
Ing. Stefano Tompetrini
Studio Tecnico

Via Don Minzoni 23 - 58100 Grosseto
tel. 0564/414976 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 147/2019

Promossa da

contro

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano Tompetrini



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Grosseto via Don Minzoni 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto il seguente incarico:

CONTROLLI

la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura:

Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente, i soggetti nominati:

ACCEDANO

fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto l'ordine di liberazione del bene, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.

RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

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 trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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);

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.);

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

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

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

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, **accerti** (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando 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;

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

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

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 trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; **qualora** risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In data 24/10/2019 il sottoscritto provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle esecuzioni.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 1/07/2020 ed in data 30/10/2020 è stato effettuato sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Alessandro Camaiti, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa **(allegato 1)**.



QUESITO N. 1

verificati, 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 trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Grosseto, intestati e identificati catastalmente come segue:

APPARTAMENTO:

Foglio 28, particella 552, sub. 3

Cat. A/2
Rendita 271,14 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud 46, piano T-S1

APPARTAMENTO:

Foglio 28, particella 552, sub. 4

Cat. A/2
Rendita 271,14 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud 44, piano T-S1

APPARTAMENTO:

Foglio 28, particella 552, sub. 6

Cat. A/2
Rendita 271,14 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud 50, piano T-1-2

BOX:

Foglio 28, particella 552, sub. 10

Cat. C/6
Rendita 42,61 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud 50, piano S1

BOX:

Foglio 28, particella 552, sub. 12

Cat. C/6
Rendita 34,09 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud 50, piano S1



BOX:

Foglio 28, particella 552, sub. 15

Cat. C/6
Rendita 34,09 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud 50, piano S1

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Foglio 28, particella 553

Cat. F/3
Rendita 0,00 euro
Indirizzo Batignano, Via Senese Sud s.n.c.

Suddetti immobili risultano dal ventennio a tutto il giorno 11.06.2021 gravati dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli, si rinvia anche alla dichiarazione notarile *-in atti-* del Notaio

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Sugli immobili oggetto della presente perizia gravano le seguenti trascrizioni:

- a) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2019 – Registro Particolare 7099 Registro Generale 9719
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1565 del 28/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- b) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2019 – Registro Particolare 8924 Registro Generale 12304
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1983 del 20/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
(allegato 2)

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.);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Ubicazione

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia si trovano nel Comune di Grosseto, frazione di Batignano, in via Senese Sud, come di seguito precisamente indicato.

- APPARTAMENTO Foglio 28, particella 552, sub. 3 categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita 271,14 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.

Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud 46, piano T-S1.

L'unità immobiliare, a cui si accede da corte esclusiva posta a piano terra, è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno e due balconi. Tramite scala interna si accede al piano seminterrato costituito da cantina e un bagno.

Superficie calpestabile: piano terra mq 44,18; piano seminterrato mq 32,41.

Confini al piano terra:

(SALVO SE

ALTRI).

Confini al piano seminterrato:

(SALVO SE ALTRI).



- APPARTAMENTO Foglio 28, particella 552, sub. 4 categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita 271,14 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.
Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud 44, piano T-S1.
L'unità immobiliare, a cui si accede da corte esclusiva posta a piano terra, è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno e due balconi. Tramite scala interna si accede al piano seminterrato costituito da cantina e un bagno.
Superficie calpestabile: piano terra mq 44,18; piano seminterrato mq32,41.
Confini al piano terra: (SALVO SE ALTRI).
Confini al piano seminterrato: (SALVO SE ALTRI).

- APPARTAMENTO Foglio 28, particella 552, sub. 6 categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, totale 77 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita 271,14 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.
Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud 50, piano T-1-2.
Superficie calpestabile: piano primo mq 39,84; piano secondo mq 31,76.
L'unità immobiliare, a cui si accede da corte esclusiva tramite scala esterna, è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno e due balconi. Tramite scala interna si accede al piano superiore costituito da deposito occasionale, un bagno ed una terrazza.
Confini al piano primo: (SALVO SE ALTRI).
Confini al piano secondo: (SALVO SE ALTRI).

- BOX Foglio 28, particella 552, sub. 10 categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, totale 18 mq, rendita 42,61 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.
Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud 50, piano S1.
Si accede al box *-posto al piano seminterrato del fabbricato-* dalla corsia comune.
Confini: (SALVO SE ALTRI).
Superficie calpestabile: mq 14,61.

- BOX Foglio 28, particella 552, sub. 12 categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, totale 14 mq, rendita 34,09 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.
Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud 50, piano S1.
Si accede al box *-posto al piano seminterrato del fabbricato-* dalla corsia comune.
Confini: (SALVO SE ALTRI).
Superficie calpestabile: mq 12,18.

