

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 124/2023

Creditore

Debitori

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili



PREMESSA:

Il sottoscritto arch. Andrea Spinelli, nato a Grosseto il 05/02/1981, CF SPNNDR81B05E202B, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.476 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L. Porciatti n.33, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 06/03/2024 lo 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 caratura 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).



BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 06/03/2024, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario avv. Valeria Valdambri.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da n°2 unità immobiliari, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 13 ottobre 2023 (Repertorio n. 614) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 10 novembre 2023 di cui al Registro Generale n.17657, Registro Particolare n.13596, promosso da :

contro

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;
- IMMOBILE 2 - "Abitazione di tipo economico" sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4) , categoria A/3, classe 1, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

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

_____ per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1.



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;

I.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto 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.

I.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

- **IMMOBILE I - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;



- **IMMOBILE 2** – “Abitazione di tipo economico” sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe 1, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

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

..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

A la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (ex Foglio 28 Particella 218 Subalterno 2 graffate Foglio 28 Particella 273) è pervenuta per atto di compravendita del 03/05/2002 Numero di repertorio 154149 Notaio Sede GROSSETO trascritto il 04/05/2002 ai numeri 6401/4695 da potere di

(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 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;

3.1 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, così come segue:

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;
- **IMMOBILE 2 - "Abitazione di tipo economico"** sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe 1, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

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

_____ per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1.

Dalle visure catastali allegata si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.



3.2 CONFORMITA' CATASTALE

- IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;

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 risulta sostanzialmente essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

- IMMOBILE 2 - "Abitazione di tipo economico" sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe 1, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

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:

- Lieve modifica al tramezzo sulla rampa scale esterna al piano primo;
- Assenza di indicazione della finestra nella camera al piano secondo.

In conseguenza delle difformità riscontrate, valutate come frutto di mero errore materiale eseguito durante la redazione delle ultime planimetrie catastali in atti, si ritiene di dover procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale.

Per i dettagli riguardo le difformità riscontrate consultare l'*Allegato 2_Documentazione catastale e Allegato 3_Documentazione tecnica*



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

Consultata la certificazione notarile 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 03/10/2024, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;
- **IMMOBILE 2 – "Abitazione di tipo economico"** sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe 1, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

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

_____ per il diritto di proprietà per la
_____ quota di 1/1.

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

1) TRASCRIZIONE del 04/05/2002 - Registro Particolare 4695 Registro Generale 6401

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 154149 del 03/05/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2) ISCRIZIONE del 04/05/2002 - Registro Particolare 1126 Registro Generale 6402

Pubblico ufficiale _____ Repertorio 154150 del 03/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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 è sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

All'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto (NTA testo coordinato DCC n. 115/2015 – DCC N. 76/2016 – DCC n. 20/2019 – DCC n. 63/2023) gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere ricadenti rispettivamente:

- **IMMOBILE I - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3:

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Batignano
Perimetri	Limite del centro abitato di Batignano
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 2



