

GEOM. MATTEO PASTORELLI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
Tel. 0564 070219 - geom.matteopastorelli@gmail.it
P. I.V.A. 01504710532 - C.F. PSTIMTT88R21E202B

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 128/2020 R.G.E.I.

Promossa da:

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

Oggetto:
Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima di immobili ubicati nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Arezzo n. 2.

RELAZIONE

Grosseto, 09/12/2021

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli

- la presente Relazione si compone di n. 15 pagine e n. 7 allegati -



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 128/2020 R.G.E.I.

Promossa da:

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Matteo Pastorelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto con il n. 1359 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, iscritto all'Albo dei Tecnici C.T.U. - Periti del tribunale di Grosseto alla categoria Geometri con il n. 193, in data 03/06/2021 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore di immobili di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 128/2020 R.G.E.I., ubicato nel Comune di Castel del Piano, Via Arezzo n. 2.

Il sottoscritto C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile, unitamente all'incaricato Custode Avv. Debora Capecchi e al Tecnico incaricato per gli impianti Ing. Massimo Costagliola, in data 22/07/2021 con esito negativo.

Il sottoscritto C.T.U. in data 02/08/2021 ha effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile, unitamente all'incaricato Custode Avv. Debora Capecchi, con esito positivo (All. 1).

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (All. 3), nonché accurati rilievi fotografici.

Acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta nella seguente

RELAZIONE

Nella presente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande*



giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta completa.

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati, Foglio 31, Part. 880, Subalterni 1 e 2

1. TRASCRIZIONE del 14/03/1991 - Registro Particolare 2668, Registro Generale 3500, Pubblico Ufficiale , Repertorio 85934 del 14/02/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 22/03/1993 - Registro Particolare 397, Registro Generale 3085
Pubblico ufficiale , Repertorio 36006 del 09/03/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Con annotazione n. 1380 del 07/09/1993
3. ISCRIZIONE del 07/06/2002 - Registro Particolare 1505, Registro Generale 8568
Pubblico ufficiale Repertorio 48380 del 29/05/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 10/11/2020 - Registro Particolare 9679 Registro Generale 13421,
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1673/2020 del 28/09/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per l'immobile, si allegano inoltre:

- L'elenco sintetico delle formalità, visure storiche, la mappa e le planimetrie catastali (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

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

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari, ubicate nello stesso fabbricato, nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Arezzo n. 2, in una zona distante circa



500 m dal centro storico del paese di Castel del Piano.

L'immobile è costituito da due unità immobiliari:

- **Foglio 31, Particella 880, Sub. 1** - Unità immobiliare ad uso residenziale.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Arezzo n. 2, al Foglio 31, Particella 880, Subalterno 1, piano T-1, categoria A/7, Classe 4, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq 217,00, rendita catastale € 1.626,84.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente con destinazione di Abitazione in villini.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la proprietà di 1/1, a

La Particella 880 del Foglio 31 del Comune di Castel del Piano, inerente il fabbricato delle unità immobiliari in oggetto, confina a Nord con la Particella 1476 (censita al Catasto Terreni e di altra proprietà), ad Est con le Particelle 679 e 838 (censite al Catasto Terreni e di altre proprietà), a Sud con la Particella 881 (censita al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile - corte comune) e ad Ovest con la Particella 1529 (censita al Catasto Fabbricati e di altra proprietà).

L'unità immobiliare Sub. 1 è all'interno di un fabbricato di n. 2 livelli fuori terra e un livello seminterrato, di categoria abitazione in villini (A/7).

Il fabbricato in oggetto è costituito da una struttura mista, le facciate dell'edificio sono costituite da intonaco esterno di colore mattone.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno di colore marrone; all'esterno sono presenti, su tutte le finestre e porte finestre, delle persiane di colore marrone.

La copertura è a doppia falda ed è costituita da un manto in tegole e coppi.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello nella corte esclusiva condominiale Particella 881, avente ingresso principale dalla Via Arezzo al numero civico 2.

L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un disimpegno di ingresso di circa mq 5,93, un vano studio di circa mq 10,55, un soggiorno di circa mq 22,11 collegato con un vano pranzo di circa mq 18,54, un vano disimpegno di circa mq 5,06, una cucina di circa mq 6,61, un w.c. di circa mq 2,67, un ripostiglio di circa mq 6,63 e un vano scala interno che collega il piano terra ai piani seminterrato e primo (con disimpegno di circa mq 3,84).

