

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 103/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

Relazione tecnica estimativa - Integrazione

C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. VERIFICA E INTEGRAZIONE DEL QUESITO	4
2.12. Quesito 12.....	6
2.12.1. Lotto Unico: Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1.....	7
3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA.....	10
3.1. Lotto di vendita Unico.....	10



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 103/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

1. PREMESSA

A seguito dei rilievi presentati dal custode e delegato alla vendita dei beni pignorati inerenti la relazione CTU, nella quale *“la valutazione dell'esperto è stata fatta sull'intera proprietà mentre l'esecutato risulterebbe proprietario della sola proprietà superficiaria”*, il GE Dott.ssa Claudia Frosini rivolgeva al sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 31 agosto 2018, la richiesta di *“verificare ed eventualmente integrare la perizia alla luce di quanto relazionato dal delegato”*.

Sulla base dei contenuti della relazione tecnica estimativa, qui confermati nelle risposte ai vari quesiti, in particolare per quanto concerne la definizione del Lotto di vendita Unico, e della sua stima, si precisa quanto segue.



2. VERIFICA E INTEGRAZIONE DEL QUESITO

Nella relazione tecnica estimativa è stata data risposta al Quesito 4, nella quale sono riportate le intestazioni catastali dei beni oggetto di procedura esecutiva; nello specifico, per quanto riguarda l'appartamento posto al piano primo, identificato al catasto fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 7, gli intestatari risultano essere:

- Comune di Manciano, proprietà per l'area;

-

Analogamente, per quanto attiene al magazzino al piano primo sottostrada, ed identificato al catasto fabbricati del comune di Manciano al Fg. 142, P.lla 252, Sub. 30, lo stesso risulta così intestato:

- Comune di Manciano, proprietà per l'area;

-

Le intestazioni dei beni derivano del fatto che l'immobile nel quale sono ricompresi, è stato edificato su un terreno di proprietà comunale, nell'ambito di un intervento di edilizia economica popolare convenzionato (aree PEEP), in virtù del quale il comune di Manciano è rimasto proprietario dell'area, mentre la società costruttrice, e successivamente i singoli acquirenti, sono proprietari degli immobili su di essa costruiti (proprietà superficiaria).

Come illustrato nella risposta al Quesito 6, in sede di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Manciano, non è stato possibile visionare la pratica edilizia con la quale è stato autorizzato l'intervento edificatorio, in quanto non reperita nell'archivio comunale. Non è quindi possibile riportare nel dettaglio i termini della convenzione, in particolare quanto previsto circa le modalità per il riscatto dell'area a carico dei proprietari delle unità immobiliari.

Si evidenzia come la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale, ovvero l'atto con il quale il proprietario esecutato ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di pignoramento da parte della società costruttrice, non riporti nulla in merito.



Con atto di compravendita di cui all'atto notarile pubblico del notaio di Grosseto, del 15/10/1987, numero di repertorio 70012, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto al n. 7772 Registro Particolare, al n. 11736 Registro Generale, Presentazione n. 36 del 19/10/1987, il Comune di Manciano ha ceduto alla società costruttrice il diritto di superficie per il terreno individuato al catasto terreni del comune di Manciano al foglio 142, particella 112; nell'atto è specificato che *"La costituzione del diritto di superficie di cui al titolo è stata stipulata per la durata di anni novantanove rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore a novantanove anni."*

In base a quanto sopra, essendo la concessione del 27/05/1985, la scadenza naturale del diritto di superficie è il 27/05/2084, rinnovabile per ulteriori novantanove anni, e quindi fino al 27/05/2183.

Per quanto riguarda la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, trova applicazione quanto disposto dai commi 47, 48, 49, 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 e ss.mm.ii..

Nel caso in esame, si ritiene che il valore da corrispondere al comune di Manciano per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, sia non superiore a 10,00 €/mq di superficie di unità immobiliare; per i beni oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, il valore complessivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree è stato quindi stimato per un importo massimo pari a € 10.000,00.

Di tali valutazioni si è tenuto implicitamente conto nella stima del valore del compendio pignorato, la quale è quindi comprensiva anche di tale eventuale onere.