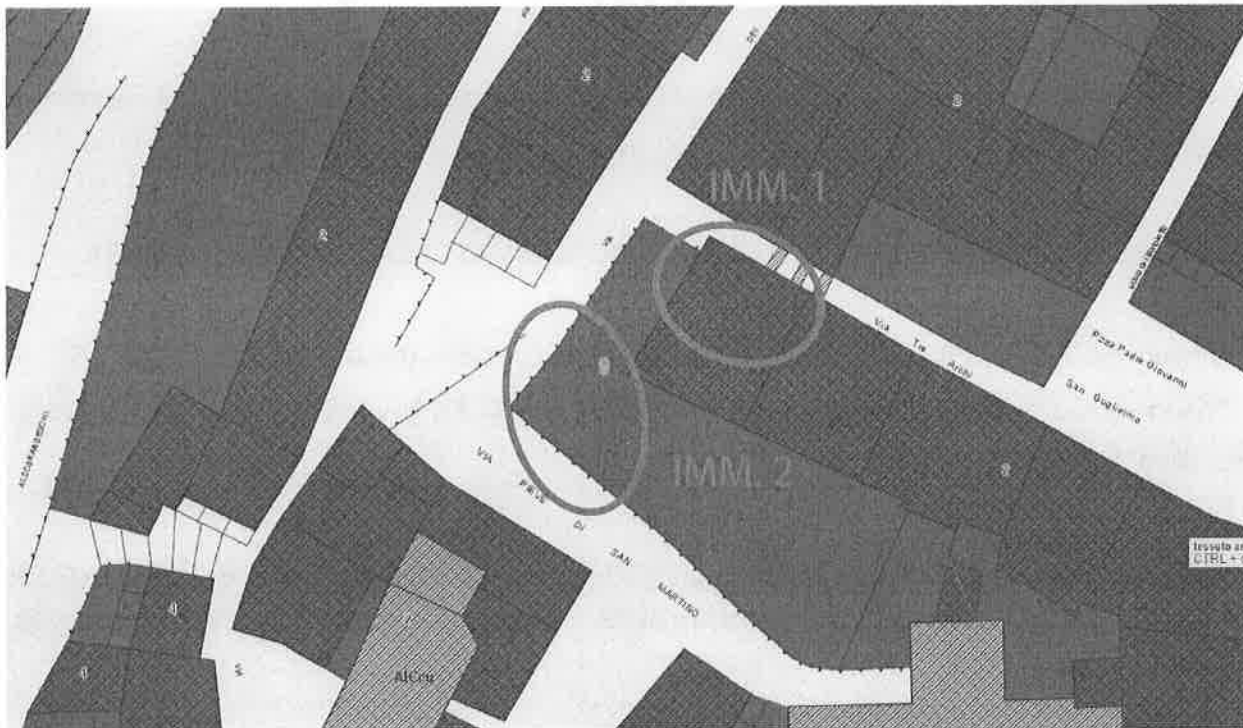
Disciplina degli assetti insediativi

Tessuto antico

- **IMMOBILE 2 – "Abitazione di tipo economico"** sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. I:

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Batignano
Perimetri	Limite del centro abitato di Batignano
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto antico

All'interno dei tessuti in oggetto sono ammesse funzioni compatibili con quelle dei presenti immobili.



Estratto planimetrico del R.U. tav. PR-02-03

Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente



5.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del nucleo antico della località di Batignano, per cui la loro realizzazione risale a data antecedente al 1967. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici competenti, non sono state rivenute pratiche edilizie riguardanti la modifica degli immobili.

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e a seguito delle ricerche effettuate l'immobile risulta essere realizzato in data antecedente al 1967, senza la presenza in atti di pratiche edilizie successive, per cui lo stato attuale può essere valutato come urbanisticamente conforme.

- **IMMOBILE 2 - "Abitazione di tipo economico"** sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e a seguito delle ricerche effettuate l'immobile risulta essere realizzato in data antecedente al 1967, senza la presenza in atti di pratiche edilizie successive, per cui lo stato attuale può essere valutato come urbanisticamente conforme.

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;

Le certificazioni energetiche riferite agli immobili oggetto di pignoramento sono allegate alla presente relazione.

(Vedi Allegato 5_Certificazioni energetiche)



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

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

Si accede all'appartamento al piano terra direttamente da Via dei Tre Archi. L'unità immobiliare è costituita da un monocale di circa 21 mq complessivi, all'ingresso si trova la zona giorno con angolo cottura sulla destra a cui fa seguito la zona notte con servizio igienico cieco di circa 5,40 mq.

L'altezza utile interna è di circa 2,50 m.

La pavimentazione interna si presenta in cotto mentre e gli infissi sono in legno color noce.

Il servizio igienico presenta pavimentazione in cotto e rivestimento in mattonelle smaltate gres porcellanato colore bianco.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione, risultano visibili i radiatori senza la presenza del generatore di riscaldamento e di acqua calda sanitaria e sono presenti efflorescenze evidenti e segni di umidità diffusa sulle pareti.

Confini

La porzione di fabbricato descritta confina con Via dei Tre Archi, F. 28 p.221.

