

Relazione di Consulenza Giudiziale in merito alla procedura  
esecutiva promossa da ARTEMISIA SPV S.p.A. contro i Sig.ri

[,

\.-----

-----

**Esecuzione Immobiliare n° 115/2018R.G.E.I. – G.E. Dr.ssa**

**Frosini Claudia**

\*\*\*\*\*

Premesso che il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, Dr.ssa Frosini Claudia, affidava al sottoscritto Geometra Lorenzo Barbini, libero professionista con studio in Grosseto, Via dell'Unione n.42, previo giuramento, l'incarico di Esperto Estimatore nella procedura esecutiva di cui in epigrafe formulandogli i seguenti quesiti:

“ **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*



## PDF Eraser Free

*mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipotetiche, 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 della documentazione in atti);"*

*" **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.); "*

*" **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*



## PDF Eraser Free

*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° 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; "*

*" **5° Quesito** – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale "*

*" **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*



## PDF Eraser Free

*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° 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'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleggi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; "*

*" **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 comproprietarie 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; "*



## PDF Eraser Free

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

**" 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;"



## PDF Eraser Free

" **12° Quesito** – 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)",  
in forza del mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo avere studiato con attenzione tutti i documenti ipo-catastali, allegati agli atti di causa, relaziona quanto segue:



**1° Quesito "Verifichi, prima di ogni altra attività, la**

**completezza della documentazione di cui di cui all'art. 567,**

**comma 2..... "**

il sottoscritto Esperto Estimatore in data 07/12/2018 , si recò presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto per prendere nota dell'esatta proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ nel Comune di Scarlino (GR).

Dai registri conservati presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto si può rilevare che il sig. \_\_\_\_\_ ,

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con Codice Fiscale \_\_\_\_\_

e la sig.ra \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

con Codice Fiscale \_\_\_\_\_ , sono

intestatari, per la quota di 1/2 al Sig. \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/2 alla Sig.ra \_\_\_\_\_ , al N.C.E.U. del Comune di

Scarlino (GR), dei seguenti beni immobili:

1) unità immobiliare ubicata in Scarlino (GR), Via Generale Citerni n.30, distinta al foglio di mappa n.33, particella 161, subalterno 4, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita catastale di €.244,03.

il tutto come meglio descritto negli estratti catastali (visure) che, in copia, si allegano alla presente relazione **(allegato A)**.



## PDF Eraser Free

Sempre presso l'U.T.E. di Grosseto, il sottoscritto verificò la presenza delle planimetrie e della mappa cui alle risultanze catastali allegandoli alla presente relazione **(allegato B e allegato C)**.

Sulla provenienza dei beni immobili la proprietà attuale deriva da:

1) Ai coniugi \_\_\_\_\_ i e \_\_\_\_\_ a, in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno della piena proprietà, l'immobile in oggetto era pervenuto con l'atto di vendita del notaio Savona Francesco Luigi del 30/10/2007 rep.n. 25247/8830 trascritto il 3/11/2007 ai nn. 18780/10795 da potere di \_\_\_\_\_ cod.fisc.

I510F;

2) Al sig. \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto con l'atto di vendita del notaio Germano Giorgetti del 30/5/1970 trascritto il 26/6/1970 ai nn. 6221/4214 da potere di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

Il sottoscritto in merito alle elencazioni delle iscrizioni ipotecare e trascrizioni gravanti sull'immobile relaziona quanto segue:

- 1) Iscrizione N. 18781/5176 del 03/11/2007 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep.25248/8831 in Notar Savona Francesco Luigi del 30/10/2007.



## PDF Eraser Free

A favore: MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano cod.fisc.  
00651540585

Contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
cod.fisc. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_

Mutuo di euro 190.000,00, durata 25 anni, ipoteca di  
380.000,00 – gravante sull'immobile in oggetto.

2) Trascrizione N. 9183/6642 del 03/07/2018 nascente da  
pignoramento n.1388 del 31/05/2018 da Ufficiale Giudiziario  
Tribunale di Grosseto.

A favore: Artemisia SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV),  
cod.fisc. 04671530261.

Contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
cod.fisc. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_

**" 2° Quesito – Descriva, previo necessario accesso,  
l'immobile pignorato .....**"

Il sottoscritto Esperto Estimatore in data 14/03/2019 si recò in  
sopralluogo presso l'immobile di causa ed accertò che:

l'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di  
Scarlino (GR) in Via G. Citerni n.30 al piano secondo, dispone di



## PDF Eraser Free

un'altezza interna pari a mt. 3,00 è confinante con la Via Gorizia e con le particelle 166 e 148 ed è composto da:

vano (1) camera di superficie mq 16.49, vano (2) ripostiglio di superficie mq 0.70, vano (3) sgombero di superficie mq 6.36, vano (4) soggiorno - cucina di superficie mq 30.21, vano (5) antibagno di superficie mq 4.33, vano (6) bagno di superficie mq 5.46 e da una terrazza (7) di superficie mq 6.28;

**In totale l'immobile misura una superficie calpestabile pari a mq 63.55 oltre alla terrazza di mq. 6.28.**

Il fabbricato principale presenta una struttura portante verticale in pietra mista intonacata e strutture orizzontali costituite da solai piani in latero -cemento.

