

**TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA GIUDIZIARIA
N. 222 / 2017 R.G.E.I.**

Parte Ricorrente (Creditore) :

Controparte (Debitore) :

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa FROSINI Claudia

CUSTODE Giudiziario: Avv. Gaia CAROTI

**PERIZIA C. T. U. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

- **IMMOBILI PIGNORATI ubicati in Comune di Grosseto (GR.) –
località Grosseto, Via Unione Sovietica n° 109**

Il Tecnico Incaricato C.T.U. :
Arch. Angelo Mecarozzi
Via Dei Mille N. 51/b
58100 Grosseto (GR)

F.to digitalmente



INTRODUZIONE - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Angelo Mecarozzi libero professionista, nato a Cinigiano (GR) il 06/12/1950, Cod. Fiscale: MCRNGL50T06C705L, iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto con il n° 94, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Grosseto, con studio professionale in Via Dei Mille n.ro 51/b – 58100 Grosseto,

AVENDO RICEVUTO

in data 15/06/2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto Dott.ssa Claudia FROSINI, relativamente alla procedura,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO – QUESITI

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*



3° Quesito: *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° 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;*

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;*

8° Quesito: *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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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;*

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 anteriore 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).*

PREMESSA

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 13 Dicembre 2018 alle ore 9,30 con il sopralluogo agli immobili oggetto di Relazione Tecnico Estimativa, unitamente al C.T.U. Dott. Ing. Claudio Pannozzo nominato esperto per relazionare gli impianti e al Professionista Delegato alla vendita nonché CUSTODE nominato per la procedura Avv. Gaia CAROTI, che contestualmente redigeva, alla presenza - *omissis* - , verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto della procedura esecutiva. *(Si veda ALLEGATO N° 1 : Verbale di immissione in possesso).*-

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono proseguite e state completate in date successive.



0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DELLA PROCEDURA

I beni immobili oggetto della Procedura Esecutiva e da periziare sono costituiti, come da Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto c/o l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Grosseto in data 12/10/2017 ai n.ri 12920/9483, da:

beni immobili realizzati in diritto di superficie posti in Comune di Grosseto, località Grosseto, Via Unione Sovietica n.c. 109: proprietà superficiaria su appartamento al piano quarto, composto di tre vani, cucina oltre servizi ed accessori, corredato da locale ripostiglio al piano terra. Il tutto Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue :

- Foglio N. 73, Particella N. 240, Subalterno N. 187, Categoria A/3, di vani 4.0;
- Foglio N. 73, Particella N. 240, Subalterno N. 113, Categoria C/2, di 6,0 mq.;

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore del beni di cui si tratta.

1. QUESITO N. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si premette che si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presentata dal Creditore ed in particolare delle certificazioni catastali ed ipotecarie estese al ventennio antecedente alla data del pignoramento dei beni immobili sottoposti a Procedura Esecutiva.

Agli atti è presente il Certificato Notarile Ventennale del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA), il quale, esaminati i competenti registri



catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, attesta quanto segue :

a) descrizione contenuta nell'atto di pignoramento:

“ beni realizzati in diritto di superficie, siti in Grosseto Via Unione Sovietica n° 109, proprietà superficiaria su appartamento di abitazione, censito al Catasto Fabbricati di

detto Comune come segue:

- Foglio 72, particella 240 subalterno 187, categoria A/3;
- Foglio 72, particella 240 subalterno 113, categoria C/2;”

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: in Comune amministrativo e censuario di GROSSETO {GR}:

A parte del fabbricato di civile abitazione sito in Via Unione Sovietica n° 109, un appartamento composto da tre locali più servizi al piano quarto con annessa cantina al piano terreno, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 72, mappale 240 , subalterno 187, Via Unione Sovietica n. 109, piano 4, interno 67, scala D, categoria 4/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 78, Rendita Catastale euro 361,52;
- Foglio 72, mappale 240, subalterno 113, Via Unione Sovietica, piano Terra, interno 13, categoria C/2, classe 3, metri quadrati 6 (sei), superficie catastale totale metri quadrati 7 (sette), Rendita Catastale euro 25,72;

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 12 ottobre 2017 gli immobili risultavano di piena proprietà superficiaria del Signor – omissis - sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio gli immobili risultavo di proprietà superficiaria della Signora – omissis - nata ad Ispra il - omissis -, giusti titoli anteriori al ventennio in particolare per atto di compravendita dalla società – omissis - con sede in Firenze autentificato dal notaio Vittorio Casali De Rosa di Grosseto del 18/06/1981 e del 28/10/1981 e trascritto a Grosseto il 25/11/1981 ai numeri 13606/10230;



b) Ai Signori – *omissis* - sopra generalizzato e – *omissis* - , dalla signora – *omissis* - nata ad Ispra il- *omissis* -, deceduta il – *omissis* -, giusta denuncia di successione registrata a Grosseto 06/06/2002 al n. 4/725 e trascritta a Grosseto il 01/10/ 2002 ai nn. 14390/10359.