Al piano primo sono presenti un disimpegno del vano scala di circa mq 2,52, un ripostiglio di circa mq 8,39, un disimpegno di circa mq 5,81 che conduce a due camere di circa mq 9,34 e circa mq 12,58, uno studio di circa mq 7,73, un w.c. di circa mq 2,72 e un bagno di circa mq 4,72.

Al piano seminterrato sono presenti un disimpegno del vano scala di circa mq 6,88, un w.c. di circa mq 2,47, un ripostiglio di circa mq 6,23, un ripostiglio di circa mq 31,20 e un locale tecnico centrale termica di circa mq 4,26.

Al piano seminterrato uno dei due ripostigli presenti e la centrale termica hanno accesso dal Subalterno 2, collegato internamente con il Subalterno 1.



Esternamente è presente una corte esclusiva, costituita da un giardino, che circonda i quattro lati del fabbricato.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con tutti gli impianti descritti nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Ing. Massimo Costagliola.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 186,79.

Calcolo della superficie utile		
Piano terra		
Disimpegno ingresso	mq	5,93
Studio	mq	10,55
Soggiorno	mq	22,11
Pranzo	mq	18,54
Disimpegno	mq	5,06
Cucina	mq	6,61
w.c.	mq	2,67
Ripostiglio	mq	6,63
Disimpegno vano scala	mq	3,84
TOTALE Piano terra	mq	81,94
Piano primo		
Disimpegno vano scala	mq	2,52
Ripostiglio	mq	8,39
Disimpegno	mq	5,81
Camera	mq	9,34
Camera	mq	12,58
Studio	mq	7,73
w.c.	mq	2,72
Bagno	mq	4,72
TOTALE Piano primo	mq	53,81
Piano seminterrato		
Disimpegno vano scala	mq	6,88
w.c.	mq	2,47
Ripostiglio	mq	31,20
Ripostiglio	mq	6,23
Locale tecnico centrale termica	mq	4,26
TOTALE Piano seminterrato	mq	51,04
TOTALE Piani terra, primo e seminterrato	mq	186,79

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

- **Foglio 31, Particella 880, Sub. 2** - Unità immobiliare ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Arezzo n. 2, al Foglio 31, Particella 880, Subalterno 2, piano S-1, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq 41,00, rendita catastale € 154,58.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente con destinazione di autorimessa.



L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la proprietà di 1/1, a

La Particella 880 del Foglio 31 del Comune di Castel del Piano, inerente il fabbricato delle unità immobiliari in oggetto, confina a Nord con la Particella 1476 (censita al Catasto Terreni e di altra proprietà), ad Est con le Particelle 679 e 838 (censite al Catasto Terreni e di altre proprietà), a Sud con la Particella 881 (censita al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile - corte comune) e ad Ovest con la Particella 1529 (censita al Catasto Fabbricati e di altra proprietà).

L'unità immobiliare Sub. 2 è costituita da un'autorimessa (C/6) situata al piano seminterrato di un fabbricato di n. 2 livelli fuori terra e un livello seminterrato.

Il fabbricato in oggetto è costituito da una struttura mista, le facciate dell'edificio sono costituite da intonaco esterno di colore mattone.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno di colore marrone; all'esterno sono presenti, su tutte le finestre e porte finestre, delle persiane di colore marrone.

L'ingresso al garage è costituito da un infisso basculante in acciaio con coloritura marrone.

La copertura del fabbricato è a doppia falda ed è costituita da un manto in tegole e coppi.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello nella corte esclusiva condominiale, dalla Via Arezzo al numero civico 2.

L'accesso all'autorimessa avviene da un ulteriore cancello, di proprietà esclusiva dell'intestatario dell'unità immobiliare, che conduce, mediante una rampa con corte esclusiva del fabbricato, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da un garage di circa mq 36,92, avente accesso dalla corte esclusiva Particella 880 e dal vano scala interno censito con il Subalterno 1.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, con tutti gli impianti descritti nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Ing. Massimo Costagliola.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 36,92.

<u>Calcolo della superficie utile</u>		
Piano seminterrato		
Garage	mq	36,92
TOTALE Piano seminterrato	mq	36,92

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

QUESITO 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 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione dei beni, ubicati nel Comune di Castel del Piano, Via Arezzo n. 2, censiti al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, Comune di Castel del Piano, Foglio 31, Particella 880, Subalterni 1 e 2.