Dati catastali attuali

"Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:



per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,

- **IMMOBILE 2 – “Abitazione di tipo economico”** sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

Si accede all'appartamento tramite una scalinata che conduce ad un terrazzo scoperto posto al primo piano di circa 20 mq. Il primo locale a cui si accede è costituito dalla zona giorno con angolo cottura di circa 15 mq, di seguito si trovano il soggiorno di circa 17 mq e la camera matrimoniale di circa 17 mq. Una scala interna posta nel locale nella zona giorno conduce ad un servizio igienico con finestra, con ingresso sul pianerottolo intermedio, di circa 4 mq e infine sulla sommità della scala al secondo piano, si accede ad un a seconda camera matrimoniale di circa 16 mq con servizio igienico interno di circa 3 mq. L'altezza utile del piano primo è di circa 2,50 m mentre il piano secondo presenta altezza utile di 2,65 m. La pavimentazione interna al piano primo e della terrazza si presenta in cotto mentre al piano secondo in legno, gli infissi esterni sono in legno color noce con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno colore bianco.

I servizi igienici presentano pavimentazioni e rivestimenti in mattonelle smaltate in gres porcellanato colore chiaro con sanitari in porcellana bianco lucido.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Confini

La porzione di fabbricato descritta confina con Via Pieve di San Martino, Via del Gaggioli e F. 28 p.272.

Dati catastali attuali

“Abitazione di tipo economico” sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe I, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

per il diritto di proprietà per la



quota di 1/1.

(Vedi *Allegato 4_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, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio riportato nelle planimetrie catastali agli atti. Sono state conseguentemente calcolate le superfici commerciali, oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio delle varie unità immobiliari, ed applicati i relativi coefficienti correttivi.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

- **IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare"** sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96.

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. residenziale	41 mq	100%	41 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE			41,00 mq

- **IMMOBILE 2 – "Abitazione di tipo economico"** sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe 1, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. residenziale	100 mq	100%	100 mq
Sup. comm. terrazza	22 mq	25%	5,5 mq



TOTALE SUP. COMMERCIALE	105,50 mq
-------------------------	-----------

(Vedi *Allegato 3_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 POSSONO ESSERE DIVISI IN N°2 LOTTI.

In forza dell'atto di pignoramento immobiliare del 13 ottobre 2023 (Repertorio n. 614) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 10 novembre 2023 di cui al Registro Generale n.17657, Registro Particolare n.13596, le unità immobiliari risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.

8.2 FORMAZIONE E STIMA DEI LOTTI

LOTTO I

IMMOBILE I - "Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96.



LOTTO 2

IMMOBILE 2 – “Abitazione di tipo economico” sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe I, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

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

IMMOBILE 1 – “Abitazione di tipo popolare” sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR):

non risultano essere presenti contratti di locazione, per cui l'immobile in oggetto può definirsi libero.

IMMOBILE 2 – “Abitazione di tipo economico” sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR):

risulta in essere un contratto di locazione, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate il 01/07/2024 con il codice identificativo _____, con durata dal 12/06/2024 al 30/10/2024.

(Vedi Allegato 6_Contratto di locazione)

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, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima i presenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" DM 64/1977_1;
- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 "Aree tutelate per legge" lett. c) "Fiumi torrenti e corsi d'acqua".

10.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *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).



1.1.1 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 equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **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.

1.1.2 STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale:

IMMOBILE 1 - "Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

- € 1.2000/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali similari in perfette condizioni manutentive.
- Valore unitario rilevato e modificato con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:
$$€ 1.200,00/mq \times 0,9 \text{ (localizzazione)} \times 0,9 \text{ (epoca costruzione)} \times 0,7 \text{ (stato di manutenzione, finiture ed impianti)} = 680,00 \text{ €/mq arrotondabile ad } 700,00 \text{ €/mq}$$
- Per cui, riferendoci alla superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare il valore di stima è il seguente:



SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 1 mq	€/mq	VALORE €
41,00 mq	700,00 €	28.700,00 € Arrotondabile a 30.000,00 €

IMMOBILE 2 – "Abitazione di tipo economico" sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