Si precisa che nella nota di trascrizione della successione viene indicato erroneamente il diritto di piena proprietà invece della proprietà superficaria;

c) Al Signor - *omissis* - sopra generalizzato dalla signora - *omissis* - , con atto di divisione ricevuto dal notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto del 12/11/2002 repertorio n.155829 e trascritto a Grosseto il 13/11/2002 ai nn. 16879/11981, attuale proprietario superficario.

- FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Ipoteca** iscritta alla Conservatoria di Grosseto il 20/1/2005 ai numeri 864/149 per Euro 10.406,00 a favore del Servizio Riscossione Tributi conc. Prov. Grosseto avente eletto domicilio in Grosseto Via Gorizia, 31 e contro il signor – *omissis* - sopra generalizzato;

b) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Grosseto il 26/03/2010 ai numeri 4547/1008 per Euro150.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa avente eletto domicilio in Siena e contro il Signor – *omissis* - sopra generalizzato, intervenivano all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore le Signore – *omissis* – e - *omissis* - ;

c) **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Grosseto di 12 Ottobre 2017 ai numeri 12920/9483 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa avente eletto domicilio in Siena e contro il signor – *omissis* - sopra generalizzato.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

- si precisa che:



- il mappale 240/187 deriva dall' ex mappale 263/87 a seguito di variazione per modifica identificativo presentata all' UTE di Grosseto il 28/04/2005 n. 10124.1/2005 protocollo n. GR0049164;
- il mappale 240/113 deriva dall'ex mappale 263/13 a seguito di variazione per modifica identificativo presentata all'UTE di Grosseto il 28/4/2005 n. 10048.1/2005 protocollo n. GR0049036.

Dalla data del 03/11/2017 e fino alla data 14/05//2019 le unità immobiliari in oggetto non sono gravate da altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle sopraindicate.

(Si veda ALLEGATO N° 6: Certificato Notarile e Ispezione ipotecaria aggiornata).

2. QUESITO N. 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

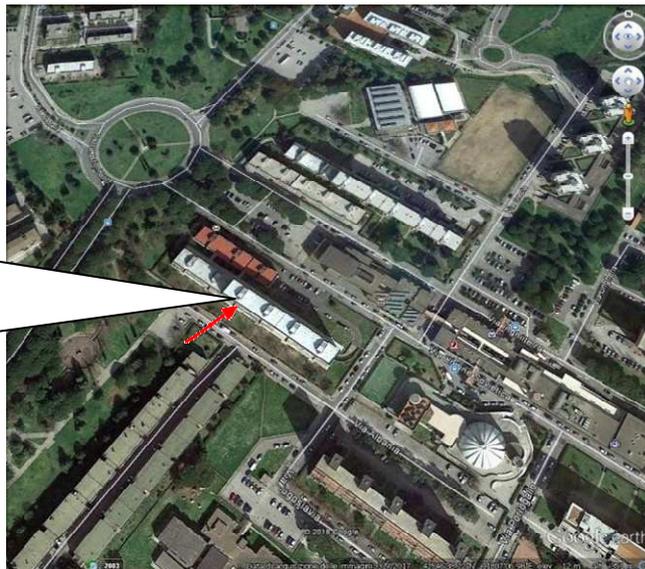
– DESCRIZIONE DELLA LOCALITA' E DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento compreso pertinenze, accessioni ed i rispettivi accessori, sono posti nel Comune di Grosseto, Grosseto Capoluogo, Zona periferica Nord-Est, alla Via Unione Sovietica n.c. 109 e costituiscono porzione di un grosso fabbricato residenziale compreso nell' isolato delimitato dalle Vie: Via Unione Sovietica, Via Jugoslavia, Via Albania, Via Bulgaria, Piazza Nazioni Unite. La zona periferica Nord/Est del capoluogo Grossetano non è molto distante dal Centro cittadino, ed è diventata oggi un punto di riferimento e di interesse della località, essendo la più popolata e la più fornita di numerosi impianti e servizi di ogni genere, inoltre è ben servita dalla viabilità.

(Vedi sotto Foto aerea della zona).



Vista aerea della Zona e del fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari. La freccia rossa indica l'ubicazione della abitazione



– DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari in questione occupano porzione di un grosso fabbricato residenziale-condominiale posto in Comune di Grosseto, località Grosseto Capoluogo, Via Unione Sovietica n.c. 109. Il fabbricato multipiano è stato edificato circa 40 anni fa, sul lotto n° 3 dell' allora vigente Piano per l' Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), dalla Società So.C.E.T. – Società Costruttori Edili Toscani – SPA – con sede in Firenze; ha una tipologia edilizia in linea; è stato costruito con struttura portante di elevazione in cemento armato; le tamponature sono in blocchi di laterizio spessore circa 28/30 cm.; i solai di interpiano sono in pannelli prefabbricati tipo lastre predalles e in latero-cemento; la copertura è piana; i balconi coperti, gronde e altri elementi aggettanti sono in cemento armato faccia vista; le cimase o copertine sono in cotto; il paramento murario esterno è intonacato e pitturato colore neutro terroso, con elementi strutturali portanti a vista colore cemento; i parapetti dei balconi, aggetti e gronde sono colore cemento; i balconi sono pavimentati in piastrelle di gres rosso formato 7,5x15 cm.; la corte condominiale esterna è sistemata a verde e aree a parcheggio; il piano terreno antistante i locali deposito/magazzini è pavimentato in piastrelle di gres dimensioni 20x20 cm. di colore chiaro.

