



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Giudiziario n. 63/2024 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Cristina Nicolò

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. Fabrizio Rabai

Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai**, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **03.09.2024** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'.

Un primo accesso era stato programmato in data 12.11.2024, con esito negativo. L'effettivo sopralluogo per l'inizio delle operazioni è avvenuto in data 11.12.2024, alla presenza del Custode Dott. Giulio Torlone.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente 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)”**

La Dichiarazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo del **10.06.2024**, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale, prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è risultata completa.

1.a)“Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato”

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare al Custode le Planimetrie catastali degli immobili pignorati.

1.b) “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 dati catastali riportati nel Pignoramento e riferiti all' unità Immobiliare oggetto della Procedura sono conformi alla descrizione attuale del bene:

- 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);**

Lo scrivente CTU ha provveduto ad acquisire l' atto di provenienza ultraventennale:

ATTO COMPRAVENDITA - del 29.05.1985 ai rogiti Notaio Dott. Germano Giorgetti, Notaio in Grosseto, repertorio n. 60019/25763, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 26.06.1985, Reg. Gen. n. 6167 e Reg. Part. n. 4304.





Fabrizio Rabai
Architetto

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

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (**ALLEGATO 01**).

3.a) **“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;**

L'unità immobiliare interessata dal pignoramento **non rientra** nella casistica richiesta dal quesito.

3.b) **“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”**

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, ed entrambe corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

3.c) **“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”**

L'unità immobiliare interessata dal pignoramento **non rientra** nella casistica richiesta dal quesito.

3.d) **“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”**

L'unità immobiliare interessata dal pignoramento **non rientra** nella casistica richiesta dal quesito.

3.e) **“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”**

L'unità immobiliare interessata dal pignoramento **non rientra** nella casistica richiesta dal quesito.

3.f) **“Tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi”;**

Per l'unità immobiliare interessate dal pignoramento **non sono necessarie** le attività richieste dal quesito.

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

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dal Certificato Notarile del 10.06.2024 a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio di Palermo, che lo scrivente ha provveduto ad aggiornare con due nuove Ispezioni Ipotecarie del giorno 04.04.2025 (**ALLEGATO 01**):

1.0 **ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 6504 - Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 38593/23611 del 28/04/2010- POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;**

A FAVORE di





Fabrizio Rabai
Architetto

E CONTRO

Relativamente all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Grosseto
· Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2.0 TRASCRIZIONE del 10/05/2024 - - Pubblico
ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1074 del 02/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

E CONTRO

Relativamente all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Grosseto al
- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- 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”**

Per le unità immobiliari oggetto della Procedura le mappe censuarie sono state depositate.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU non serve perché le unità immobiliari oggetto della procedura non sono terreni.

5.a) “Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Lo strumento comunale identifica l'unità immobiliare oggetto della Procedura all'interno dei Tessuti Consolidati, e nell'area individuata le NTA prevedono:

Art.157 Generalità

1. La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento all'identificazione delle tipologie di tessuto e sottocategorie di tessuto (S.C.T.) alle schede normative ed ai Piani attuativi e progetti convenzionati indicati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10

2. Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico CVp e CVg indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10 possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: CSa, CSb, CSd, CSd1, CSh, CSr, CSs.

Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali: - Residenza (CR) - Attività Turistico-Ricettive (CTr) - Attività Direzionali (CD) - Attività Commerciali (CC) - Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO.