Si conferma quindi il valore complessivo del compendio pignorato, e quindi del Lotto di vendita Unico, specificando che lo stesso riguarda la piena proprietà SUPERFICIARIA dei beni oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta la risposta completa al Quesito 12 con espressa specificazione che nella valutazione è stato tenuto conto anche dell'onere per la trasformazione del diritto di



superficie in piena proprietà dell'area, e la descrizione del Lotto di Vendita Unico con espressamente specificato che lo stesso riguarda la piena proprietà superficiaria.

2.12. Quesito 12

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

Fra i possibili criteri di stima che possono essere adottati per la determinazione del valore economico del bene, ossia il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, il più appropriato, anche in funzione del quesito posto, è il valore di mercato, e quindi la stima del valore del compendio immobiliare pignorato è effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Questa metodologia estimativa è quella di maggiore utilizzo per la valutazione degli immobili a destinazione più comune, sia essa residenziale, commerciale, artigianale, ecc., in quanto esiste una significativa casistica a cui fare riferimento. La metodologia di stima è volta a determinare il valore di un parametro tecnico che normalmente è il mq di superficie commerciale lorda (più raramente il mc o altri parametri); per esso esistono e sono reperibili i valori medi di mercato sia di organizzazioni ed enti privati quali agenzie immobiliari ed associazioni di categoria, sia pubblici, come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle



Entrate; inoltre la stima sarà condotta in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico del bene, il quale sarà opportunamente corretto per tenere conto delle eventuali ulteriori peculiarità, siano esse positive che negative; tale parametro, moltiplicato per la consistenza totale del bene porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde dei singoli vani, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel dettaglio, per l'unità immobiliare residenziale, sarà assunto il 100% della superficie lorda residenziale, ed il 30% della superficie lorda delle terrazze, in quanto pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con l'unità immobiliare. Per quanto concerne il magazzino al piano sottostrada, esso non può essere considerato una pertinenza accessoria all'appartamento, in quanto oltre ad essere fisicamente indipendente, lo può essere anche economicamente, e quindi la sua stima sarà basata assumendo come parametro tecnico il 100% della superficie lorda.

Determinate in tale modo le superfici commerciale totale S.C., ed assunto il valore medio unitario di mercato del parametro tecnico metro quadro di superficie commerciale V.U., il valore più probabile di mercato V.M. del bene è calcolato con la semplice relazione:

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

2.12.1. Lotto Unico: Appartamento piano primo e magazzino piano interrato via Unione Sovietica 1

La consistenza commerciale della porzione immobiliare del lotto unico di vendita, costituito da:

1. appartamento per civile abitazione distribuito su un unico livello posto al piano primo di fabbricato residenziale con ingresso dalla corte comune e scala



condominiale, composto da: ingresso su soggiorno pranzo, cucina, terrazza con affaccio su Via Europa, disimpegno reparto notte, camera singola, camera matrimoniale, bagno, posto in località Manciano, Via Unione Sovietica 1, con affacci su Via Europa e Via Unione Sovietica;

2. magazzino posto al piano interrato con accesso da passo carrabile su Via Unione Sovietica e corsia comune, il tutto posto in località Manciano, Via Unione Sovietica 1;

è data da:

per quanto concerne l'appartamento:

loCALE	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Appartamento piano primo	96,82	100%	96,82
Terrazze	11,60	30%	3,48
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			100,30

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal centro storico del paese, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni Ottanta, ed è in uno stato di conservazione sufficiente;
- l'unità immobiliare è nella zona periferica di Manciano, relativamente distante dal centro storico del paese;
- l'unità immobiliare fa parte di un edificio realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata (intervento PEEP) con durata della convenzione di novantanove anni rinnovabile per ulteriori novantanove anni, con la possibilità di



trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area dietro il pagamento di un corripettivo in denaro;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: **V.U. = 1.100,00 €/mq lordo.**

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

$$V.M.1 = S.C. \times V.U. = 100,30 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 110.330,00 \text{ €}.$$

per quanto concerne il magazzino:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Magazzino piano interrato	15,91	100%	15,91
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			15,91

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, l'accessibilità, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal centro storico del paese, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 400,00 €/mq e 560,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni Ottanta, ed è in uno stato di conservazione sufficiente;
- l'unità immobiliare è nella zona periferica di Manciano, relativamente distante dal centro storico del paese;
- l'unità immobiliare fa parte di un edificio realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata (intervento PEEP) con durata della convenzione di



novantanove anni rinnovabile per ulteriori novantanove anni, con la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area dietro il pagamento di un corripettivo in denaro;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: V.U. = 450,00 €/mq lordo.