I serramenti esterni della abitazione sono in legno al naturale dotati di doppi vetri termici e provvisti esternamente di tapparelle avvolgibili in pvc di colore chiaro; il portoncino di ingresso alla abitazione è di legno, blindato.



Le porte dei locali deposito/magazzino al piano terra, sono in lamiera zincata e grecata.

(Si veda ALLEGATO N° 4: Documentazione fotografica).

- DESCRIZIONE ANALITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A) - **L' ABITAZIONE** - (catastalmente categoria A/3: abitazione di tipo economico), è posta in Via Unione Sovietica n.c. 109, al piano quarto del fabbricato "A", interno n. 67 della scala condominiale "D", lato sx visto dall' ingresso. L'abitazione si sviluppa interamente al piano quarto, è composta da: un ingresso della superficie utile calpestabile di circa 3,85 mq., che apre sul locale soggiorno-pranzo; un locale destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura, della superficie utile calpestabile complessiva di circa mq.(15,60+4,65)=20,25 mq.; un locale utilizzato a camera matrimoniale della superficie utile calpestabile di circa 14,40 mq., avente accesso dall' ingresso; un disimpegno della superficie utile calpestabile di circa 3,45 mq. sul quale si apre un locale destinato a camera matrimoniale della superficie utile calpestabile di circa 14,50 mq., un bagno della superficie utile calpestabile di circa 6,90 mq. e un ripostiglio della superficie utile calpestabile di circa 2,30 mq.; l'abitazione è provvista di due balconi, uno posto sul fronte Nord della superficie netta di circa 7,45 mq. e l'altro posto sul fronte Sud della superficie netta di circa 8,40 mq.-

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda all' elaborato grafico (ALLEGATO. N° 3.0) e fotografico (ALLEGATO N° 4) predisposti dallo scrivente.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato dello spessore di circa 8/10 cm; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; il pavimento interno è in piastrelle di ceramica formato 20x20 cm. di colore marrone scuro; il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa 1,50 mt., con piastrelle di ceramica smaltata formato 15x15 cm., colore grigio chiaro, è corredato di sanitari in ceramica di tipo standard, costituiti da: lavabo da incasso, vaso tipo w.c., bidet, vasca da bagno classica e rubinetteria in acciaio inox monoforo; il rivestimento dell'angolo cottura è realizzato, fino ad una altezza di circa 1,60 mt., con piastrelle di ceramica smaltata, formato 20x25



cm., colore chiaro; le porte interne sono lisce ad un'anta tamburata in legno di noce con coprifili di legno; il portoncino di ingresso è in legno, blindato, ad un'anta. (Si Veda ALLEGATO N° 4: Documentazione fotografica).

A/1) - IL LOCALE MAGAZZINO - (catastalmente categoria C/2: magazzini e locali di deposito), è posto in Via Unione Sovietica, al piano terreno del fabbricato "A", interno n.13, ha una superficie netta di circa 6,00 mq. e una altezza interna netta di circa 2,00 mt.; vi si accede dall'antistante area coperta condominiale. Le tamponature sono formate da muratura di blocchi di laterizio; gli intonaci interni sono di tipo civile e tinteggiati a tempera bianca; il pavimento interno è in piastrelle di gres rosso formato circa 7,5x15 cm.; la porta esterna ad un'anta, è in lamiera zincata grecata.-

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda all'elaborato grafico (ALLEGATO N° 3.1) e fotografico (ALLEGATO N° 4) predisposti dallo scrivente.

- IMPIANTI

La distribuzione dell'impianto elettrico è di tipo TT e si sviluppa sotto traccia all'interno della muratura, fino al raggiungimento di scatole in plastica rigida, con funzione di porta-frutto (interruttori, prese...), incassate nella muratura e corredate di placche di copertura in plastica. Nel locale magazzino, l'impianto si sviluppa anche tramite tubazione in PVC flessibile che raggiunge scatole in plastica rigida con funzione di porta-frutto (interruttori e prese).

Nell'appartamento sono presenti un impianto telefonico; un impianto citofonico con apriporta; un impianto TV; un impianto di riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio installati a parete; sul terrazzo è presente una caldaia con alimentazione a Metano, marca Immerga, modello Victrix con potenza termica nominale utile di 24 kW, gestita tramite il termostato presente nell'abitazione. L'abitazione è allacciata alla rete pubblica dell'acquedotto e alla rete fognaria. L'impianto idrico sanitario, per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda, ha punti di erogazione nella cucina, sul balcone e nel bagno. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia. Il punto di consegna del gas metano è ubicato in esterno, nel terrazzo accessibile dalle camere.