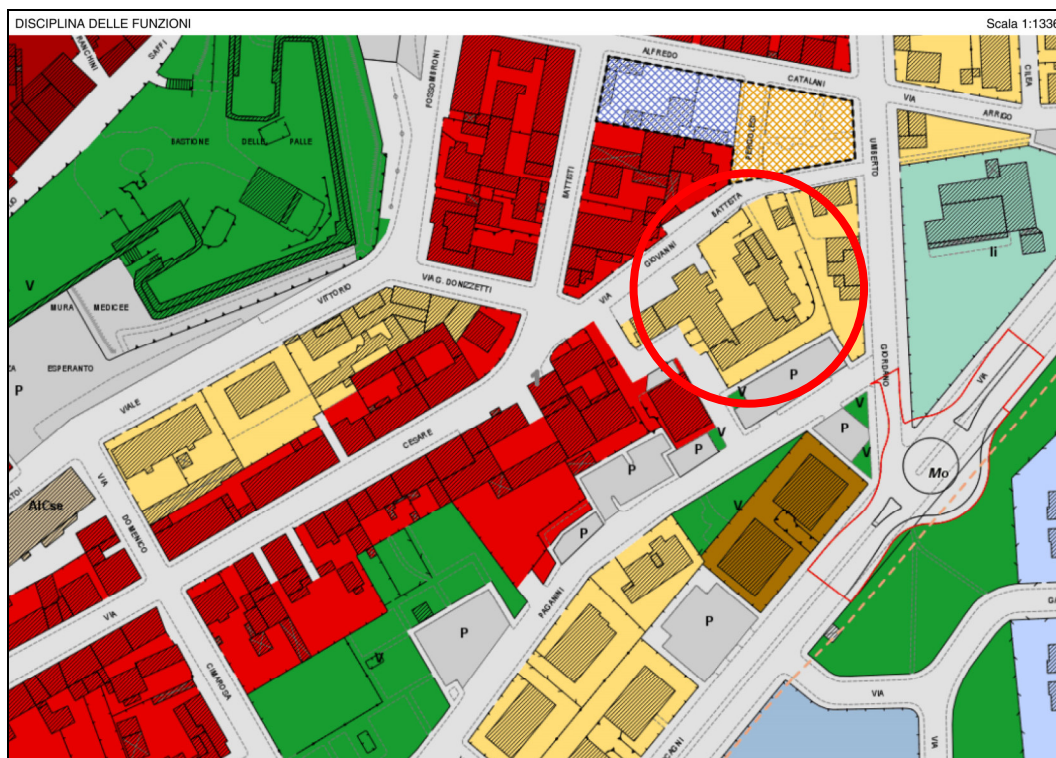
Fabrizio Rabai
Architetto

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;
- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut) nei fabbricati (e relative pertinenze) prevalentemente residenziali.
- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi
- Attività industriali-artigianali (CI)

3 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1, 2, 3 e 4 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.



Estratto del RUC PR-10 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni





Fabrizio Rabai
Architetto

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 3
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato

Estratto del RUC – normativa vigente sull'area

5.b) "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.;"

LEGITTIMITA'. (ALLEGATO 04)

Il fabbricato principale è stato realizzato in forza alle seguenti Concessioni Edilizie:
- n.197 del 17.05.1979;

AGIBILITA'.

Rilasciata in data 19.02.1982

Ultima Pratica edilizia presentata Manutenzione straordinaria n. 97924 del 09/09/2014

CONFORMITA'

La consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto della Procedura è **conforme** ai progetti autorizzati; Manutenzione straordinaria n. 97924 del 09/09/2014.

- 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"**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere e depositare l'A.P.E. dell'unità immobiliare in data 10.04.2025. L'unità immobiliare è risultata in Classe Energetica G. **(ALLEGATO 05)**

