

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n. 273/2017**

PROMOSSA DA

▪  
C.F. .

CONTRO

▪  
C.F. n.: .

▪  
C.F. n.: .

*GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini*  
*CUSTODE Giudiziario: I.V.G.*  
*C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

---

**Geometra STEFANO BARTOLINI**

Via Gorizia N. 17 58100 Grosseto Tel 331/9829057 e-mail [bartolinigeometra@gmail.com](mailto:bartolinigeometra@gmail.com)

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI-

Il sottoscritto Geometra Stefano Bartolini, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Gorizia n.17, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1279, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

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

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

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

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

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

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato*

*o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

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

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

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

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

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

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

## **PREMESSA**

In data 23/11/2018 e 20/06/2019 sono stati effettuati due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

Il compendio immobiliare analizzato nel presente capitolo e oggetto della perizia tecnica di stima è composto da due unità immobiliari, ubicate a Grosseto in Via Turati n.14, una posta al piano primo e destinata a civile abitazione e una posta al piano terra destinata a box-auto.

Le due unità immobiliari site in Via Turati n.14 a Grosseto, sono così identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

L'appartamento al Foglio 87, particella 967, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superf. Catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita € 557,77;

Il box-auto al Foglio 87, particella 967, sub. 16, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superf. Catastale totale 10 mq, rendita € 42,30.

### **1. QUESITO N.1**

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

#### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

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

## 1.2 ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Gli immobili oggetto di perizia di stima sono ubicati in Via Turati n.14 a Grosseto e sono costituiti da due unità immobiliari, una destinata a civile abitazione, posta al piano primo di un edificio residenziale, censita al Catasto Urbano al Foglio 87, Particella 967, Subalterno 1, e l'altra destinata a box auto, posta al piano terra dello stesso fabbricato dell'appartamento, censita al Catasto Urbano al Foglio 87 Particella 967, Subalterno 16.

### **Immobili:**

**Appartamento** al Foglio 87, particella 967, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superf. Catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita € 557,77;

**Box-auto** al Foglio 87, particella 967, sub. 16, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superf. Catastale totale 10 mq, rendita € 42,30.

### **Intestati:**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2

### **Confini:**

Appartamento: subalterno 2, subalterno 3, via turati, corte.

Box Auto: subalterno 15, subalterno 17, via turati

Così come risulta dalla documentazione presente in atti e da accertamenti effettuati dallo scrivente fino al 19/02/2020 risulta quanto di seguito riportato.

### 1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

Iscrizioni contro:

GROSSETO n.1950 del 05-10-2001, ipoteca volontaria, importo 350.000,00 euro finanziamento di 175.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo estinguibile in 20 anni , contro \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, favore \_\_\_\_\_, grava sull'intero cespite.

n.g.12667

Atto notaio Usticano Paola Maria Letizia del 03,10,2001 n.rep.24289

GROSSETO n.1090 del 03-05-2011, ipoteca volontaria, importo 300.000,00 euro finanziamento di 150.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni, contro \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, favore \_\_\_\_\_, grava sull'intero cespite.

NG 5776 atto Notaio Paola maria Letizia Usticano del 29.04.2011 rep. 35267/12471

Debitore non datore di ipoteca:

\_\_\_\_\_, sede in Grosseto Codice Fiscale: \_\_\_\_\_

GROSSETO n.950 del 22-07-2013, ipoteca volontaria, importo 210.000,00 euro finanziamento di 105.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di apertura di credito estinguibile in 3 anni . Atto scaduto, contro \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, favore \_\_\_\_\_, grava sull'intero cespite.

n.g. 8426 Atto notaio Usticano Paola Maria Letizia N.Rep. 37593/14025 del 19.07.2013

#### IPOTECA VOLONTARIA

contro

PP 1/2 \_\_\_\_\_ (n.il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_)

PP 1/2 \_\_\_\_\_ (n.il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_)

Oggetto:

NCEU Comune di Grosseto - Via Filippo Turati n.14

Fg.87 p.lla 967 sub 1 cat.A/2 vani 6 piano 1°

Fg.87 p.lla 967 sub 16 cat.C/6 mq.9 piano T

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

\_\_\_\_\_. (Sede in Grosseto - C.F. \_\_\_\_\_)

GROSSETO n.1258 del 14-10-2013, ipoteca giudiziaria, importo 15.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 9.830,43 euro per ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo, contro \_\_\_\_\_, favore \_\_\_\_\_, grava sull'intero cespite.