Per una descrizione esaustiva degli impianti tecnologici si rimanda alla specifica relazione tecnica degli impianti redatta dal C.T.U. incaricato.—

- STATO D'USO E MANUTENZIONE

Al momento del sopralluogo l'abitazione e il locale magazzino erano normalmente utilizzati per lo scopo cui sono stati realizzati.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi nella norma e gli usi dei detti immobili sono apparsi adeguati alla tipologia dei beni.

- CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI (SUPERFICI E DATI METRICI)

Le Superfici e i dati metrici riferiti allo stato attuale delle unità immobiliari sono i seguenti:

SUPERFICI E DATI METRICI delle unità immobiliari : Abitazione piano 4° e locale Magazzino piano Terra	
- Superficie utile abitabile (Sua) Abitazione – Superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli, (al netto dei muri interni, sguinci, vani porta e finestre, sottoscale, scale, ecc.) – <i>piano quarto</i>	66,55 mq.
- Superficie interna lorda (Sil) Abitazione - Si intende l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento.- <i>piano quarto</i>	69,30 mq.
- Superficie esterna lorda (Sel) Abitazione - Si intende l'area misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali (per i muri confinanti con altra proprietà o parti comuni si intende la mezzeria), dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, ecc.- <i>piano quarto</i>	76,00 mq.
- Altezza interna netta Abitazione	2,70 mt.
- Superficie Netta balconi – Superficie effettivamente calpestabile – <i>piano quarto</i>	15,85 mq.
- Superficie Netta (Sn) Magazzino – Superficie effettivamente calpestabile del locale, (al netto dei muri interni, sguinci, vani porta, ecc.) – <i>piano terra</i>	6,00 mq.
- Superficie interna lorda (Sil) Magazzino - Si intende l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad una altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento.- <i>piano terra</i>	6,00 mt.
- Altezza interna netta Magazzino	2,00 mt.



NOTA - Le superfici delle unità immobiliari, arrotondate all'unità, sono state ricavate mediante un rilievo metrico con l'ausilio di strumenti di misura quali metro e laser.-

SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI			
ABITAZIONE E ACCESSORI, ANNESSIONI, PERTINENZE, ETC.	SUPERFICI	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- Abitazione (Sel).....	76,00 mq.	100%	76,00 mq.
- Balconi (S.n.).....	15,85 mq.	25%	3,96 mq.
SOMMANO SUPERFICI :			79,96 mq.
LOCALE MAGAZZINO	SUPERFICIE	INCIDENZA %	SUPERFICIE COMMERCIALE
- Magazzino: <i>piano Terra</i>	6,00 mq.	35 %	2,10 mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE :			82,06 mq.

- DATI CATASTALI E CONFINI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 11/12/2018 e successive verifiche, i beni pignorati dall' esecuzione immobiliare in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue:

- Dati Identificativi e di Classamento :

A) **Abitazione**: Foglio n. 72, mappale n. 240, Sub.no n. 187, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 78 mq. Totale escluso aree scoperte: 73 mq., Rendita Euro 361,52;-

- **Indirizzo** : Via Unione Sovietica n.c. 109; piano: quarto; interno: n. 67; scala: D; -

- **Utilità Comuni** : Foglio n. 72, mappale n. 228;-

- **Confini**: corte comune da due lati, altra prop.tà , vano scala condominiale, s.s.a.; -

- **Ultimi Intestatari**: 1) Comune di Grosseto proprietario dell'area; 2) *omissis* proprietà superficiaria per 1/1 bene personale;

A/1) **Locale Magazzino**: Foglio n. 72, mappale n. 240, Sub.no n.113, Categ. C/2, Classe 3, Consistenza 6.0 mq., Superficie Catastale Totale: 7.0 mq. Rendita Euro 25,72;-

- **Indirizzo** : Via Unione Sovietica s.n.c.; piano: T; interno: n.13;



- **Utilità Comuni** : Foglio n. 72, mappale n. 228;-
- **Confini**: altra proprietà su due lati, corte/area comune fronte e retro, s.s.a.:-
- **Ultimi Intestatari**: 1) Comune di Grosseto proprietario dell'area; 2) *omissis* proprietà superficiaria per 1/1 bene personale;

(Si veda ALLEGATO N° 2.: Estratto di mappa - Visura catastale attuale e storica delle unità immobiliari – Planimetria catastale delle unità immobiliari).

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli presenti nella documentazione agli atti, salvo variazioni di ufficio.

- TABELLE MILLESIMALI

Si riportano di seguito le tabelle millesimi allegate al regolamento di condominio che si allega in copia.-

Tabelle millesimali Via Unione Sovietica n° 109:

<i>Unità Immobiliare Via U. Sovietica N. 109</i>	<i>Proprietario</i>	<i>Tabella Millesimale (su base 1000)</i>	<i>Tabella Decimillesimale</i>
<i>n° 20</i>	<i>Simoni R.</i>	<i>6,79</i>	<i>67,9</i>

(Si veda ALLEGATO N°8.:Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali).

3. QUESITO N. 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel 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.--

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

I dati delle unità immobiliari indicati nell' atto di pignoramento, così come riportato al § 1.1 della presente relazione, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la univoca identificazione.