- 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"**

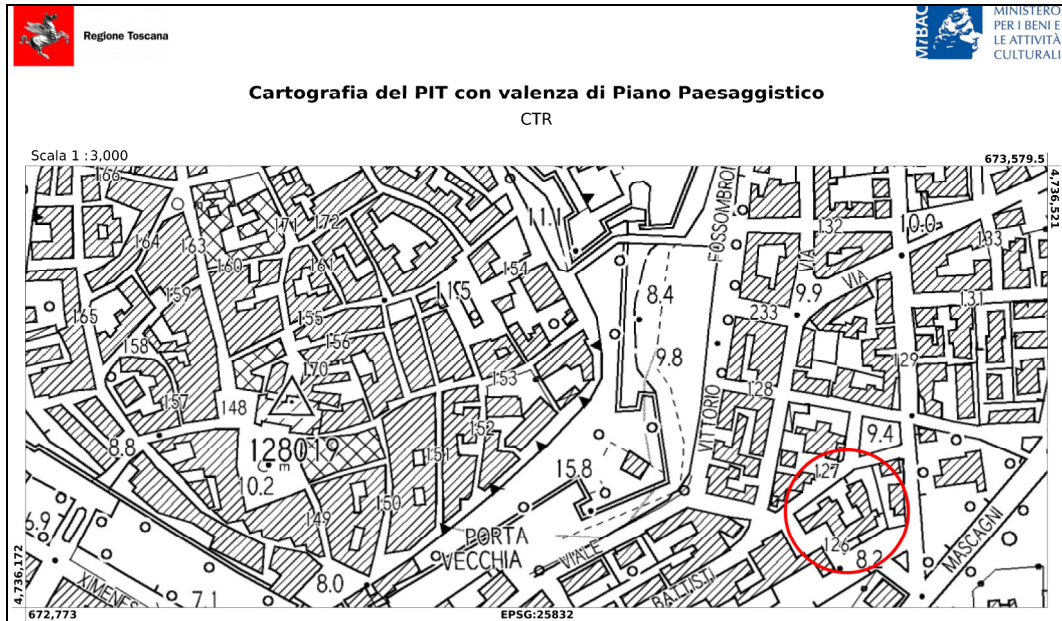




Fabrizio Rabai
Architetto

COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO.

L'unità immobiliare oggetto della Procedura si trova in via Pergolesi n 3B, a ridosso del centro storico di Grosseto, in prossimità di una delle vie principali che girano intorno alle mura della città; Via Cesare Battisti.



Estratto CTR



Estratto Foto aerea

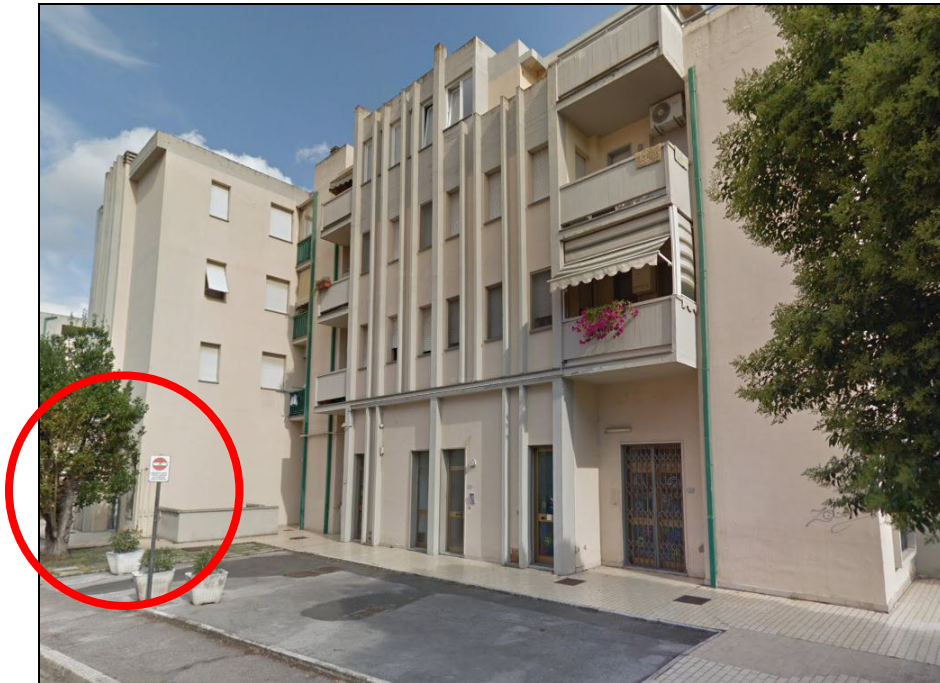




Fabrizio Rabai
Architetto



Veduta dell'interno dell'edificio principale



Veduta dell'interno dell'edificio principale





Fabrizio Rabai
Architetto

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, E SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ. (ALLEGATO 03)

L'unità immobiliare è posta al piano terra e seminterrato di un edificio condominiale, ed è un locale utilizzato come ristorante; al piano terra è costituito da una sala ristorante di circa 60,00 mq con tavoli e banco da bar; una cucina industriale di circa 17,00 mq ed un bagno.

La superficie utile del piano terra è di circa 82,00 mq.

Al piano seminterrato, raggiungibile attraverso una scala di posta nella cucina, si trovano gli spazi di servizio; un locale deposito di circa 17,00 mq, un bagno con spogliatoio per dipendenti per circa 7,00 mq ed un magazzino di circa 24,00 mq.