n.g. 11036 - tribunale di Grosseto atto del 30.09.2013 rep. 941/2013

Grava su 1/2 p.p. fg. 87 p.lla 967 sub. 16 sub. 1

GROSSETO n.949 del 17-06-2015, ipoteca giudiziaria, importo 23.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 10.311,75 euro per ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo, contro \_\_\_\_\_, favore \_\_\_\_\_, grava sull'intero cespite.

n.g. 6794 - tribunale di grosseto atto del 6.11.2014 rep. 103

Grava su diritti pari a 1/2 urbano in grosseto fg. 87 p.lla 967 sub. 1 sub.16

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

GROSSETO n.12013 del 27-12-2017, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, favore \_\_\_\_\_, grava sull'intero cespite.

Ufficiale giudiziario tribunale di Grosseto atto del 17.11.2017 rep. n. 2981 contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per 1/2 cad. su beni in Grosseto fg. 87 p.lla 967 sub. 1- su. 16.

**1.2.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Gli immobili indicati nel § 1.2 sono pervenuti al Signore \_\_\_\_\_ e alla Signora \_\_\_\_\_ come di seguito riportato.

Provenienza:

GROSSETO compravendita n.9009 del 5-10-2001 per atto tra vivi - compravendita n.g.12666 Atto notaio Usticano Paola Maria Letizia del 03,10,2001 n.rep.24288

CONTRO:

\_\_\_\_\_ per 1/1 p.p.

Il suddetto bene e' pervenuto a \_\_\_\_\_ nata a C.NE della Pescaia il \_\_\_\_\_ per la piena propieta' con atto notaio Giorgetti di Grosseto del 21.12.1973, trascritto a Grosseto in data 18.01.1974 AL N.P. 854 per acquisto da \_\_\_\_\_ nato in Francia \_\_\_\_\_.

## 2. **QUESITO N.2**

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

### 2.1 **PREMESSA**

In data 23/11/2018 e 20/06/2019 sono stati effettuati due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

### 2.2 **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili oggetto di analisi per relazione di stima, sono situati in Via Turati 14 a Grosseto e sono costituiti da un appartamento e da un box-auto.

**APPARTAMENTO** sito in Via Turati n.14 a Grosseto, piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 87, particella 967, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superf. Catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita € 557,77.

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

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere singole, due servizi igienici, una camera matrimoniale e una terrazza accessibile dal soggiorno.

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

L'immobile risulta completamente ristrutturato nei primi anni 2000 (D.I.A. 2001/2211) e si presenta nel suo complesso in un sufficiente/buono stato di conservazione.

**BOX-AUTO** sito in Via Turati a Grosseto, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto Foglio 87, particella 967, sub. 16, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superf. Catastale totale 10 mq, rendita € 42,30.

Il box auto è ubicato al piano terra del fabbricato, è composto da un unico vano di forma rettangolare e si affaccia su Via Turati.

L'edificio che comprende le due unità immobiliari oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale sviluppato su 5 livelli fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i box auto, dal piano primo al piano terzo gli appartamenti e al quarto ed ultimo piano la soffitta e il tenditoio comuni.

L'edificio è stato realizzato all'inizio degli anni 70' con la Licenza di Costruzione n.338 del 9/10/1971 Pratica Edilizia n.1968/7637 "costruzione di un fabbricato di 27 alloggi nella porzione B del lotto n.11 del PEEP comprensorio sud-ovest Grosseto".

### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

<b>APPARTAMENTO</b>	
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ( <i>esclusa terrazza</i> )	mq 81.08
- superficie commerciale, al netto delle murature ( <i>tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali e della terrazza</i> ).	mq 93.56
- altezza H. all'intradosso del solaio ( <i>da pavimento a soffitto</i> )	ml 2.80
<b>BOX AUTO</b>	
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature	mq 9.35
- superficie commerciale, al netto delle murature ( <i>tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali</i> )	mq 10.16
- altezza H. all'intradosso del solaio ( <i>da pavimento a soffitto</i> )	ml 2.40

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

### 3. QUESITO N.3

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

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

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

**4. QUESITO N.4**

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

**4.1 SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE**

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari descritte al paragrafo 2.2 della presente perizia sono censite al Catasto del Comune di Grosseto come di seguito riportato:

**A) APPARTAMENTO;**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	
87	967	1	A/2	1	6 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq	€ 557,77	<i>Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie</i>
Via TURATI n.14 piano 1;								

**Intestati:**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2

**B) BOX AUTO;**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	
87	967	16	C/6	5	9 mq	Totale: 10 mq	€ 42.30	<i>Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie</i>
Via TURATI piano T;								

**Intestati:**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2  
 \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2

## **4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE**

### **4.2.1 APPARTAMENTO**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nella planimetria catastale si rileva la non completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica rispetto allo stato attuale:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e assenza totale del scrittoio w.c. nel servizio igienico ubicato tra la camera matrimoniale e una camera singola, assenza dell'altezza interna dei locali.

Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell' Allegato 1 e nell' Allegato 2.

Si ritiene che le difformità rilevate potranno essere regolarizzate a seguito di presentazione di variazione catastale tipo DOCFA presso il Catasto del Comune di Grosseto, da parte dell'eventuale futuro aggiudicatario del bene.

### **4.2.2 BOX AUTO**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nella planimetria catastale si rileva la non completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica rispetto allo stato attuale:

- Errata altezza riportata nell'elaborato catastale, H errata 2.50 m, H corretta 2.40 m.

Le difformità rilevate possono essere evidenziate attraverso il confronto di quanto riportato nell' Allegato 1 e nell' Allegato 2.

Si ritiene che le difformità rilevate potranno essere regolarizzate a seguito di presentazione di variazione catastale tipo DOCFA presso il Catasto del Comune di Grosseto, da parte dell'eventuale futuro aggiudicatario del bene.

## **5. QUESITO N.5**

<i>indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</i>
---

### **5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di analisi per relazione di stima, fa parte delle UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) di Grosseto – Tessuto consolidato unitario pubblico - Classe 6.

## **6. QUESITO N.6**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

### **6.1 Pratiche Edilizie**

#### **6.1.1 Fabbricato**

Dalle ricerche di archivio svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato realizzato con Licenza di Costruzione n.338 del 9/10/1971 Pratica Edilizia n.1968/7637 "costruzione di un fabbricato di 27 alloggi nella porzione B del lotto n.11 del PEEP comprensorio sud-ovest Grosseto", e che l'appartamento è stato oggetto di modifiche interne a seguito di presentazione di D.I.A. Pratica Edilizia n.2001/2211 del 28/08/2001.

### **6.2 Difformità edilizie**

#### **6.2.1 Appartamento e Box auto**

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto della presente perizia di stima, presenta delle modeste difformità interne, più precisamente:

- diversa sagoma del muro che divide la cucina dal corridoio condominiale e dall'ingresso dell'appartamento;
- nel bagno ubicato tra il soggiorno e la camera matrimoniale, non è presente uno scalino, rilevato durante i sopralluoghi.

L'immobile destinato a box auto, oggetto della presente perizia di stima, presenta delle lievi imperfezioni interne, più riconducibili ad errori grafici, molto comuni all'epoca della redazione degli elaborati tecnici, risalenti alla fine degli anni 60' (disegni fatti a mano), pertanto non si ritengono difformità rilevanti.

### 6.2.2 Regolarizzazione edilizia

Si ritiene che le difformità rilevate potranno essere regolarizzate a seguito di presentazione di Pratica Edilizia (tip CILA tardiva e/o Accertamento di Conformità in Sanatoria) presso il Comune di Grosseto, da parte dell'eventuale futuro aggiudicatario del bene.

### 6.2.3 Agibilità- abitabilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata reperita la **Concessione "di ABITABILITÀ E D'USO della costruzione"** datata 05/05/1973 protocollo n.34 - P.E. 7637.

## 7. **QUESITO N.7**

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

### 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

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

#### **LOTTO UNICO:**

**Diritti dell'intera proprietà di un appartamento** censito Catasto di Grosseto al Foglio 87, particella 967, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superf. Catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita € 557,77;

**Diritti dell'intera proprietà di un box auto** censito Catasto di Grosseto al Foglio 87, particella 967, sub. 16, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superf. Catastale totale 10 mq, rendita € 42,30.

#### ***Intestati:***

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Propr. 1/2  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Propr. 1/2

#### ***Confini:***

Appartamento: subalterno 2, subalterno 3, via turati, corte.

Box Auto: subalterno 15, subalterno 17, via turati

## 8. *QUESITO N.8*

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

### 8.1 **DIVISIBILITA' DEL BENE**

Il LOTTO di vendita, costituito da APPARTAMENTO e BOX AUTO posti in Grosseto – Via Turati n.14 che risultano pignorati per per la PIENA PROPRIETÀ e il C.T.U. ritiene che il bene **non sia divisibile** in natura.