OSSERVAZIONE – Nell' atto di pignoramento immobiliare si descrive, che l'abitazione è corredata da “*locale ripostiglio al piano terra*” e anche nel Certificato Notarile Ventennale del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA), si descrive che l' appartamento è composto da “” al piano quarto con “*annessa cantina al piano terreno*”.



Di fatto *il locale* al piano terreno è parte integrante del fabbricato e costituisce una unità immobiliare autonoma, con una destinazione catastale ben definita (C/2: magazzino/deposito) e una propria Rendita Catastale.

4. QUESITO N. 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.--

– SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastate.

- CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in catasto e di cui viene allegata copia, NON è proprio conforme allo stato di Fatto.

Le lievi difformità catastali consistono nella presenza di :

- un muretto divisorio tra l'angolo cottura e il soggiorno-pranzo;
- sporgenze di pilastri portanti nelle camere e nei balconi;
- setto murario nel bagno;
- diverso posizionamento dei vani porta e finestra esterni;

L'obbligo della dichiarazione di *variazione in catasto* sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, etc. Nel nostro caso NON esiste l'obbligo di presentare un aggiornamento catastale, comunque per avere una esatta corrispondenza catastale si può presentare una variazione catastale e nel "DOCFA" inserire la causale " ... per esatta rappresentazione grafica".

5. QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – vincoli

– DATI URBANISTICI - VINCOLI

Il Comune di Grosseto (GR) è dotato di :

- un Piano Strutturale (P.S.);
- un Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Delibera del C.C. n. 48 del 27/05/2013 e successive varianti ed aggiornamenti;



- un Regolamento Igienico Edilizio;

Il fabbricato è ubicato nella Zona Nord del Capoluogo Grossetano, alla Via Unione Sovietica N° 109, compreso nell'isolato delimitato dalla suddetta Via, Via Bulgaria, Via Albania, Via Jugoslavia.

COMUNE DI GROSSETO : Regolamento Urbanistico

Normativa vigente sull' area/Zona interessata :

- UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari): Grosseto
- Perimetri : Limite del centro abitato di Grosseto
- Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente : Classe 6
- Disciplina degli assetti insediativi : Tessuto consolidato unitario pubblico

Schedatura Edificio interessato :

Dati dell' edificio N° 6333 :

- Uso prevalente: residenziale
- Numero alloggi: 96
- Tipo di copertura: piana
- Degrado architettonico/incongruità
- Degrado fisico
- Rilevanza ambientale in rapporto al contesto: neutra
- Classe di intervento: 6

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.

In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:



- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

(Si veda ALLEGATO N° 5.1).

- VINCOLI

Sul fabbricato e sull' area non ricadono:-

- Vincoli Relativi: Paesaggistico D.L. 42/2004; Idrogeologico, Sismico, Archeologico, aree protette, parchi, ecc.;
- Vincoli assoluti: fascia di rispetto stradale, fascia di rispetto *acque pubbliche*, *fascia di rispetto elettrodotto*, *area demaniale*, ecc.-
- Il lotto di terreno su cui insiste la porzione immobiliare/i di cui trattasi è stato concesso in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove), a decorrere dal 09/02/1978 data di stipulazione della convenzione di acquisizione del diritto stesso di cui ad atto Vittorio Casali De Rosa di pari data, registrato a Grosseto il 03/03/1978 al n° 682. Le aree oggetto della citata convenzione ed in particolare quelle a corredo del fabbricato, si intendono gravate da un diritto di uso pubblico, in ordine agli eventuali interventi di urbanizzazione posti in essere dal Comune di Grosseto ed in ordine agli accessi ed alle penetrazioni viabili a servizio di altri edifici.

6. QUESITO N. 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;-

- TITOLI EDILIZI ABILITATIVI - COMUNICAZIONI EDILIZIE - CONDONI /SANATORIE EDILIZIE

Relativamente agli immobili oggetto della presente perizia di stima, lo stato legittimo ai fini della regolarità urbanistico-edilizia è riferito alle seguenti



Pratiche Edilizie e Concessioni Edilizie presenti agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (Prov. di GR) :

A) - PRATICA EDILIZIA N° 10951:

- A/1 - **Concessione Edilizia originaria n. 45 del 16.02.1978** relativa alla costruzione di un complesso per n. 128 alloggi nei lotti 3 e 4 del P.E.E.P. di Via Rosellana;

- A/2 - **Concessione Edilizia in Variante n. 154 del 03.05.1978**, relativa alla costruzione di un complesso per n. 128 alloggi nei lotti 3 e 4 del P.E.E.P. di Via Rosellana;

B) - PRATICA EDILIZIA N° 95/1764 :

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 22.11.1995 prot. n. 88783**, per modifiche interne alla abitazione;

(Si veda *ALLEGATO N° 5*).

- CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA

Il fabbricato di tipo economico popolare è stato costruito nel lotto 3-4 del P.E.E.P. di Via Rosellana del Comune di Grosseto, in virtù della Concessioni edilizie rilasciata dal Comune di Grosseto di cui precedente § 6.1) e successiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per modifiche interne.-

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate ai Titoli Edilizi Abilitativi presentati e lo stato di Fatto/Attuale degli immobili, si sono evidenziate difformità edilizie nella unità immobiliare destinata ad Abitazione.