Dal punto di vista statico l'edificio risulta ottimamente realizzato e dal punto di vista architettonico le masse volumetriche sono ben distribuite.

Le caratteristiche interne dei vani sono costituite da una pavimentazione generale in ceramica, in buono stato di conservazione, da porte interne in legno di castagno dotate di maniglia tradizionale anch'esse in buono stato di conservazione, gli intonaci e le tinteggiature interne sono di buono stato di conservazione, , il rivestimento dei servizi igienici sono del tipo in



## PDF Eraser Free

piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione, i sanitari in vitreus china sono di buono stato di manutenzione, gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno di pino e vetri in ottimo stato di conservazione.

Non è dotato di impianto di riscaldamento ad eccezione di una stufa a pellets situata nel locale soggiorno.

La dotazione di acqua calda è garantita da boiler elettrico.

Il gruppo fornelli nel locale cucina è servito da gas in bombola.

Il fabbricato non è dotato di ascensore, non è dotato di impianto autoclave ma è dotato di impianto telefonico attualmente dismesso.

Non è dotato di caratteristiche architettoniche ed estetiche di particolare rilievo; è sito centro storico in una zona dove la presenza di pubblici servizi, farmacie, supermercati e scuole sono presenti;

Per il fabbricato in oggetto non sono redatte e di conseguenza approvate apposite tabelle millesimali né è stato costituito condominio.

**“ 3° Quesito – Accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene .....**”

Dal riscontro tra la documentazione catastale depositata presso l’Agenzia del Territorio di Grosseto e quello descritto nell’atto di



## PDF Eraser Free

pignoramento si riferisce che, riguardo l'immobile ubicato nel Comune di Scarlino (GR), via Generale Citerni n.30, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n.33, particella 161, subalterno 4, gli stati identificano correttamente l'immobile.

**“ 4° Quesito – *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento .....*”**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vengono ravvisate numerose modifiche interne non sostanziali. Tali modifiche interne necessiteranno, al fine di una corretta individuazione dei beni, di una variazione catastale che si tramuterà in un onorario professionale **pari ad €. 400,00 oltre ad €. 50,00** per diritti di presentazione.

**“ 5° Quesito – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .....*”**

Lo strumento edilizio attuativo, quale piano strutturale e regolamento urbanistico, in cui è inquadrato il fabbricato, è quello regolato dalla variante alla disciplina del centro storico nonché dal piano operativo adottato.

In particolare l'immobile è inquadrato in zona (A – centro storico) ed è classificato nel comparto 11, unità edilizia n.7, classe IV.



## PDF Eraser Free

Sono ammissibili tutte le categorie di intervento previste dall'art. 37 della variante quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

**“ 6° Quesito - *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di.....*”**

Il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarlino (GR), in data 07/03/2019, relaziona quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto (**allegato D**), è stata realizzata in data antecedente l'01/09/1967 ed è stata interessata da Denuncia di inizio attività n.182/2007 per manutenzione ordinaria, straordinaria e modifiche interne.

Tuttavia sono state riscontrate difformità edilizie non sostanziali (modifiche interne) per le quali, al fine della regolazione urbanistica, si necessita la presentazione di una certificata attività di edilizia libera per opere già eseguite che si tramuterà in un onorario professionale **pari ad €. 500,00 oltre ad €. 1.000,00 per sanzione oblatoria ed a €. 50,00 per diritti di segreteria.**

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità.





## PDF Eraser Free

o oneri di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici.

Sussiste tuttavia, in fase di alterazioni di profili esterni dell'immobile, una valutazione di una commissione paesaggio comunale.

**“ 12° Quesito – *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.....* ”**

Per la determinazione del valore dell'immobile si adotta il procedimento di stima denominato “ *stima per valori tipici o unitari*”.

Tale procedimento è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile, come nella fattispecie, costruire una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quelli che costituiscono l'oggetto stesso della operazione estimativa; pertanto il procedimento di stima prescelto si basa sulla reperibilità di un numero sufficiente di prezzi storici da trasformare in parametri unitari che consentono una più agevole comparazione. Eseguite queste ricerche con la maggiore ampiezza possibile, assunte le debite informazioni presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto, presso le Agenzie immobiliari della zona e presso l'Associazione dei



## PDF Eraser Free

Costruttori Edili e tenute presenti tutte le particolarità intrinseco-estrinseche dei beni da stimare, con particolare riguardo alla loro posizione topografica, alla loro condizione di stabilità, di manutenzione e conservazione, al loro grado di vetustà, alle loro finiture interne ed esterne, come rilevabile dalla documentazione fotografica (**allegato E**), il sottoscritto Esperto Estimatore ritiene di poter attribuire:

1) all'immobile un valore di **Euro 1.650,00/mq. da cui:**

**mq. 63.55 x €. 1.650,00/mq. = €. 104.857,50**

**mq. 6.28 x €. 165,00/mq. (valore ridotto di 1/10 per superfici scoperte accessorie) = €. 1.036,20**

**Totale valore complessivo €. 105.893,70 > €. 106.000,00**

**a detrarre spese per sanabilità e regolarità catastale, €.**

**2.000,00 = Valore base d'asta €. 104.000,00**

**(centoquattromila/00)**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto e, certo di avere risposto esaurientemente ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, si firma:

Geom. Lorenzo Barbini

Grosseto lì, 10/10/2019

