

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2022

### PERIZIA TECNICA DI STIMA

Promossa da

Contro

G.E. DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ

Custode giudiziario: Avv. Thomas Peruzzi

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

C.T.U.: Arch. Sergio Nobile

<i>Giudice delle Esecuzioni</i> <i>Dott.ssa Cristina Nicolò</i>	C.T.U. <i>Dott. Arch. Sergio Nobile</i>
Titolo Documento <b>PeriziaEI_88-2022.doc</b>	Data <b>11.10.2023</b>

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



## INDICE

1. Premessa - Quesiti	3
1.1 Premessa	3
1.2 Quesiti	3
2. Perizia Tecnica di Stima	6
2.1 Primo Quesito	6
2.1.1 Verifica della Documentazione	6
2.1.2 Verifica Ipocatastale	6
2.1.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni	6
2.2 Secondo Quesito	7
2.2.1 Descrizione	7
2.2.2 Caratteristiche generali	8
2.2.3 Dati Metrici	8
2.2.4 Dati Catastali	9
2.3 Terzo Quesito	9
2.4 Quarto Quesito	10
2.5 Quinto Quesito	10
2.6 Sesto Quesito	10
2.7 Settimo Quesito	11
2.8 Ottavo Quesito	11
2.9 Nono Quesito	11
2.10 Decimo Quesito	12
2.11 Undicesimo Quesito	12
2.12 Dodicesimo Quesito	12
2.12.2 Criterio di stima	12
2.12.2 Valore immobile	13
Allegati	
1. Documentazione catastale;	
2. Documentazione Conservatoria RR.II.;	
3. Documentazione urbanistica;	
4. Documentazione fotografica.	



## 1. PREMESSA E QUESITI

### 1.1 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Sergio Nobile, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto al n. 425, libero professionista con studio in Grosseto alla via Aurelia Nord n.88, in data 16/02/2023 è stato incaricato come C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, per l'Esecuzione Immobiliare n° 88/2022 del Tribunale Civile di Grosseto, promossa da REV GESTIONE CREDITI S.P.A. contro [redacted] s.a.s., al fine di stimare il valore di un fondo commerciale adibito a civile ristorante, siti nel Comune di Magliano in Toscana (GR) in loc. Montiano, Piazza Cappellini n. 4.

Per depositare la relazione scritta il G.E. concedeva al C.T.U. termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza comparizione delle parti fissata al 15/11/2023 oltre a proroghe. Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva come di seguito:

- al reperimento ed alla relativa acquisizione delle eventuali documentazioni mancanti;
- al sopralluogo atto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile, all'attualità, al cespite in trattazione.

Il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica di stima basandosi anche sulle informazioni rese all'atto del sopralluogo dal Sig. [redacted].

### 1.2 QUESITI

1. **Verifici**, 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** le 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 in 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 ad 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; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**8. Dica**, se l'immobile è pignoramento 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 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).



## **2. PERIZIA TECNICA DI STIMA**

### **2.1. 1° QUESITO**

*(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).)*

#### **2.1.1. Verifica della documentazione**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

La relazione notarile è aggiornata al 05/08/2022 per cui ho effettuato una nuova ispezione catastale e ipotecaria alla data del 07/04/2023 .

#### **2.1.2. Verifica ipocatastale**

##### **CATASTO FABBRICATI**

Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Magliano in Toscana (GR) in loc. Montiano, Piazza Cappellini n. 4, e facente parte di un fabbricato con tre piani fuori terra, posta al piano terra, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio 30, particella 73, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza 69 mq, dati di superficie totale 73 mq rendita catastale € 1.097,57 (vedi documentazione catastale allegato 1).

L'immobile confina a Nord con unità immobiliare altra proprietà, a Est con unità immobiliare altra proprietà, a Ovest con unità immobiliare altra proprietà, a Sud con Piazza Cappellini.

##### **INTESTATARIO DELL' IMMOBILE**

#### **2.1.3. Elenco delle trascrizioni e iscrizioni**

Dalle visure effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, lo stato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni, al ventennio, sopra le unità immobiliari rappresentate



all'Ufficio del Territorio di Grosseto, Catasto dei Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio 30, particella 73, subalterno 18, è il seguente:

**TRASCRIZIONI**

• **Atto tra vivi** derivante da trasformazione di società da scrittura privata con sottoscrizione autentica, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29/06/2001 al n° 6100 Reg. Part. e al n° 8684 Reg. Gen., a favore di: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_;

• **Atto tra vivi** derivante da trasformazione di società da scrittura privata con sottoscrizione autentica, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/01/2009 al n° 722 Reg. Part. e al n° 1082 Reg. Gen., a favore di: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_;

• **Atto tra vivi** derivante da atto esecutivo o cautelare da verbale di pignoramento immobili, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 07/07/2022 al n° 9103 Reg. Part. e al n° 12166 Reg. Gen., a favore di: \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_;

**ISCRIZIONI**

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 07/07/2001 al n° 1361 Reg. Part. e al n° 9037 Reg. Gen. a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R., contro \_\_\_\_\_;