Le difformità riscontrate consistono:

- nel diverso posizionamento dei vani porta e finestra posti sul fronte Nord e Sud del fabbricato (modifiche prospettiche);
- in una diversa destinazione d' uso/utilizzo di un vano abitabile: il primo a dx entrando (da studio a camera matrimoniale);
- nella presenza di setto murario nel bagno.

A parere dello scrivente le difformità edilizie SONO sanabili presentando un **“Accertamento di conformità in sanatoria - attestazione di conformità in sanatoria “**.

- ABITABILITÀ/AGIBILITÀ'

Nella pratica edilizia giacente c/o Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (Prov. di GR), non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità del



fabbricato cui fanno parte gli immobili di cui trattasi. Agli atti è presente una Nota/rettifica del Comune di Grosseto, datata 28/051985, la quale riporta che il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 24/09/1980 col n° 55 alla Società SOCET per un fabbricato di civile abitazione in Grosseto Via Unione Sovietica dal n. 101 al n. 121.

(Si veda ALLEGATO N° 5).-

7. QUESITO N. 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;-

- DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva in un **UNICO LOTTO**, poiché la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni.

IL LOTTO UNICO è come di seguito identificato

– Proprietà superficiaria per l'intero 1/1, su due unità immobiliari destinate: una ad abitazione (catastalmente categoria A/3: economica) e l'altra a magazzino/deposito (catastalmente categoria C/2), poste in Comune di Grosseto, località Grosseto, in Via Unione Sovietica n.c. 109, piano quarto del fabbricato "A", interno n. 67, scala condominiale "D" (l'abitazione) e piano terreno del fabbricato "A", interno n.13 (il locale magazzino).

L' ABITAZIONE si sviluppa interamente al piano quarto, è composta da: un ingresso, un locale destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere matrimoniali, un bagno, un ripostiglio e due balconi contrapposti; la superficie utile abitabile è di circa 66,55 mq.; la superficie interna lorda è di circa 69,30 mq.; la superficie esterna lorda è di circa 76,00 mq.; l'altezza interna netta è di circa 2,70 mt.; la superficie balconata netta è di circa 15,85 mq.-



Dati Identificativi e di Classamento Catastali

L' Abitazione: Foglio n. 72, mappale n. 240, Sub.no n. 187, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 78 mq. Totale escluso aree scoperte: 73 mq., Rendita Euro 361,52;

- **Indirizzo** : Via Unione Sovietica n.c. 109; piano: quarto; interno: n. 67; scala: D;

- **Utilità Comuni** : Foglio n. 72, mappale n. 228;

- **Confini**: corte comune da due lati, altra prop.tà , vano scala condominiale, s.s.a.;

- **Ultimi Intestatari**: 1) Comune di Grosseto proprietario dell'area; 2) – *omissis* - proprietà superficiaria per 1/1 bene personale;

IL Locale Magazzino - (*catastalmente categoria C/2: magazzini e locali di deposito*), è posto in Via Unione Sovietica, al piano terreno del fabbricato "A", interno n.13, ha una superficie netta di circa 6,00 mq. e una altezza interna netta di circa 2,00 mt.; vi si accede dall' antistante area coperta condominiale.

Dati Identificativi e di Classamento Catastali

Locale Magazzino/Deposito: Foglio n. 72, mappale n. 240, Sub.no n.113, Categ. C/2, Classe 3, Consistenza 6.0 mq., Superficie Catastale Totale: 7.0 mq. Rendita Euro 25,72;-

- **Indirizzo** : Via Unione Sovietica s.n.c.; piano: T; interno: n.13;

- **Utilità Comuni** : Foglio n. 72, mappale n. 228;-

- **Confini**: altra proprietà su tre lati, corte comune, s.s.a.;

- **Ultimi Intestatari**: 1) Comune di Grosseto proprietario dell'area; 2) – *omissis* - proprietà superficiaria per 1/1 bene personale.

8. QUESITO N. 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;-



- DIVISIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della presente *perizia tecnica di stima* sono pignorate per la intera quota (1/1) PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA e per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche NON sono comodamente e facilmente divisibili in lotti. I beni in oggetto sono interamente di proprietà del debitore, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o di calcolare il valore delle quote indivise.

9. QUESITO N. 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 transizione 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;--

- STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare adibita ad abitazione posta al piano quarto e il locale deposito/magazzino posto al piano terreno, al momento del primo sopralluogo avvenuto in data 13/12/2018, erano *Occupati e adibiti a luogo di residenza* dal debitore Signor – *omissis* - e dalla famiglia dello stesso. NON erano *ceduti in locazione* a soggetti terzi.

10. QUESITO N.10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;--

- ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Le unità immobiliari oggetto di stima non rientrano tra i casi previsti dal quesito.-

11. QUESITO N. 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;--



- VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente relazione, NON gravano sugli immobili oggetto di stima:

- vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi;
- diritti di usi civici.-

- **Gravano** sugli immobili oggetto di stima, alla data del 09 aprile 2019, oneri di natura condominiale in favore del Condominio di Via Unione Sovietica 103/121 - 58100 Grosseto, per la somma di €. 3.273,36 oltre agli interessi maturandi sino al soddisfo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15% e oneri dell'intervento e successivi.