- BOX Foglio 28, particella 552, sub. 15 categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, totale 14 mq, rendita 34,09 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.
Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud 50, piano S1.
Si accede al box *-posto al piano seminterrato del fabbricato-* dalla corsia comune.
Confini: (SALVO SE ALTRI).
Superficie calpestabile: mq 12,18.

- IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE Foglio 28, particella 553 Cat. F/3, rendita 0,00 euro, come da visura e planimetria catastale allegate **(allegato 3)**.



Indirizzo: Batignano, Via Senese Sud s.n.c.
Si accede all'immobile dalla viabilità pubblica
Confini: corte esclusiva (SALVO SE ALTRI).
Superficie fabbricato in costruzione: mq 277,00

Nell'elaborato planimetrico sono indicati anche i beni comuni non censibili **(allegato 3)**.

Il grado di finitura e lo stato di conservazione degli immobili individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 28, particella 552 sub. 3, 4, 6, 10, 12, 15 sono buoni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. L'immobile di cui al Foglio 28, particella 553 è attualmente in corso di costruzione **(allegato 4)**.

IMPIANTI

Le unità abitative sono dotate di impianto elettrico e idrico a norma, sono inoltre provviste di impianto di climatizzazione invernale costituito da caldaia murale a gas.

Gli immobili sono allacciati all'acquedotto pubblico.

Lo smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche avviene tramite tubazioni collegate alla pubblica fognatura.

APE

Gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili in oggetto, redatti dal sottoscritto e registrati dal sistema informativo regionale, vengono depositati nel fascicolo del presente procedimento.

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'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 riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto non risultano del tutto conformi alla descrizione attuale del bene dal momento che parte degli immobili non è più di proprietà del soggetto esecutato.

Inoltre, adesso risultano attribuiti i numeri civici agli immobili.

In conclusione, ricorrono le condizioni del caso b) del presente quesito.

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 planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, gli immobili insistono nell'U.T.O.E. di Batignano, disciplinata dall'art.171 comma 1 delle N.T.A. "ambiti sottoposti a piani attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati".

Gli edifici sino in classe provvisoria "G", art.87 delle N.T.A. **(allegato 5)**.

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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando 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;

CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso il Comune di Grosseto in data 20.04.2022 e 25.05.2022, risultano le seguenti pratiche edilizie (P.E.) **(allegato 6)**:

- P.E. 2009/1423: permesso di costruire n. 330 del 22.06.2011;
- P.E. 2013/741 accertamento di conformità in sanatoria: permesso di costruire in sanatoria n. 118 del 27.03.2017;
- Certificazione ed attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 10.05.2017 prot. 58252, registrazione n. 2017/98, in merito alla quale, secondo quanto scritto nella nota del Comune prot. 60561 del 15.05.2017, "non si attesta l'avvenuto deposito della suddetta istanza in quanto non corretta sotto il profilo formale".

Il bene oggetto di pignoramento, ad esclusione del fabbricato in corso di costruzione, è regolare dal punto di vista urbanistico, salvo il fatto che la certificazione di abitabilità/agibilità non risulta perfezionata.

QUESITO 7

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

Vista la natura del bene, si propone la formazione dei seguenti 4 LOTTI:

- LOTTO N. 1 - APPARTAMENTO Foglio 28, particella 552, sub. 3 e BOX Foglio 28, particella 552, sub. 12
- LOTTO N. 2 - APPARTAMENTO Foglio 28, particella 552, sub. 4 e BOX Foglio 28, particella 552, sub. 15
- LOTTO N. 3 - APPARTAMENTO Foglio 28, particella 552, sub. 6 e BOX Foglio 28, particella 552, sub. 10
- LOTTO N. 4 - IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE Foglio 28, particella 553_Cat. F/3

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

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere pignorati per 1/1 della piena proprietà, sono divisibili in natura e, pertanto, si procede ad effettuare la stima secondo la divisione in lotti esplicitata nella risposta al precedente quesito 7.



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 trascrizione 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;

- A seguito dell'istanza rivolta dal sottoscritto il 21.06.2022, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 23.06.2022, attesta "che come dante
causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto gli immobili indicati nella richiesta." (allegato 7).
- A seguito della richiesta rivolta dal sottoscritto il 12.07.2022 alla Questura di Grosseto per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 03/08/2022 che "da accertamenti presso gli atti d'ufficio inerenti le comunicazioni di cessione fabbricato, avvenute nell'anno in corso, non risulta alcuna comunicazione relativa agli immobili siti in loc. Batignano di proprietà della summenzionata ditta" (allegato 8).

