

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 17/2024

Creditore

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

e

[REDACTED]

GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

Esperto Stimatore: Arch. Francesca Mazzini

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a Grosseto il 10 ottobre 1986, c.f.: MZZFNC86R50E202Q, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.578 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della parte esecutata.

In data 14 ottobre 2024 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
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;
- 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);



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

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;

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;

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; **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;

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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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.;

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;

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;

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;



*dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, 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;*

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; 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.;

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).



BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 14/10/2024, mentre il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima è stato eseguito in data 25/11/2024 congiuntamente al custode giudiziario, dott. Tommaso Rossi.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima risultano essere costituiti da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 23/02/2024, al n. 2675 Registro Generale, n. 2109, Registro Particolare, promosso da:

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
e
[REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED].
N.B. [REDACTED]



RISPOSTA AL 1° QUESITO:

*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);*

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

***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;*

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta essere completa.

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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);

Per quanto rilevato al momento della stesura della presente relazione, la documentazione agli atti risulta essere completa.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a [REDACTED]



È pervenuto ai predetti per atto di compravendita del 10/06/2002, antecedente al ventennio, repertorio 20496 a rogito del Notaio ABBATE Antonio, trascritto in data 11/06/2002 al numero di repertorio 8687/6382 da potere di [REDACTED]

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

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

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;

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;

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; 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;

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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;



SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED].

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

CONFORMITA' CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico, le principali difformità rilevate risultano essere le seguenti:

- Lievi modifiche ai tramezzi interni;
- Realizzazione di un piccolo vano tecnico per la caldaia, pila e lavatrice, realizzato con infissi e copertura in materiale leggero in corrispondenza della parte terminale della terrazza al piano primo;
- Rilevata difformità nel numero dei gradini esterni di accesso all'appartamento.

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere preventivamente con la loro regolarizzazione urbanistica.



(vedi Allegato 2_Documentazione catastale)

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 03/03/2025, nel ventennio risulta iscritto e trascritto quanto segue:

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED].

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

1. ISCRIZIONE del 13/06/2008 - Registro Particolare 1668 Registro Generale 8573

Atto notarile pubblico – Pubbl. Uff. NOTAIO Antonio Abbate

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di [REDACTED]; contro [REDACTED].

2. TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 2109 Registro Generale 2675

Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 249 del 01/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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.;

5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La documentazione agli atti è sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento,

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

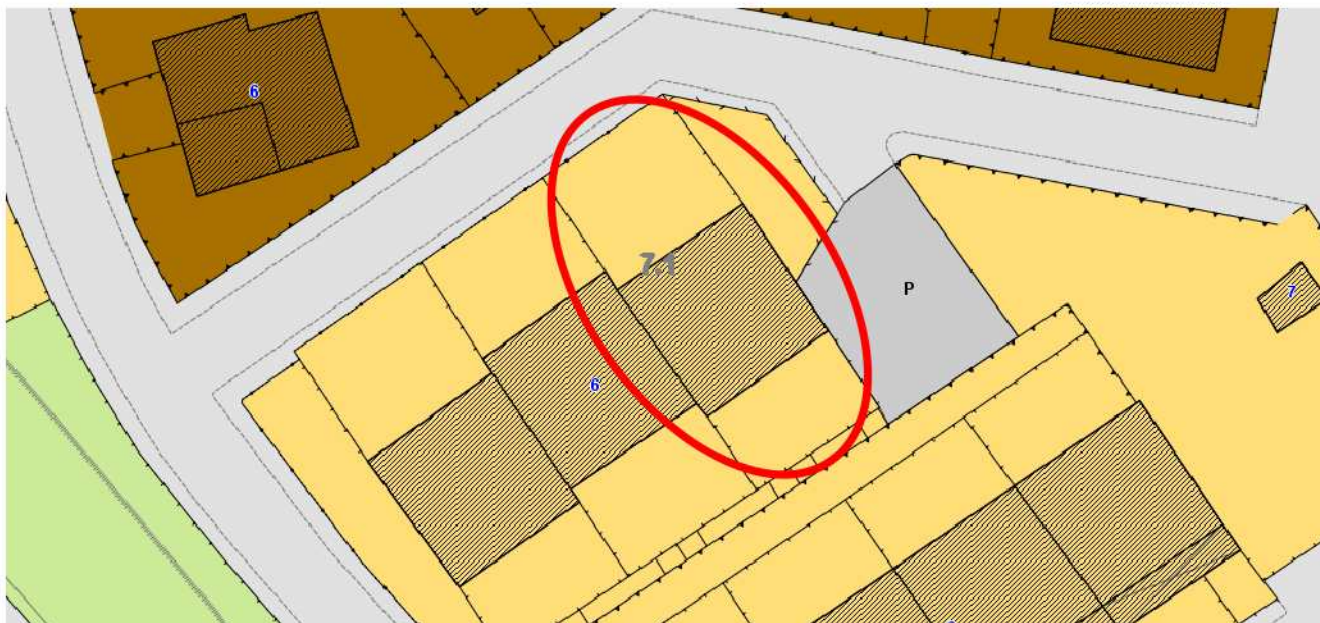
Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune**



di Grosseto (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115/2015 – n. 76/2016, n. 20/2019, n. 63/2023) l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'U.T.O.E. Istia d'Ombrone, Limite del Centro Abitato di Istia d'Ombrone, Tessuto consolidato - Classe 6.