12. QUESITO N. 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 anteriore 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

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè 1° semestre 2019, si potrebbe verificare.- Il criterio di stima adottato è quello sintetico (*detto anche empirico*) in base al parametro tecnico del mq. di superficie commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso e destinazione, dall'epoca di costruzione, dalla località e zona in cui ricadono gli immobili e dai prezzi medi di mercato applicati in essa.-



Ad ausilio è stato consultato il sito dell'Agenzia delle Entrate di GR., relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Prov. di GR. – anno 2018 – semestre 2 - Comune di Grosseto, zona periferica Nord – abitazioni di tipo economico; i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore riferiti alla località e zona e all'anno in corso; nonché dall'ampia e maturata esperienza del sottoscritto nel settore immobiliare; dati tutti opportunamente ragguagliati al caso specifico.

- STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Le variabili, che incidono nella determinazione del più probabile valore venale o di mercato sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano: le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche tipologiche e costruttive, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica-edilizia e catastale, la destinazione prevista dalla strumento urbanistico vigente (P.S.- R.U), lo stato locativo (le unità immobiliari si considerano LIBERE), la consistenza delle unità immobiliari, vincoli di natura urbanistica dell'area, eventuali servitù esistenti, lo scopo della stima e per ultimo l'andamento e previsioni del mercato immobiliare della domanda e dell'offerta.-

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire, che attualmente nella località e zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressappoco analoghe (si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato) a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari :

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO : ⇒ da €uro 1.300,00 a €uro 1.700,00 al mq. di Superficie Lorda/Commerciale.-

Tenendo conto :

- che tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10/15%; -
- dello stato manutentivo complessivo degli immobili oggetto di stima: normale;
- della destinazione catastale: A/3 l' Abitazione e C/2 il locale magazzino;



- che l'abitazione e il magazzino compreso i relativi annessi e connessi, adiacenze e dipendenze, accessori e pertinenze e quant'altro, costituenti il **LOTTO UNICO** oggetto di stima, si considerano liberi;
- della destinazione urbanistica-edilizia e catastale;
- dei vincoli esistenti;
- dello scopo della stima che è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziaria (si considera un decremento intorno al 15%.;-

ai fini della presente valutazione il sottoscritto ritiene, che agli immobili di cui trattasi possa essere indicato un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, per la determinazione del valore di mercato di :

⇒ **€uro 1.500,00 al mq./lordo/Commerciale**

- VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE delle unità immobiliari riportata al § 2.4 della presente relazione, si stima il più probabile valore attuale di mercato delle stesse compreso accessori, pertinenze esclusive e comuni, annessioni, etc :

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

A + A/1) – Abitazione + Magazzino :

- Mq. 82,06 x 1.500,00 Euro/mq. = 123.090,00 Euro

Diconsi : Centoventitremilanovanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva, annessioni e accessori

Essendo oggetto di stima la sola proprietà superficiaria, considerato che è possibile definire con l'amministrazione comunale l'acquisto della rispettiva quota di proprietà del terreno sui cui sorge l'immobile, al fine di valutare correttamente il cespite oggetto di stima, al valore sopra calcolato occorre defalcare il costo di detto acquisto oltre le spese notarili necessarie per il rogito. Infatti, in base all'art.31 comma 47 della Legge n.448/1998 e s.m.i., è possibile trasformare il diritto di superficie in *diritto di pieno proprietà*, acquistando con atto pubblico la relativa quota millesimale di terreno di proprietà comunale.



Da informazioni assunte dagli Uffici competenti del Comune di Grosseto, risulta congruo un abbattimento del 10% sul valore dell' immobile sopra indicato comprensivo di:

- spese notarili e altri oneri;
- valore di riscatto dell' area su cui insiste il fabbricato (quota millesimale);-

Pertanto, il volare del cespite immobiliare in proprietà superficaria è il seguente :

- **Abbattimento sul valore normale: Euro 123.090,00 x 10% = 12.309,00**

Euro

- VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA :

= Euro (123.090,00 – 12.309,00) = 110.781,00 Euro

(euro: centodiecimilasettecentoottantunomila/00)

VALORE DEGLI IMMOBILI PER VENDITA GIUDIZIARIA

- **VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA :**

Euro 110.781,00

(centodiecimilasettecentoottantunomila/00

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comuni ed esclusiva,
annessioni ed accessori, etc.*

- VALORE DEL LOTTO UNICO – PREZZO BASE

IL LOTTO UNICO è come di seguito identificato

– *Proprietà superficaria per l' intero 1/1, su due unità immobiliari destinate: una ad abitazione (catastalmente categoria A/3: economica) e l'altra a magazzino/deposito (catastalmente categoria C/2), poste in Comune di Grosseto, località Grosseto, in Via Unione Sovietica n.c. 109, piano quarto del fabbricato "A", interno n. 67, scala condominiale "D" (l'abitazione) e piano terreno del fabbricato "A", interno n.13 (il locale magazzino).*