- € 1.2000/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali similari in perfette condizioni manutentive.
- Valore unitario rilevato e modificato con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:
€ 1.200,00/mq x 0,9 (localizzazione) x 0,9 (epoca costruzione) x 1 (stato di manutenzione, finiture ed impianti) = 972,00 €/mq arrotondabile ad 1.000,00 €/mq
- Per cui, riferendoci alla superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare il valore di stima è il seguente:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 2 mq	€/mq	VALORE €
105,50 mq	1.000,00 €	105.500,00 €

STIMA ONERI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE DEGLI ERRORI MATERIALI RICONTRATI SULLA PLANIMETRIA CATASTALE

Per quanto riguarda gli oneri tecnici per la presentazione della pratica DOCFA al fine di correggere le difformità riscontrate, valutate come frutto di mero errore materiale eseguito durante la redazione delle ultime planimetrie catastali in atti, si considera una spesa forfettaria pari ad € 500,00

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

STIMA IMMOBILE – SPESE DA SOSTENERE = € 105.500,00 – € 500,00 = € 105.000,00



I.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO "I"

IMMOBILE I - "Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

Si accede all'appartamento al piano terra da una porta a vetri su Via dei Tre Archi. L'unità immobiliare è costituita da un monocale di circa 21 mq complessivi, all'ingresso si trova la zona giorno con angolo cottura sulla destra a cui fa seguito la zona notte con servizio igienico cieco di circa 5,40 mq.

L'altezza utile interna è di circa 2,50 m.

La pavimentazione interna si presenta in cotto mentre e gli infissi sono in legno color noce.

Il servizio igienico presenta pavimentazione in cotto e rivestimento in mattonelle smaltate gres porcellanato colore bianco.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, l'impianto di riscaldamento e generazione di acqua calda sanitaria non è presente e sono presenti segni di umidità nelle pareti.

Confini

La porzione di fabbricato descritta confina con Via dei Tre Archi, F. 28 p.221.

Dati catastali attuali

"Abitazione di tipo popolare" sito in Via dei Tre Archi n°16 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 218, sub. 3, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, superficie cat. 41 mq, escluse aree scoperte 41 mq, piano T, R.C. Euro 92,96;

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

_____ , per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1.

PREZZO BASE LOTTO "I": 30.000,00 € (trentamila euro)



IMMOBILE 2 – "Abitazione di tipo economico" sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR).

Si accede all'appartamento da un terrazzo scoperto posto al primo piano di circa 20 mq. Il primo locale a cui si accede è costituito dalla zona giorno con angolo cottura di circa 15 mq, di seguito si accede al soggiorno di circa 17 mq e poi alla camera matrimoniale di circa 17 mq. Una scala interna posta nel locale nella zona giorno conduce ad un servizio igienico con finestra, con ingresso sul pianerottolo intermedio, di circa 4 mq e infine sulla sommità della scala al secondo piano, si accede ad un a seconda camera matrimoniale di circa 16 mq con servizio igienico interno di circa 3 mq.

L'altezza utile del piano primo è di circa 2,50 m mentre il piano secondo presenta altezza utile di 2,65 m. La pavimentazione interna al piano primo e della terrazza si presenta in cotto mentre al piano secondo in legno, gli infissi esterni sono in legno color noce con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno colore bianco. I servizi igienici presentano pavimentazioni e rivestimenti in mattonelle smaltate in gres porcellanato colore chiaro con sanitari in porcellana bianco lucido.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Confini

La porzione di fabbricato descritta confina con Via Pieve di San Martino, Via del Gaggioli e F. 28 p.272.

Dati catastali attuali

"Abitazione di tipo economico" sito in P.ve San Martino n°3 nella fraz. di Batignano nel comune Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 28, particella 273, sub. 1 (graffato con Foglio 28, particella 218, sub. 4), categoria A/3, classe I, consistenza 112 mq, escluse aree scoperte 104 mq, piani 1-2, R.C. Euro 468,68.

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:

) per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1.

PREZZO BASE LOTTO "2": 105.000,00 € (centocinquemila euro)



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 _ Ispezioni ipotecarie*
- Allegato 2 _ Documentazione catastale*
- Allegato 3 _ Documentazione tecnica*
- Allegato 4 _ Documentazione fotografica*
- Allegato 5 _ Certificazione energetica*
- Allegato 6 _ Contratto di locazione*

Grosseto, 10/10/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Spinelli