All'interno di tale tessuto sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate.



5.3 CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati presso il comune di Grosseto relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

➤ **PE 771/1989** – Concessione edilizia originaria e definitiva consistenza. Richiedente: [REDACTED].
Tecnico professionista: [REDACTED].

➤ **DIA ONEROSA 663/2002** - Manutenzione straordinaria e frazionamento in due unità immobiliari. Richiedente: [REDACTED]. Tecnico professionista: [REDACTED].
[REDACTED]

All'interno della pratica edilizia non è stata rinvenuta dichiarazione di fine lavori.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono state rilevate alcune difformità, nello specifico:

➤ Lievi difformità alle tramezzature interne del piano primo e piano terra: elementi in cartongesso realizzati per arredi su misura o per controsoffitti e lievi differenze fra le quote



- interne rilevate e quelle riportate nelle planimetrie agli atti;
- Realizzazione di un piccolo vano tecnico per la caldaia, pila e lavatrice, realizzato con infissi e copertura in materiale leggero in corrispondenza della parte terminale della terrazza al piano primo;
 - Nelle planimetrie agli atti non sono evidenti i lucernari in copertura in corrispondenza del bagno e della cucina;
 - Rilevata difformità nel numero dei gradini esterni di accesso all'appartamento.

Per i motivi sopra elencati non si può definire l'immobile come urbanisticamente conforme.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

Per i dettagli riguardo le difformità riscontrate consultare l'**Allegato 5_Documentazione tecnica.**

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

***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;*

La certificazione energetica è allegata alla presente relazione **Allegato 6_Certificazione energetica.**

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

***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 cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

7.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel centro abitato di Istia D'Ombro, nello specifico in Via degli Olivi n. 11/A. Trattasi di porzione di fabbricato al piano terra rialzato e primo piano, parte di



una lottizzazione a schiera.

Descrizione

Si accede all'abitazione dal giardino lastricato di circa 60 mq posto su Via degli Olivi 11; una piccola rampa scale conduce al terrazzo di circa 5 mq posto al primo piano rialzato che dà accesso al portoncino dell'appartamento. Si accede direttamente all'interno della zona giorno di circa 20 mq, provvista di camino a legna e una finestra che affaccia sul terrazzo. Una scala interna a doppia rampa conduce al primo piano, si sbarca su di un piccolo disimpegno che conduce in senso orario ad una camera di 14 mq con servizio igienico interno di circa 2,70 mq dotato di lucernario ed una cucina abitabile di circa 15 mq con lucernario; la camera e la cucina affacciano su una terrazza di circa 10 mq posta sul lato frontale del fabbricato, provvista di un locale tecnico con pila e lavatrice. Dal disimpegno si accede ad un piccolo corridoio che dà accesso a sua volta ad una seconda camera da letto di circa 10 mq con finestra, una terza camera da letto di circa 12 mq con finestra, un secondo servizio igienico con finestra di circa 11 mq con finestra ed un piccolo ripostiglio cieco di circa 2,20 mq.

I locali sono dotati di climatizzazione estiva mediante split a pompa di calore e climatizzazione invernale mediante caldaia standard, che produce anche acqua calda sanitaria.

L'altezza utile interna del piano terra e piano primo è di 2,70 m.

Finiture interne

La pavimentazione dell'appartamento si presenta in gres porcellanato simil cotto di diversi formati, i servizi igienici presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica colore chiaro mentre le terrazze presentano pavimentazione chiara di piccolo formato. La cucina si presenta in muratura con piastrelle quadrate di piccolo formato colore rosa-cotto e ante in legno color noce. Le porte interne sono lisce in legno tamburato color noce e gli infissi esterni sono in legno color noce con doppio vetro; il portoncino di accesso alla proprietà è blindato in legno color noce.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini

L'immobile confina con Via degli Olivi, foglio 76 part. 698 e foglio 76 part.655

Dati catastali attuali

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.



I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED].

Per i dettagli consultare l'*Allegato 3_Documentazione fotografica*.

7.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute presso i competenti uffici tecnici comunali, calcolando le superfici commerciali oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 637, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

Parametro	Superficie lorda effettiva	Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. comm. residenziale appartamento	115 mq	100%	115 mq
Sup. residenziale terrazza	15 mq	30%	4,5 mq
Sup. residenziale corte esterna	60 mq	10%	6 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE			125,50 mq

Per maggiori chiarimenti riguardo il calcolo delle superfici consultare l'*Allegato 5_Documentazione tecnica*.



RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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;

***dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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;*

8.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene pignorato, date le caratteristiche (appartamento al piano terra ed al piano primo), non può essere venduto in più lotti.

In forza dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 23/02/2024, al n. 2675 Registro Generale, n. 2109, Registro Particolare, l'unità immobiliare risulta pignorata per la quota di 1/1 della proprietà.

8.2 FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO**LOTTO UNICO**

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.



RISPOSTA AL 9° QUESITO:

***Accertare** se l'immobile è libero o occupato; 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

***segnalare**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..*

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati che vi abitano, pertanto giuridicamente LIBERO.
Non risultano contratti di locazione trascritti/registratori.

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 9.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **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); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **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.;*

10.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli storici e paesaggistici*.

10.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile *oneri di natura condominiale*.

10.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali o usi civici*.



RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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).

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite **“procedimento sintetico comparativo”** operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione della superficie commerciale quantificata.



11.2 STIMA

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale:

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

VALORE UNITARIO IMMOBILI SIMILARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

€ 1.700,00 al mq di superficie commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE mq	€/mq	VALORE €
125,50 mq	1.700,00 €	213.350,00 €

STIMA ONERI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' RISCONTRATE E RELATIVE SANZIONI AMMINISTRATIVE

Per quanto riguarda gli oneri tecnici per la presentazione della SCIA edilizia in sanatoria necessaria alla regolarizzazione delle opere rilevate difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio presente in atti, si stima una spesa forfettaria, comprensiva anche di tutte le necessarie pratiche di aggiornamento catastale e delle sanzioni amministrative da sostenere, pari ad **€ 5.000,00** da decurtare al valore complessivo dell'immobile precedentemente stimato.

Alla luce di quanto sopra espresso si ha quindi un valore stimato dell'immobile pari a:

€ 213.350,00 – € 5.000,00 = € 208.350,00 arrotondabili a € 208.000,00

VALORE STIMATO PER L'IMMOBILE € 208.000,00



11.4 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito in Via degli Olivi n. 11/A a Istia D'Ombrone, nel comune di Grosseto (GR), censito al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 76, particella 697, sub. 28 e 29, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale 121 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq R.C. Euro 650,74; piano terra e piano primo.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

[REDACTED]

Descrizione

Si accede all'abitazione dal giardino lastricato di circa 60 mq posto su Via degli Olivi 11; una piccola rampa scale conduce al terrazzo di circa 5 mq posto al primo piano rialzato che dà accesso al portoncino dell'appartamento. Si accede direttamente all'interno della zona giorno di circa 20 mq, provvista di camino a legna e una finestra che affaccia sul terrazzo. Una scala interna a doppia rampa conduce al primo piano, si sbarca su di un piccolo disimpegno che conduce in senso orario ad una camera di 14 mq con servizio igienico interno di circa 2,70 mq dotato di lucernario ed una cucina abitabile di circa 15 mq con lucernario; la camera e la cucina affacciano su una terrazza di circa 10 mq posta sul lato frontale del fabbricato, provvista di un locale tecnico con pila e lavatrice. Dal disimpegno si accede ad un piccolo corridoio che dà accesso a sua volta ad una seconda camera da letto di circa 10 mq con finestra, una terza camera da letto di circa 12 mq con finestra, un secondo servizio igienico con finestra di circa 11 mq con finestra ed un piccolo ripostiglio cieco di circa 2,20 mq.

I locali sono dotati di climatizzazione estiva mediante split a pompa di calore e climatizzazione invernale mediante caldaia standard, che produce anche acqua calda sanitaria.

L'altezza utile interna del piano terra e piano primo è di 2,70 m.

Finiture interne

La pavimentazione dell'appartamento si presenta in gres porcellanato simil cotto di diversi formati, i servizi igienici presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica colore chiaro mentre le terrazze presentano pavimentazione chiara di piccolo formato. La cucina si presenta in muratura con piastrelle



quadrate di piccolo formato colore rosa-cotto e ante in legno color noce. Le porte interne sono lisce in legno tamburato color noce e gli infissi esterni sono in legno color noce con doppio vetro; il portoncino di accesso alla proprietà è blindato in legno color noce.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini

L'immobile confina con Via degli Olivi, foglio 76 part. 698 e foglio 76 part.655

PREZZO BASE LOTTO UNICO: 208.000,00 € (duecentotomila euro)
--

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 _ Ispezioni ipotecarie

Allegato 2 _ Documentazione catastale

Allegato 3 _ Documentazione fotografica

Allegato 4 _ Documentazione urbanistica

Allegato 5 _ Documentazione tecnica

Allegato 6 _ Certificazione energetica

Allegato 7 _ Atto di provenienza

Grosseto, 03/03/2025

Arch. Francesca Mazzini