QUESITO 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;*

Le unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano, Via Arezzo n. 2, al Foglio 31, Particella 880, Subalterni 1 e 2, risultano sostanzialmente conformi alla loro attuale consistenza e distribuzione interna ed esterna, rispetto alla planimetria catastale registrata in data 23/10/1981 ed alle visure storiche allegate (All. 2).

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

Il Piano Operativo del Comune di Castel del Piano, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2018, individua l'area del fabbricato all'interno del Territorio Urbano di Castel del Piano, tra i Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR.2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati (Tav. PR. TU01/a - Disciplina del territorio urbanizzato), TR. 1a - Tessuti urbani a isolati aperti con edifici isolati nel proprio lotto di pertinenza a tipologie edilizie eterogenee - compatto a densità medio/alta (Tav. QC. TU01/a - Castel del Piano La struttura urbana: assetto urbano e infrastrutturale esistente), di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Castel del Piano.

Il fabbricato risulta presente tra le strutture insediative con edificati presenti al 1996.

Si allegano, nella pagina seguente, gli estratti delle tavole del Piano Operativo di Castel del Piano, Tav. PR. TU01/a - Disciplina del territorio urbanizzato e Tav. QC. TU01/a - Castel del Piano La struttura urbana: assetto urbano e infrastrutturale esistente, con inquadramento dell'area inerente le unità immobiliari oggetto di pignoramento:





Estratto Piano Operativo Comune di Castel del Piano-Tav. PR.TU01/a-Disciplina del territorio urbanizzato (fuori scala)



Estratto Piano Operativo Comune di Castel del Piano-Tav. QR.TU01/a-Castel del Piano la struttura urbana (fuori scala)



Si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Castel del Piano, inerente l'articolo 39:

(...) 2. Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati - "TR.2"

2.1 I Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati sono individuati con la sigla "TR.2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato su base C.T.R. e corrispondono ai Tessuti TR3 e TR5 di cui all'Allegato 2 Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

2.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

2.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati è consentita la deroga di cui all'art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014.

2.4 Nei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

2.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente. (...)

L'articolo 24 delle N.T.A. riguarda le Categorie di intervento - Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia (rinvio), mentre l'art. 25 riguarda le seguenti categorie di ristrutturazione edilizia:

- Ristrutturazione Edilizia conservativa (REc);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 1 (REr1);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 2 (REr2);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 3 (REr3);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 4 (REr4).

QUESITO 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 combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Mediante una ricerca effettuata con i nominativi degli intestati attuali e precedenti delle unità immobiliari, visibili dalle visure storiche catastali e con l'atto di compravendita degli immobili (All. 2), si è potuto identificare i seguenti documenti:

- Licenza di costruzione rilasciata in data 10/07/1974, prot. 5549, con variante in data 18/03/1975, n. 1739.

Si fa presente che, presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel del Piano-Unione Comuni Amiata Grossetana, non sono state identificate ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto. Il sottoscritto C.T.U., in data 23/09/2021 ha presentato la richiesta per l'accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto, presso Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Castel del Piano - Unione Comuni



Montani Amiata Grossetana.

In data 02/12/2021, l'Ufficio Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana ha rilasciato una certificazione inerente all'irreperibilità delle pratiche edilizie oggetto sopra citate, in quanto probabilmente andate distrutte in occasione dell'allagamento dell'Archivio Comunale (All. 5).

Secondo le risultanze dei rilievi effettuati durante il sopralluogo del 02/08/2021 può pertanto dirsi che, rispetto alle uniche planimetrie agli atti (planimetrie catastali), non risultano stati effettuati lavori edili comportanti una diversa consistenza e/o distribuzione interna ed esterna del fabbricato in oggetto, tranne che per alcune lievi modifiche interne inerenti la posizione di alcune porte interne, individuate come irregolarità geometriche tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra descritto, può dirsi che gli unici elaborati grafici rispetto ai quali può accertarsi la conformità sono costituiti dalle planimetrie catastali alle quali il fabbricato risulta conforme.

Visto che le pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto risultano irreperibili, si consiglia la redazione di una pratica edilizia inerente un'esatta rappresentazione grafica dell'immobile, al fine di registrare una rappresentazione grafica delle unità immobiliari presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castel del Piano - Unione Comuni Montani Amiata Grossetana.

QUESITO 7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di pignoramento dovranno essere venduti in un unico lotto, comprensivo dell'abitazione (Sub. 1) e dell'autorimessa (Sub. 2).

QUESITO 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO 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 data 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente liberi.