La superficie utile del piano interrato è di circa 47,00 mq.

In considerazione dell'attività commerciale che si svolge all'interno, lo stato di conservazioni dei locali è da considerarsi normale.

La superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di circa 128,00 mq

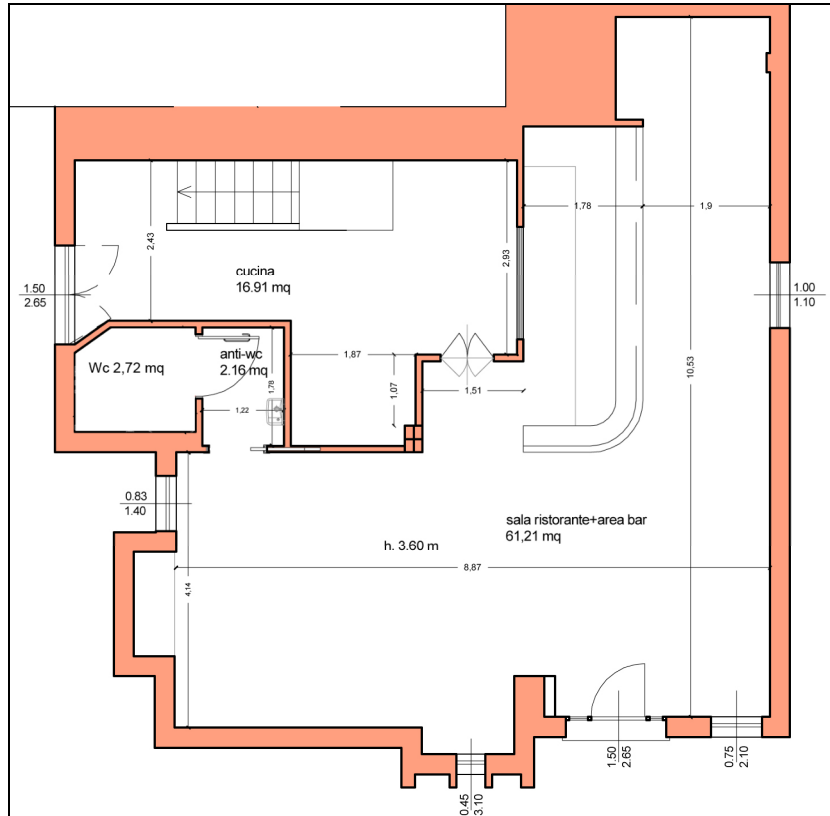


Veduta dell'ingresso

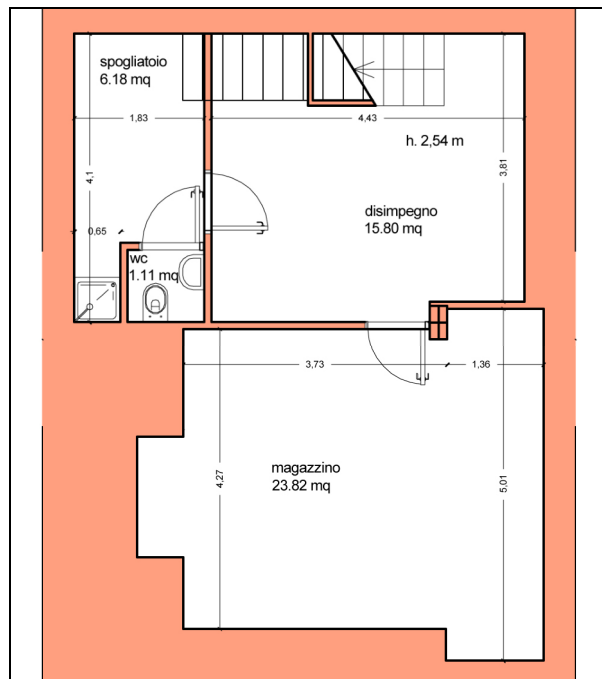




Fabrizio Rabai
Architetto



Rilievo Piano terra



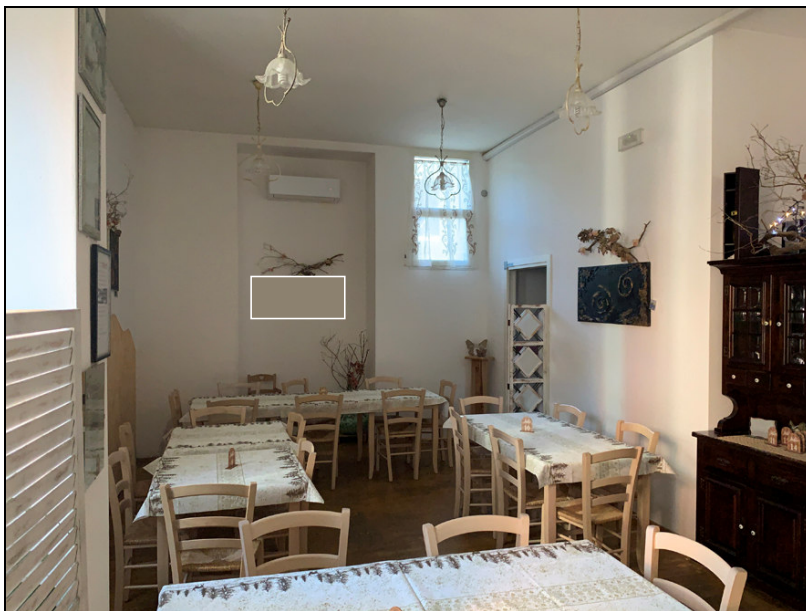
Rilievo Piano -1





Fabrizio Rabai
Architetto

CARATTERISTICHE INTERNE (ALLEGATO 3)



La sala principale è costituita da un ampio locale, non molto luminoso con pavimento in legno.



La cucina è un locale di servizio al quale si può accedere anche dalla corte comune, ha le pareti e pavimenti in gres e ha un'apertura, oggi coperta, che affaccia sul banco del bar.





Fabrizio Rabai
Architetto



Al piano interrato i locali sono più semplici con finiture più scadenti.



I servizi igienici sono completi; le pareti sono trattate con materiali impermeabili, come vernici resistenti all'acqua e rivestimenti in gres.



RELAZIONE SUGLI IMPIANTI

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono;

- a. impianto elettrico;
- b. impianto di riscaldamento e climatizzazione;
- c. impianto idrico-sanitario;
- d. impianto per la distribuzione e l'utilizzo del gas;



Per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo tutti gli impianti sono funzionanti.