L' ABITAZIONE si sviluppa interamente al piano quarto, è composta da: un ingresso, un locale destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere matrimoniali, un bagno, un ripostiglio e due balconi



contrapposti; la superficie utile abitabile è di circa 66,55 mq.; la superficie interna lorda è di circa 69,30 mq.; la superficie esterna lorda è di circa 76,00 mq.; l'altezza interna netta è di circa 2,70 mt.; la superficie balconata netta è di circa 15,85 mq.-

Dati Identificativi e di Classamento Catastali

L' Abitazione: Foglio n. 72, mappale n. 240, Sub.no n. 187, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 78 mq. Totale escluso aree scoperte: 73 mq., Rendita Euro 361,52;

- **Indirizzo** : Via Unione Sovietica n.c. 109; piano: quarto; interno: n. 67; scala: D;

- **Utilità Comuni** : Foglio n. 72, mappale n. 228;

- **Confini**: corte comune da due lati, altra prop.tà , vano scala condominiale, s.s.a.;

- **Ultimi Intestatari**: 1) Comune di Grosseto proprietario dell'area; 2) – *omissis* - proprietà superficiaria per 1/1 bene personale;

IL Locale Magazzino - (*catastalmente categoria C/2: magazzini e locali di deposito*), è posto in Via Unione Sovietica, al piano terreno del fabbricato "A", interno n.13, ha una superficie netta di circa 6,00 mq. e una altezza interna netta di circa 2,00 mt.; vi si accede dall' antistante area coperta condominiale.

Dati Identificativi e di Classamento Catastali

Locale Magazzino/Deposito: Foglio n. 72, mappale n. 240, Sub.no n.113, Categ. C/2, Classe 3, Consistenza 6.0 mq., Superficie Catastale Totale: 7.0 mq. Rendita Euro 25,72;-

- **Indirizzo** : Via Unione Sovietica s.n.c.; piano: T; interno: n.13;

- **Utilità Comuni** : Foglio n. 72, mappale n. 228;-

- **Confini**: altra proprietà su due lati, corte comune fronte e retro, s.s.a.;

- **Ultimi Intestatari**: 1) Comune di Grosseto proprietario dell'area; 2) – *omissis* - proprietà superficiaria per 1/1 bene personale.

Stato di conservazione e manutenzione degli immobili: Normale .-

Stato d'uso degli immobili : Liberi .-

(Per maggiori informazioni e chiarimenti si veda ALLEGATI dal N° 2 al N° 8).-



VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE :

Euro 110.781,00

(centodiecimilasettecentoottantunomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

Grosseto, li 16 / 05 / 2019

Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente



ALLEGATI :

- **ALLEGATO N. 1 : Verbale di immissione in possesso degli immobili;**
- **ALLEGATO N. 2 : Documentazione Catastale;**
- **ALLEGATO N. 3 : Elaborato Tecnico-Grafico dello Stato Attuale degli immobili;**
- **ALLEGATO N. 4 : Documentazione Fotografica dello stato attuale degli immobili;**
- **ALLEGATO N. 5 : Documentazione Urbanistica - Edilizia; Altro ;**
- **ALLEGATO N. 6 : Certificazione Ipotecaria ventennale e aggiornata degli immobili;**
- **ALLEGATO N. 7 : Copia atto di provenienza degli immobili ;**
- **ALLEGATO N. 8 : Copia regolamento di Condominio e Tabelle millesimali degli immobili ;**

Grosseto, li 16/05/2019

Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente



SOMMARIO

	Pag. ne
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	2
PREMESSA	5
1. QUESITO N. 1.....	5
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	Error! Bookmark not defined.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	7
2. QUESITO N. 2.....	8
DESCRIZIONE DELLA LOCALITA' E ZONA	8
DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO.....	9
DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	10
CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	12
DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	13
TABELLE MILLESIMALI.....	14
3. QUESITO N. 3.....	14
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	14
4. QUESITO N. 4.....	15
SITUAZIONE CATASTALE	15
CORRISPONDENZA CATASTALE	15
5. QUESITO N. 5.....	15
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO	15
VINCOLI.....	17
6. QUESITO N. 6.....	17
TITOLI EDILIZI ABILITATIVI – AUTORIZZAZIONI – COMUNICAZIONI EDILIZIE, CONDONI.....	17
CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA	18
ABITABILITA' / AGIBILITA'	18
7. QUESITO N. 7.....	19
DIVISIONE IN LOTTI	19
8. QUESITO N. 8.....	20
DIVISIBILITA' DEI BENI	21
9. QUESITO N. 9.....	21
STATO LOCATIVO	21



10. QUESITO N. 10	21
ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	21
11. QUESITO N. 11	21
VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	222
12. QUESITO N. 12	222
CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	22
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	23
VALORE DEGLI IMMOBILI	24
VALORE DEL LOTTO UNICO – PREZZO BASE.....	25

Grosseto, li 16/05/2019

Arch. Angelo Mecarozzi
F.to digitalmente