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

$$V.M.2 = S.C. \times V.U. = 15,91 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 7.159,50 \text{ €}$$

Complessivamente, il valore di mercato del lotto unico di vendita è dato da:

$$V.M.T. = V.M. 1 + V.M. 2 = 110.330,00 + 7.159,50 = 117.489,50 \text{ €}$$

arrotondabili ad € 117.400,00 (diconsi euro centodiciasettemilaquattrocento/00).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

3.1. Lotto di vendita Unico

PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA di unità immobiliare ad uso residenziale e di magazzino siti nel comune di Manciano (GR), località Manciano, Via Unione Sovietica 1 piano primo e sottostrada, con ingresso all'appartamento dalla pubblica via da una corte condominiale ed accesso al piano dalla scala condominiale, con affaccio su Via Europa e Via Unione Sovietica, ed accesso al magazzino a piano seminterrato da accesso carrabile su Via Unione Sovietica e corsia comune.

L'unità immobiliare residenziale distribuita su un unico livello si compone di quattro vani più servizio, e terrazza, così distribuiti: direttamente dalla pubblica via dal cancello di ingresso al fabbricato, si entra nella corte dell'edificio e attraverso la scala condominiale si giunge al piano primo, in corrispondenza del quale è posto il portone di ingresso all'appartamento, sul lato destro salendo la scala. Passando dal portoncino si entra in un



soggiorno-pranzo, dal quale si può passare direttamente nella *cucina*. Dal soggiorno, attraverso una porta finestra, si può accedere alla *terrazza* con affaccio su Via Europa; il soggiorno è anche dotato di una finestra con il medesimo affaccio, così come la cucina. Entrando nel *disimpegno* del reparto notte, sulla sinistra si trova la *camera matrimoniale*, con finestra con affaccio su Via Europa, di fronte il *bagno* con finestra, il quale affaccia su Via Unione Sovietica; infine sulla destra è posta la *camera doppia*, la cui finestra guarda Via Unione Sovietica. La superficie utile interna complessiva dell'appartamento è pari a 85,92 mq, oltre alla terrazza di superficie utile calpestabile pari a 10,57 mq.

Il *magazzino* si trova al piano seminterrato, ed è accessibile da un ingresso carrabile direttamente da Via Unione Sovietica, e raggiungibile percorrendo una corsia comune; la superficie netta è pari a 14,55 mq.

Le unità immobiliari presentano parti comuni, costituite da corte, passo carrabile, centrale termica, locale autoclave, androni e vano scala, beni comuni non censibili, comuni alle altre unità immobiliari presente nel fabbricato.

Gli immobili sono liberi.

Classe energetica F.

Dati catastali completi attuali

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Manciano: Foglio 142, Particella 252, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 99 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita € 371,85 - Via Unione Sovietica n. 1 piano primo.

- La planimetria catastale dell'appartamento risulta **aggiornata allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta **legittimo** a quanto autorizzato con **permesso di costruzione n. 3131 del 27/05/1985** e successiva **variante permesso di costruzione n. 3131 del 16/12/1986**.
- L'immobile è dotato di abitabilità in seguito al **Permesso di abitabilità rilasciato in data 17/06/1987**.



Magazzino: Catasto Fabbricati del Comune di Manciano: Foglio 142, Particella 252, Subalterno 30, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 17 mq, Rendita € 37,60 – Via Unione Sovietica n. 1 piano sottostrada 1.

- La planimetria catastale del magazzino risulta **aggiornata allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta **legittimo** a quanto autorizzato con **permesso di costruzione n. 3131 del 27/05/1985** e successiva **variante permesso di costruzione n. 3131 del 16/12/1986**; successivamente è stata presentata una **D.I.A. onerosa del 24/05/2006, prot. n. 9728 del 24/05/2006** per cambio di destinazione d'uso senza opere da garage a magazzino.
- L'immobile è dotato di abitabilità in seguito al **Permesso di abitabilità rilasciato in data 17/06/1987**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO - PREZZO BASE € 117.400,00

(diconsi euro centodiciasettemilaquattrocento/00)

Grosseto, 1 marzo 2020

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