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;

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

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

Sul bene pignorato non risultano vincoli citati nel presente quesito; nell'area insistono, comunque, il vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 per effetto del D.M. 07.02.1977 (pubblicato sulla G.U. n. 64 del 1977) e gli usi civici di Batignano – gestione ASBUC di Batignano (allegato 9).

Il sottoscritto ad oggi non ha potuto accertare se esistono vincoli o oneri di natura condominiale dal momento che non risulta nominato alcun Amministratore di Condominio.

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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, dei beni oggetto di perizia tramite “procedimento sintetico” tenendo conto dei valori della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” pubblicate sul sito dell’Agenzia delle Entrate e tenendo in conto lo stato manutentivo dei beni nonché la loro ubicazione (**allegato 10**).

STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Valori base:

Valore sup. lorda appartamento di tipologia “Abitazioni civili” in stato conservativo normale =
= 1.200,00/1.500,00 €/mq

Valore sup. lorda appartamento nello stato attuale = 1.350,00 €/mq

Superficie appartamento:

superficie commerciale = 80,00 mq

Valore dell’appartamento:

80,00 mq x 1.350,00 €/mq = € 108.000,00

Valori base:

Valore sup. lorda autorimessa in stato conservativo normale = 470,00/570,00 €/mq

Valore sup. lorda box nello stato attuale = 520,00 €/mq

Superficie box:

superficie commerciale = 14,00 mq

Valore del box:

14,00 mq x 520,00 €/mq = € 7.280,00

VALORE LOTTO N. 1 – PREZZO BASE

Il valore del LOTTO N. 1 è dato dalla somma dei valori sopra determinati:

€ 108.000,00 + € 7.280,00 = € 115.280,00 che si può arrotondare a € 115.000,00

PREZZO BASE LOTTO N. 1

€ 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00) intera piena proprietà

LOTTO N. 2

Valori base:

Valore sup. lorda appartamento di tipologia “Abitazioni civili” in stato conservativo normale =
= 1.200,00/1.500,00 €/mq



Valore sup. lorda appartamento nello stato attuale = 1.350,00 €/mq

Superficie appartamento:

superficie commerciale = 80,00 mq

Valore dell'appartamento:

80,00 mq x 1.350,00 €/mq = € 108.000,00

Valori base:

Valore sup. lorda autorimesse in stato conservativo normale = 470,00/570,00 €/mq

Valore sup. lorda box nello stato attuale = 520,00 €/mq

Superficie box:

superficie commerciale = 14,00 mq

Valore del box:

14,00 mq x 520,00 €/mq = € 7.280,00

VALORE LOTTO N. 2 – PREZZO BASE

Il valore del LOTTO N. 1 è dato dalla somma dei valori sopra determinati:

€ 108.000,00 + € 7.280,00 = € 115.280,00 che si può arrotondare a € 115.000,00

PREZZO BASE LOTTO N. 2

€ 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00) intera piena proprietà

LOTTO N. 3

Valori base:

Valore sup. lorda appartamento di tipologia “Abitazioni civili” in stato conservativo normale =
= 1.200,00/1.500,00 €/mq

Valore sup. lorda appartamento nello stato attuale = 1.350,00 €/mq

Superficie appartamento:

superficie commerciale = 77,00 mq

Valore dell'appartamento:

77,00 mq x 1.350,00 €/mq = € 103.950,00

Valori base:

Valore sup. lorda autorimesse in stato conservativo normale = 470,00/570,00 €/mq

Valore sup. lorda box nello stato attuale = 520,00 €/mq

Superficie box:

superficie commerciale = 18,00 mq



Valore del box:

18,00 mq x 520,00 €/mq = € 9.360,00

VALORE LOTTO N. 3 – PREZZO BASE

Il valore del LOTTO N. 1 è dato dalla somma dei valori sopra determinati:

€ 103.950,00 + € 9.360,00 = € 113.310,00 che si può arrotondare a € 113.000,00

PREZZO BASE LOTTO N. 3

€ 113.000,00 (Euro centotredicimila/00) intera piena proprietà

LOTTO N. 4

Valore dell'immobile in costruzione

:

mq 277 x 300,00 €/mq = € 83.100,00 che si può arrotondare a € 83.000,00

PREZZO BASE LOTTO N. 4

€ 83.000,00 (Euro ottantatremila/00) intera piena proprietà

VALORE COMPLESSIVO DEI QUATTRO LOTTI: € 426.000,00 (Euro quattrocentoventiseimila/00)
(€ 115.000,00 + € 115.000,00 + € 113.000,00 + € 83.000,00 = € 426.000,00)

Grosseto, 28/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Stefano Tompetrini