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/01/2007 al n° 460 Reg. Part. e al n° 1729 Reg. Gen., a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R., contro \_\_\_\_\_;

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 11/02/2009 al n° 310 Reg. Part. e al n° 2001 Reg. Gen., a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. A.R., contro Terzo Datore di Ipoteca - \_\_\_\_\_;

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 04/04/2022 al n° 778 Reg. Part. e al n° 5340 Reg. Gen., a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro \_\_\_\_\_;



## 2.2. 2° QUESITO

*(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..))*

### 2.2.1. Descrizione

In data 14.04.2023, ho effettuato un primo sopralluogo insieme al custode Avv. Thomas Peruzzi e l'Arch. Giancarlo Colantuoni, tecnico incaricato della stesura dell'APE, presso l'indirizzo del fabbricato oggetto di esecuzione, dove abbiamo incontrato il Sig

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano terra di un fabbricato con tre piani fuori terra sito nel Comune di Magliano in Toscana (GR) in loc. Montiano, Piazza Cappellini n. 4.

E' situato in prossimità del centro storico di Montiano, con tipologia in linea si distribuisce su di un unico livello.

All'immobile si accede direttamente da Piazza Cappellini n. 4, trattasi di fondo commerciale adibito a locale di ristorazione. Entrando si accede ad un unica sala ristorazione, di fronte all'ingresso a destra vi è il bagno disimpegno con antibagno, e la cucina all'interno della quale vi è un ripostiglio a un livello superiore di alcuni gradini.

### 2.2.2. Caratteristiche generali

Il fabbricato, come suddetto, situato nel centro storico della località Montiano a Magliano in Toscana (GR), è costituito da un fabbricato in linea con copertura a falda. Risulta essere in un buono stato di conservazione.

Le strutture in elevazione dell'edificio sono costituite da struttura portante in muratura intonacata a civile e tinteggiata esternamente, all'interno la sala e con muratura in pietra faccia vista, i tramezzi interni in mattoni forati tinteggiati a civile. La copertura del fabbricato è inclinata con tipologia a falda e manto di copertura in coppi e tegole.

Le finiture dell'immobile sono: pavimentazioni nella sala e nel bagno in gress porcellanato, nella cucina in graniglia, i rivestimenti in ceramica sia nel bagno che nella cucina, i sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone pesante, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in ferro e vetro la porta d'ingresso e legno la finestra in sala.

L'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, e quello idrico sanitario risultano a norma.

### 2.2.3. Dati metrici

La sala ristorazione è dotata di illuminazione e aerazione naturale e diretta, il bagno e la cucina forzata.



I vani hanno la seguente superficie utile:

**piano terra**

- Sala ristorazione mq 40,30 altezza interna mt 2,80;
- Bagno e antibagno mq 2,50 altezza interna media mt 2,80;
- Cucina mq 23,30 altezza interna mt 3,00;
- Ripostiglio mq 3,40 altezza interna mt 2,25;

totale superficie netta = mq 69,50

totale lorda piano terra = mq 88,90

Calcolo superficie commerciale.

La superficie commerciale lorda è calcolata al lordo delle murature perimetrali e interne, comprese superfici di soglie di passaggio, di muri perimetrali e interni con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori.

I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

Superficie Commerciale:

- Piano terra mq 88,90 x 100 % = mq 88,90

**Totale superficie commerciale mq 88,90**

## 2.2.4. Dati catastali

Il fabbricato è sito in località Montiano a Magliano in Toscana (GR) in Piazza Cappellini n. 4, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio 30, particella 73, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza 69 mq, dati di superficie 73,00 mq, rendita catastale € 1.097,57, proprietà 1/1 (vedi documentazione catastale allegato 1) intestata.

L'immobile confina a Nord con unità immobiliare altra proprietà, a Est con unità immobiliare altra proprietà, a Ovest con unità immobiliare altra proprietà, a Sud con Piazza Cappellini.

## 2.3. 3° QUESITO

*(Accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.)*



La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, nell'indirizzo; mentre nei dati catastali risulta intestata

s.n.c. anziché a

a seguito di trascrizione: atto tra

vivi derivante da trasformazione di società da scrittura privata con sottoscrizione autentica, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29/06/2001 al n° 6100 Reg. Part. e al n° 8684 Reg.

Gen., a favore di

., contro

..

Località Montiano a Magliano in Toscana (GR) in Piazza Cappellini n. 4, censito al NCEU del Comune di Grosseto, Catasto dei Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio 30, particella 73, subalterno 18, categoria C/1 , classe 4, consistenza 69 mq, dati di superficie 73,00 mq, rendita catastale € 1.097,57, proprietà 1/1 (vedi documentazione catastale allegato 1) intestata a

## 2.4. 4° QUESITO

*(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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.)*

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, le planimetrie relative al fabbricato, giacenti presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto, non sono conformi alla situazione reale del fabbricato al momento del sopralluogo in quanto vi è un ripostiglio non rappresentato nella zona retrostante del fondo adiacente alla cucina.