## 9. *QUESITO N.9*

*accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

### 9.1 **STATO LOCATIVO**

Gli immobili oggetto di stima siti in Grosseto – Via Turati n.14 descritti nel paragrafo 2.2 , risultano liberi.

## 10. *QUESITO N.10*

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

### 10.1 **ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

Gli immobili della presente esecuzione immobiliare non rientrano tra i casi previsti dal quesito n. 10.

## 11. *QUESITO N.11*

***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o*

*risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

## **11. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

Non risultano presenti vincoli, diritti e servitù.

## **12. QUESITO N.12**

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

### **12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

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

### **Valutazioni e Motivazioni:**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la

regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

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

### **LOTTO UNICO**

- **Immobile destinato a civile abitazione e pertinenze** valore commerciale al metro quadro è compreso tra € 1.400,00 e € 1.900,00 al metro quadro;
- **Immobile destinato a box auto** valore commerciale al metro quadro è compreso tra € 650,00 e € 950,00 al metro quadro;

Inoltre, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- l'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

- **Appartamento ⇒ € 1.700,00 al mq**
- **Box auto ⇒ € 900,00 al mq**

## **12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI**

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

## VALORE DI MERCATO

*APPARTAMENTO E BOX AUTO ,  
Via Turati n.14 - Grosseto*

- Appartamento mq 93,56 x € 1.700,00/mq = € 159.052,00
  - Box auto mq 10,16 x € 900,00 €/mq = € 9.144,00
- 
- Totale Appartamento + Box auto = € 168.196,00

LA QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI A 1/1 È

€ 168.196,00 x 1/1 = € 168.196,00

**arrotondabile a € 170.000,00**

diconsi: euro CENTOSETTANTAMILA/00.

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

### 12.3 VALORE IMMOBILE - PREZZO BASE

Gli immobili oggetto di analisi per relazione di stima, sono situati in Via Turati 14 a Grosseto e sono costituiti da un appartamento e da un box-auto.

**APPARTAMENTO** sito in Via Turati n.14 a Grosseto, piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 87, particella 967, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superf. Catastale totale 97 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita € 557,77.

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

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due camere singole, due servizi igienici, una camera matrimoniale e una terrazza accessibile dal soggiorno.

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

L'immobile risulta completamente ristrutturato nei primi anni 2000 (D.I.A. 2001/2211) e si presenta nel suo complesso in un sufficiente/buono stato di conservazione.

**BOX-AUTO** sito in Via Turati a Grosseto, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto Foglio 87, particella 967, sub. 16, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq, superf. Catastale totale 10 mq, rendita € 42,30.

Il box auto è ubicato al piano terra del fabbricato, è composto da un unico vano di forma rettangolare e si affaccia su Via Turati.

L'edificio che comprende le due unità immobiliari oggetto della presente relazione è costituito da un fabbricato residenziale sviluppato su 5 livelli fuori terra.

Al piano terra sono ubicati i box auto, dal piano primo al piano terzo gli appartamenti e al quarto ed ultimo piano la soffitta e il tenditoio comuni.

L'edificio è stato realizzato all'inizio degli anni 70' con la Licenza di Costruzione n.338 del 9/10/1971 Pratica Edilizia n.1968/7637 "costruzione di un fabbricato di 27 alloggi nella porzione B del lotto n.11 del PEEP comprensorio sud-ovest Grosseto".

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

***Intestati:***

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Propr. 1/2  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ Prop. 1/2

***Confini:***

Appartamento: subalterno 2, subalterno 3, via turati, corte.

Box Auto: subalterno 15, subalterno 17, via turati

N.B.: Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/catastali da sanare.

N.B.: Gli immobili risultano LIBERI.

**PREZZO BASE**

**€ 170.000,00**

**diconsi: euro centosettantamila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

*ALLEGATI TECNICI*

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

*Grosseto, 19/03/2020*

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

PREMESSA

1. QUESITO N.1.....	3
2. QUESITO N.2.....	7
3. QUESITO N.3 .....	8
4. QUESITO N.4.....	9
5. QUESITO N.5.....	10
6. QUESITO N.6.....	11
7. QUESITO N.7.....	12
8. QUESITO N.8.....	13
9. QUESITO N.9.....	13
10. QUESITO N.10.....	13
11. QUESITO N.11.....	13
12. QUESITO N.12.....	14