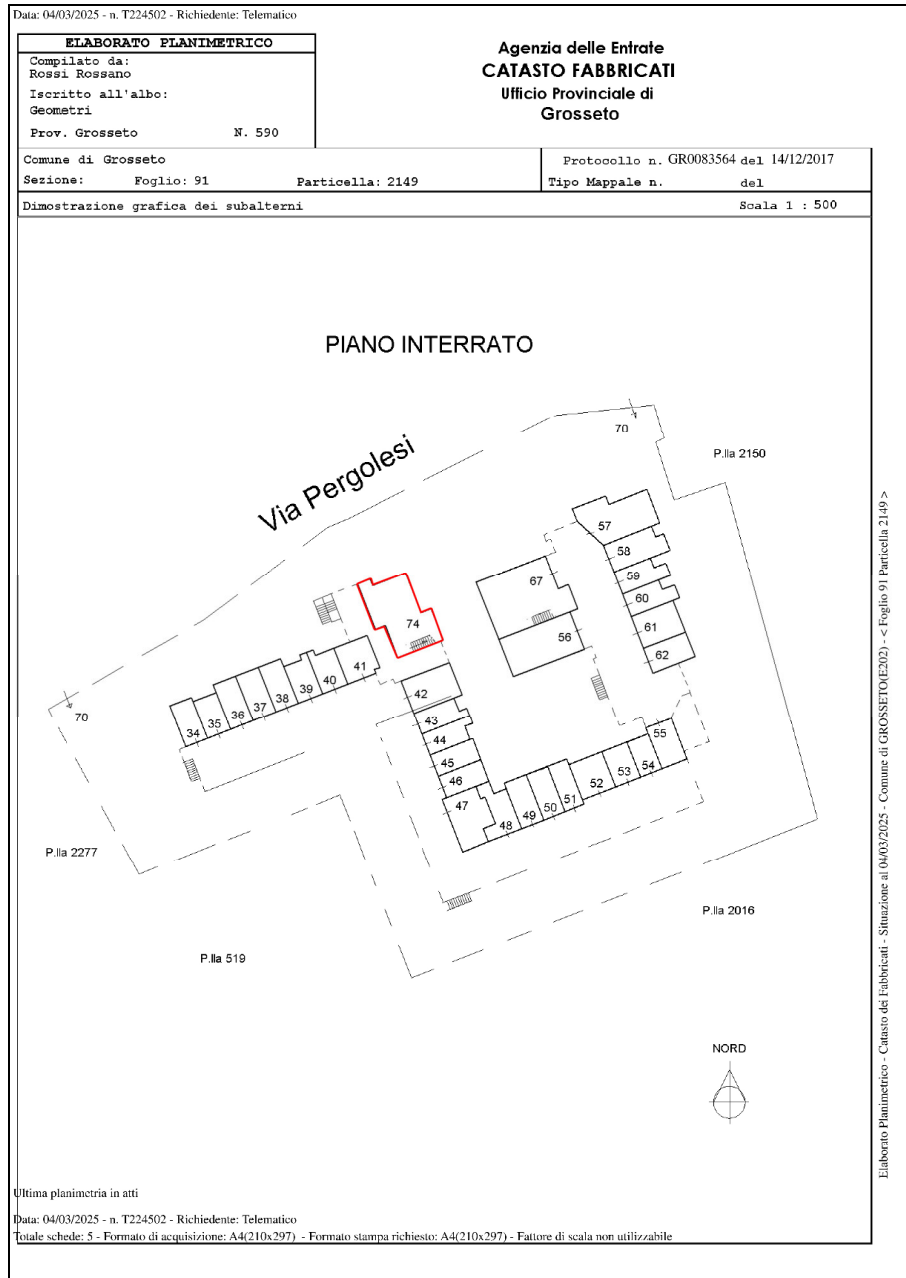




Fabrizio Rabai
Architetto

CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE. (ALLEGATO 01)

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Grosseto a classe 4 – Sup. 102 mq – Rendita Euro 3.187,06.
Compresi i diritti sulle parti comuni



E confina;
a nord; ad est; ad ovest - Corte Comune Fg.91 P.lla 70;
a sud - Unità immobiliare Fg.91 P.lla 63; e Vano scala B





Fabrizio Rabai
Architetto

Data: 07/11/2024 - n. T282184 - Richiedente: RBAFRZ80E15E202A

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0083564 del 14/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via G. B. Pergolesi

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 91
Particella: 2149
Subalterno: 74

Compilata da:
Rossi Rossano

Iscritto all'albo:
Geometri

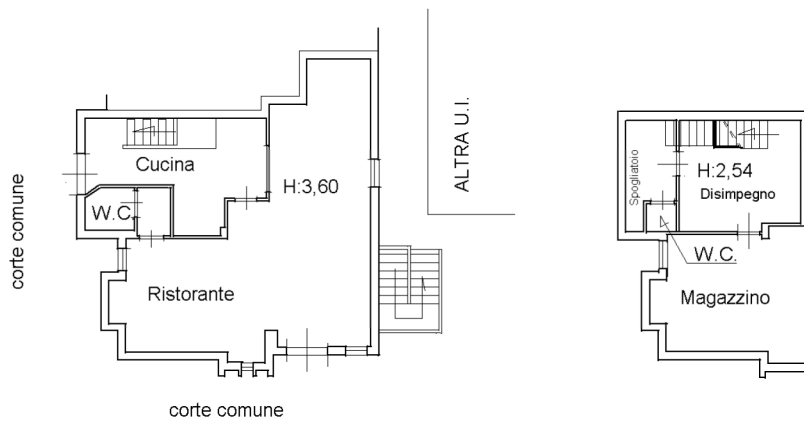
Prov. Grosseto

N. 590

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 07/11/2024 - n. T282184 - Richiedente: RBAFRZ80E15E202A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2024 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio: 91 - Particella 2149 - Subalterno 74 >
VIA G. B. PERGOLESI n. 3 Piano I





Fabrizio Rabai
Architetto

- 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”**

In relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare pignorata si ritiene opportuna la formazione di un **UNICO LOTTO DI VENDITA (ALLEGATO 06)** così identificato:

Intera Piena Proprietà (1/1) riferita all'unità immobiliare situata in Grosseto, via Pergolesi n 3B , censita al NCEU del Comune di Grosseto al FG 91 P.Ila 2149 Sub.74 Cat. C1 – classe 4 – Sup. 102 mq – Rendita Euro 3.187,06.