La planimetria catastale necessita di aggiornamento lo stato realizzato è difforme a quello rappresentato nell'accatastamento.

## 2.5. 5° QUESITO

*(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.)*

Il fabbricato è situato nel centro storico di Località Montiano a Magliano in Toscana (GR) in Piazza Cappellini n. 4, rispetto al Regolamento Urbanistico di Magliano in Toscana, è situato nel "tessuto storico" assimilabile ad una ZTO A ai sensi del D.M. 1444/68, non è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

## 2.6. 6° QUESITO

*(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.)

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Magliano in Toscana (GR), risulta depositata la seguente documentazione:

- Pratica Edilizia Concessione Edilizia n° 1765/1986 del 12.07.1986 protocollo n. 6071 presentata dal Sig. Amerigo Tognarini, Ristrutturazione Ristorante Ghigo Piazza Cappellini;
- Pratica Edilizia Concessione Edilizia n° 1878/1987 del 04.06.1987 protocollo n.4416 presentata dal Sig. Amerigo Tognarini, Posa tubo condotta GAS Ristorante Ghigo Piazza Cappellini;
- Pratica Edilizia Concessione Edilizia n° 1780/1986 del 13.09.1986 protocollo n. 7522 presentata dal Sig. Amerigo Tognarini, Ristrutturazione locali Piazza Cappellini;
- Pratica Edilizia Concessione Edilizia n° 149/1987 del 19.06.1987 protocollo n. 4778 presentata dal Sig. Amerigo Tognarini, Spostamento di tramezzi ai fini di un più razionale utilizzo del reparto cucina del ristorante da GHIGO, **la seguente pratica non è stata reperita presso il Comune, vedi allegato rilasciato dall'ufficio edilizia privata.**

L'immobile rispetto agli elaborati allegati alle pratiche elencate non risulta regolare nella distribuzione interna della pratica n. 1780/1986, si può ipotizzare che sia stato regolarizzato nella successiva pratica 149/1987 non reperita dall'ufficio in quanto catastalmente la distribuzione interna è simile al realizzato ad eccezione del ripostiglio sul retro.

- Non è stata reperito certificato di abitabilità/agibilità.

## 2.7. 7° QUESITO

*(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.)*

Il bene pignorato è composto da un Lotto unico.

## 2.8. 8° QUESITO

*(Dica, se l'immobile è pignoramento 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 sono pignoramenti per intero quota 1/1

Gli immobili non possono essere divisi in più unità.

## 2.9. 9° QUESITO

*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 dl 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 in oggetto, allo stato dei luoghi si può considerare libero ai fini della vendita giudiziaria.

## 2.10. 10° QUESITO

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

Vedi punto 2.9.

## 2.11. 11° QUESITO

*(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.)*

Al momento della presente stima, sui beni pignorati, non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

## 2.12. 12° QUESITO



### 2.12.1. Criterio di stima

*(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).)*

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato; esso scaturisce quale rapporto di equivalenza che intercorre tra il bene immobile e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata all'epoca di perizia. Più dettagliatamente si basa sulla comparazione di esperienze analoghe di mercato, con un procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico).

Pertanto, individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si inserisce in questa scala il bene da stimare in corrispondenza dello scalino in cui vi si riconoscono maggiori analogie.

### 2.12.2. Valore dell'immobile

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono individuate nei precedenti paragrafi e sono relative all'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche della località e della zona in generale, alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione e manutenzione, allo stato locativo, alla consistenza, allo scopo della stima, al mercato della domanda e dell'offerta ed ai relativi dati e indici metrici.

Premesso quanto sopra, sulla base di indagini di mercato svolte in zona, di colloqui con altri proprietari, con impresari edili, agenti immobiliari, confrontando tali valori anche con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e da trasferimenti immobiliari analoghi e tenuto conto sia dell'ubicazione, dello stato manutentivo e delle regolari dimensioni, il prezzo di vendita di questa tipologia di immobili è risultato mediamente tra €/mq 800,00 e € 1.500,00; in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, il costo unitario netto applicabile sarà quindi pari a €/mq 250,00, da cui:

**La superficie commerciale del fabbricato è: mq 126,82 valutati al 100%**

**mq 88,90 x €/mq 1.200,00 = € 106.680,00**

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 – CELL 3392374205  
e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)



**V= € 106.000,00 (centoseimila/00 euro)**

A questo valore andrà decurtato, come specificato ai punti, 2.4, 2.6, il costo di:

- pratica per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, il cui costo si può ipotizzare in € 3.000,00 + cassa previdenza + iva + spese;

Il valore venale dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale si arrotonda quindi a:

**V= € 103.000,00 (centotremilamila/00 euro)**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e si firma

*Il C.T.U.*

**Grosseto, li 11.10.2023**

*Dott. Arch. Sergio Nobile*

*All.ti:*

5. *Documentazione catastale;*
6. *Documentazione Conservatoria RR.II.;*
7. *Documentazione urbanistica;*
8. *Documentazione fotografica.*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