Come visibile dall'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 20/09/2021 (All. 6), a nome della _____ risultava presente un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data 07/10/2019 al n. 4468, serie 3T, avente in oggetto gli immobili della procedura, concluso in data 31/03/2021.

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

Come enunciato in risposta al precedente quesito 9, gli immobili non risultano occupati da coniugi separati o ex coniugi.

QUESITO 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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

Come visibile dagli estratti cartografici e dalle tavole del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana) sotto riportati, l'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.



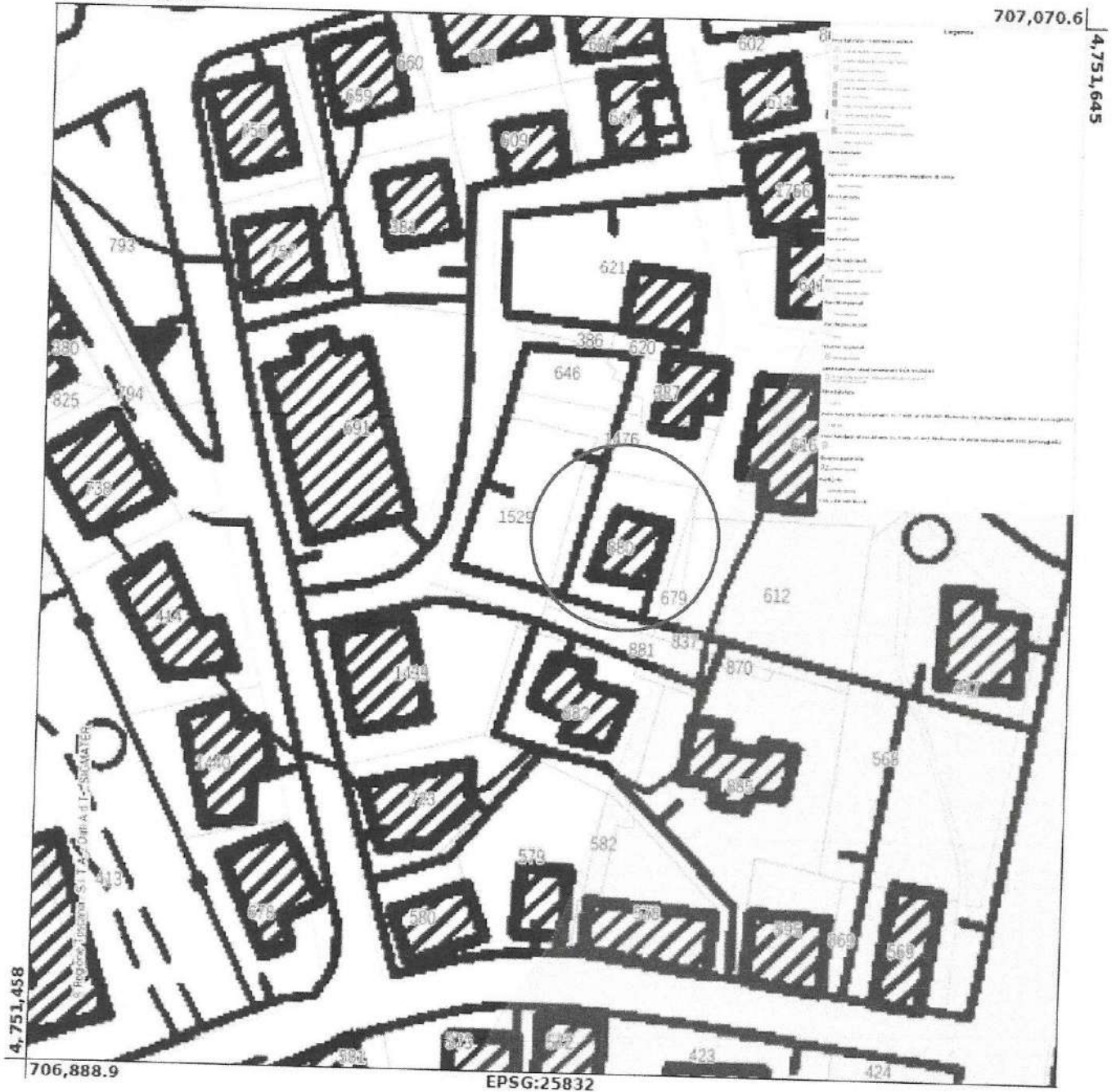
Estratto foto aerea Google Maps - Via Arezzo n. 2, Castel del Piano (GR)





Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 1,000



Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Regione Toscana (fuori scala)



Esternamente al fabbricato, come già sopra descritto, risulta presente una corte comune censita al Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 881, Bene Comune Non Censibile.