Sono compresi i diritti sulle parti comuni.

8.a) “dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota”

Per l'unità immobiliare descritta al precedente punto è stato pignorato per **intero (1/1)** il diritto di **Piena Proprietà** come riportato nella Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, del 10/05/2024 Reg. Gen. n. 7130 e Reg. Part. n. 5635.

8.b) “ 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”;

L'unità immobiliare oggetto della Procedura **non rientra** nella casistica del presente quesito.

- 9) **“Accertare se l'immobile è libero o occupato”**

Al momento del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare oggetto della procedura **RISULTA OCCUPATA** da un'attività commerciale.

9.a) “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”

Dalle verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Grosseto –Ufficio territoriale di Grosseto

dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità. **(Allegato 07)**

NB L'unità immobiliare è occupata da un'attività commerciale.

9.b) “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L'unità immobiliare oggetto della Procedura **non rientra** nella casistica del presente quesito.

- 9.c)“segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;”**

L'unità immobiliare oggetto della Procedura **non rientra** nella casistica del presente quesito.

TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO. (ALLEGATO 02)

ATTO COMPRAVENDITA - del 29.05.1985 ai rogiti Notaio Dott. Germano Giorgetti, Notaio in Grosseto, repertorio n. 60019/25763, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 26.06.1985, Reg. Gen. n. 6167 e Reg. Part. n. 4304.





Fabrizio Rabai
Architetto

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Al momento della redazione della presente relazione l'unità immobiliare oggetto della Procedura **NON** è interessata da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

10.a) "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)"

Né al momento del sopralluogo, né in seguito, è stato comunicato il nominativo dell'amministratore di condominio, e non è stato possibile accertare la presenza di oneri di natura condominiale.

10.b) "Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."

All'interno dell'atto di acquisto, sulla Corte Comune Condominiale, è segnalata la presenza di servitù di passo, per persone e cose, e di elettrodotto a favore di **(ALLEGATO 02)**

10.c) "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."

In riferimento ai punti 8 e 9 dell'art. 173 bis;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'unità immobiliare oggetto della Procedura **non rientra** nella casistica del presente quesito.

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Né al momento del sopralluogo, né in seguito, è stato comunicato il nominativo dell'amministratore di condominio, e non è stato possibile accertare la presenza di spese condominiali non pagate.

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)".

Il criterio di stima più utilizzato per le valutazioni immobiliari è quello teso a determinare il **"valore di mercato"** dell'immobile pignorato ai sensi dell'Art.568 C.d.P.C.:

"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti". Si tratta dell'aspetto economico più utilizzato in quanto vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima. Per l'individuazione del valore di mercato verranno utilizzate le informazioni fornite dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che utilizza come riferimento la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**; un parametro di





Fabrizio Rabai
Architetto

mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si procederà quindi;

- Determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)**;
- Individuazione dei principali **Coefficienti di merito**;
- Ricerca del valore di mercato €/mq forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dell'Agenzia delle Entrate riferiti ad unità immobiliari ad uso commerciale situate nel centro storico di Grosseto;
- **STIMA** del Valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV):

Calcolo della Superficie Commerciale Vendibile secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)				
	SUPERFICI PRINCIPALI	SUP. EFFETTIVA	INCIDENZA %	S.C.V.
PIANO TERRA	Sala ristorante	60,00MQ	100%	83,00 MQ
	Cucina	17,00MQ	100%	17,00 MQ
	Wc	4,90MQ	100%	4,90 MQ
	Murature perimetrali	10,00 MQ	100%	10,00 MQ
PIANO -1*	Disimpegno	15,80 MQ	35%	5,53 MQ
	Spogliatoio e bagni	7,19 MQ	35%	2,50 MQ
	Magazzino	23,82 MQ	35%	8,35 MQ
		TOTALE S.C.V.		131,46 MQ

Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40

INDIVIDUAZIONE DEI PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Determinazione dei coefficienti di merito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)		
COEFF. DI MERITO		INCIDENZA %
Stato Locativo	Ufficialmente Libero	100%
Stato di conservazione	Buono Stato	0%
Edificio oltre 40 anni	Normale	0%
	TOTALE Coeff. di merito	100%

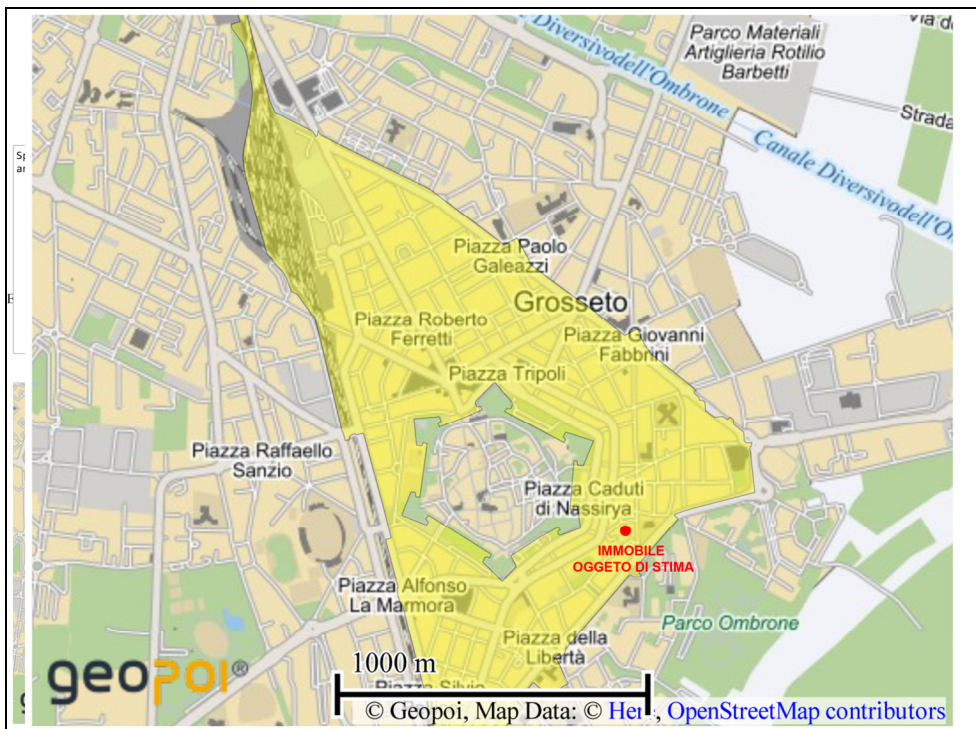




Fabrizio Rabai
Architetto

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO €/MQ BANCA OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)

La banca dati dell'Osservatorio (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla località **Comune di Grosseto, zona Semicentrale/ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE** - per la tipologia **negozi** con stato conservativo **NORMALE**, indica un intervallo di valori compreso tra 950,00 €/mq e 1.550,00 €/mq;



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Raschia/zona: Semicentrale/ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	470	780	L	3,3	4,7	L
Negozi	NORMALE	900	1550	L	7,7	12,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare





Fabrizio Rabai
Architetto

*In relazione alla posizione dell'immobile; ubicato in una zona residenziale a ridosso del centro storico, in una strada secondaria non particolarmente in vista e poco trafficata, posto al piano terra di edificio condominiale, si ritiene congruo considerare un valore medio pari a **1.250,00 €/mq**;*

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

*1.250,00 €/mq x SCV 131.46 mq = 168.075,00 € arrotondato ad € 168.000,00
(Dicensi Euro Centosessantottomila,00)*

La presente relazione si compone di n. 19 pagine numerate e dattiloscritte, e di n.07 Allegati.

Grosseto li 10/04/2025

Il C.T.U.

Arch. Fabrizio Rabai

Fabrizio Rabai

