Via Irpinia n°49 a Casalecci nel comune di Grosseto (GR), censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **Foglio 75, particella 296, sub. 2**, categoria C/6,

classe 5, superficie cat. 20 mq, piano S1, R.C. Euro 77,47.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali, non risultano essere presenti contratti di locazione, per cui gli immobili si possono definire LIBERI.

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 9.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** 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); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **effettuare** comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

10.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

10.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO oneri di natura condominiale.

10.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli

immobili oggetto di stima *diritti demaniali o usi civici*.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

***Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite **“procedimento sintetico comparativo”** operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficiale rilevata.

11.2 STIMA

A seguito di indagini di mercato riguardanti immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive, si rileva un valore medio al mq pari ad € 2.000,00.

Considerando una detrazione forfettaria al mq di € 1.000,00 (dedotti dalla tabella degli architetti per l'anno 2024) per consentire un recupero totale del fabbricato, finiture interne, impianti e finiture esterne mediante una ristrutturazione complessiva dell'immobile, si ha:

VALORE REALE IMMOBILE € 1.000,00 al mq di superficie commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE mq	€/mq	VALORE €
357,00 mq	1.000,00 €	357.000,00 €

STIMA ONERI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'

All'importo così stimato vanno detratte le spese tecniche per la pratica edilizia di SCIA IN SANATORIA, necessaria alla regolarizzazione delle difformità rilevate (comprensiva delle sanzioni da sostenere) e successivamente la pratica di aggiornamento catastale, per un importo forfettario pari ad **€ 5.000,00**.

Alla luce di quanto sopra espresso si ha quindi un valore stimato dell'immobile pari a:

$$\text{€ } 357.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 352.000,00$$

VALORE STIMATO PER GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Valore stimato dell'immobile pari a € 352.000,00 arrotondabile a € 350.000,00

11.4 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO 1

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in Via Irpinia n°49 nella Frazione di Casalecci nel comune di Grosseto. Trattasi di porzione di villetta bifamiliare su 4 livelli con ampia area pertinenziale dotata di piscina, accesso carrabile all'autorimessa al piano seminterrato e giardino.

Descrizione

Si accede all'abitazione dal portico frontale di circa 48 mq che si affaccia sull'ampio giardino con piscina con specchio d'acqua di 52 mq; la corte esterna nel complesso copre una superficie di circa 935 mq. Il piano terra presenta una superficie calpestabile complessiva di 60 mq, esclusi spazi esterni e scale ed è distribuito su due livelli; si accede alla quota del livello rialzato dove si trova un'ampia zona giorno di circa 26 mq, lateralmente all'ingresso una piccola rampa scale conduce al livello sottostante dove troviamo la zona pranzo di 22 mq che affaccia su di una piccola terrazza di 4 mq verandata con infissi, la cucina autonoma di 11 mq che affaccia su di un portico di 22 mq prospiciente in giardino sul retro del fabbricato ed un piccolo servizio igienico di circa 3 mq con finestra sulla veranda limitrofa di 6,70 mq accessibile dalla zona pranzo e dall'esterno. Un corpo scala posto centralmente alla superficie dei piani ed a ridosso della parete cieca di confine con l'altra proprietà, conduce al livello seminterrato, piano primo e sottotetto.

Il piano primo ospita la zona notte e presenta una superficie calpestabile complessiva di 80 mq esclusi spazi esterni e scale, ed è distribuito su due livelli; sbarcando dalla rampa scale in senso antiorario si trova uno studio con lucernario di 6,50 mq, un locale bagno con finestra di 4,50 mq, una camera con finestra di 14,20 mq, una seconda camera di 13,50 mq con portafinestra che affaccia su di una piccola terrazza di 4,00 mq verandata con infissi; una rampa scale di 4 gradini conduce alla terza camera di 18 mq ed un locale bagno di 4,50 mq che affacciano entrambi su una terrazza di 9,20 mq, di fronte alla camera si trova uno studio di 10,70 mq.

Il piano seminterrato presenta una superficie calpestabile complessiva di 145 mq escluse le scale, ed è distribuito su due livelli; sbarcando dalla rampa scale si accede al primo locale cantina di 16 mq accessibile anche dall'esterno, sulla destra della cantina una porta da accesso all'autorimessa di 21,30 mq, utilizzata di fatto come locale cantina e provvista di portafinestra che affaccia sul portico esterno; dall'autorimessa poi si accede in senso orario ad un locale uso cantina di 16,60 mq collegato ad un piccolo ripostiglio di 2 mq ed un servizio igienico di 4,80 mq; alla sinistra della rampa scale si trova una porzione di piano sopraelevato, che ospita un ampio locale cantina di 22 mq con camino, illuminato con finestre a vasistas, annesso al presente locale si trova un ripostiglio di 7,50 mq a sua volta collegato ad un ulteriore locale cantina di 34,40 mq lasciato al grezzo; completano il piano due scannafossi accessibili dal portico esterno di 5,50 mq e 3 mq.

Finiture interne e stato di manutenzione

La pavimentazione interne sono in gres porcellanato ad esclusione del piano primo che presenta rivestimento in moquette; i servizi igienici sono in gres porcellanato con decorazioni tipiche anni '70, ad esclusione del servizio al piano seminterrato che si presenta in gres colore bianco. Nel complesso sia le pavimentazioni che i rivestimenti di bagni e cucina non sono in buono stato. Gli infissi esterni

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1_ Ispezioni ipotecarie

Allegato 2_ Documentazione catastale

Allegato 3_ Documentazione fotografica

Allegato 4_ Documentazione urbanistica

Allegato 5_ Documentazione tecnica

Allegato 6_ Certificazione energetica

Grosseto, 18/11/2024

L'esperto stimatore
Arch. Francesca Mazzini