Dalla corte in oggetto si accede agli immobili oggetto di pignoramento e ad altre villette presenti nell'area circostante.

Risultano presenti, come visibile anche dal contratto di compravendita (All. 2), dei diritti di comproprietà indivisa pari ad 1/7 dell'intero sulla Strada Privata di accesso al fabbricato che si diparte dalla Via Arezzo (classificata pertinenza di fabbricato urbano), distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 31, Particella 881.

Si è proceduto a contattare lo Studio

per informazioni inerenti gli oneri

condominiali presenti.

Secondo quanto dichiarato dall'Amministratrice con e-mail del 06/12/2021, risulta costituito un Condominio Via Arezzo 2/E, amministrato attualmente dalla Sig.ra per la parte relativa alla corte comune antistante l'ingresso alle villette presenti, alle quali si accede attraverso un cancello automatico scorrevole.

Le spese condominiali presenti sono relative alla manutenzione del cancello, all'energia elettrica a servizio del cancello e delle luci presenti nella corte comune, al piazzale antistante gli ingressi alle villette ed alla gestione amministrativa.

Tali spese sono ripartite in parti uguali dalle villette presenti (Delibera Assembleare del 30/12/1997) e non è presente un regolamento condominiale.

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).*

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso siti internet di Agenzie



Immobiliari operanti nella zona ed alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Grosseto, Comune di Castel del Piano (GR).

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Castel del Piano, risultano presenti altri immobili analoghi a quello del compendio pignorato, nelle zone limitrofe a quella in oggetto.

Per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.

Per gli immobili in oggetto la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come visibile dagli schemi di calcolo allegato (All. 4).

Per l'autorimessa si è proceduto al calcolo della superficie commerciale omogeneizzata al 50% in quanto comunicante con l'appartamento; per la corte esclusiva, di circa mq 430,00, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale omogeneizzata al 2%.

Superficie commerciale		
Appartamento Sub. 1	mq	223,00
Garage Sub. 2	mq	21,00
Corte esclusiva	mq	8,60
Totale	mq	252,60

In considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale.

I valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate risultano avere, per gli immobili di tipologia ville e villini, un valore di mercato minimo di € 1.600,00 ed un valore di mercato massimo di € 2.000,00.

I valori desumibili dall'indagine di mercato, mediante ricerca di offerte inerenti immobili analoghi, per l'immobile oggetto di pignoramento sono risultati oscillanti tra € 1.150,00 ed € 1.250,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, quali destinazione, consistenza, posizione, orientamento, affacci, stato manutentivo dell'immobile, si ritiene che il valore da tenere in considerazione, tra quelli rilevati, di € 1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi agli immobili, censiti al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano, Via Arezzo n. 2, al Foglio 31, Particella 880, Subalterni 1 e 2.

Pertanto, il valore risulta:

$$\text{mq } 1.200,00 \times \text{€}/\text{mq } 252,60 = \text{€ } 303.120,00 \text{ e in c.t. € } 303.000,00$$



CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che i beni pignorati possano costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Villetta monofamiliare situata ai piani terra, primo e seminterrato, costituita da un'unità immobiliare ad uso residenziale e da un'unità immobiliare ad uso autorimessa, comprensive di una corte esclusiva, avente accesso da una corte comune ad altre villette, ubicata nel Comune di Castel del Piano in Via Arezzo n. 2.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano, al Foglio 31, Particella 880, Subalterni 1 e 2 e catastalmente intestate, per la proprietà di 1/1, a

La stima ha individuato un valore unitario per il fabbricato ottenendo il seguente valore:

€ 303.000,00

Grosseto, 09/12/2021

Il C.T.U.
Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione:

- ALLEGATO 1 - Verbale di accesso;*
- ALLEGATO 2 - Visure storiche, Mappa, Planimetrie catastali, Ispezioni ipotecarie e atto di provenienza;*
- ALLEGATO 3 - Restituzione grafica del rilievo;*
- ALLEGATO 4 - Schema di calcolo delle superfici commerciali;*
- ALLEGATO 5 - Attestazione Comune Castel del Piano Unione Comuni Amiata;*
- ALLEGATO 6 - Attestazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione concluso;*
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica dell'immobile.*

