

## TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 184/2019 R.G.E.I.

Promossa da:

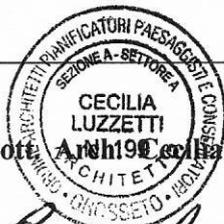
Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ

Oggetto:  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBICATI  
NEL COMUNE DI CASTEL DEL PIANO (GR)

## RELAZIONE

Grosseto, 18/12/2021

Il CTU: Dott.  Cecilia Luzzetti



- la presente Relazione si compone di n. 14 pagine e n. 7 allegati -



**- TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO -**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

**Procedura:** N. 184/2019 R.G.E.I.

**Promossa da:**

**Debitore esecutato:**

**Giudice dell'Esecuzione:** DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

**PREMESSA**

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 25/11/2020 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. nel procedimento di Esecuzione immobiliare n. 184/2019 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore di due immobili, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicati in Comune di Castel del Piano (GR).

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari ad uso residenziale (IMMOBILE A) e autorimessa (IMMOBILE B), ubicate in Via Fratelli Rosselli n. 21, nel Comune di Castel del Piano (GR),

La sottoscritta C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile, in data 16/07/2021 unitamente alla Custode, Avv. Debora Capecchi, e al consulente tecnico per gli impianti Ing. Daniele Felici (ALLEGATO 1).

Durante il sopralluogo sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile rilevato (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esautività.

**RELAZIONE**

**QUESITO 1:**

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Preso visione del contenuto della Relazione notarile e della documentazione presente in atti, acquisita copia aggiornata dell'Elenco sintetico delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto (ALLEGATO 4), della visura storica catastale, può dirsi che gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore nel seguente modo:



L'immobile A (abitazione) risulta pervenuto, per la quota di proprietà di 1/2 al Sig. \_\_\_\_\_ e per la quota di proprietà di 1/2 al Sig. \_\_\_\_\_, per atto di compravendita Notaio \_\_\_\_\_, Repertorio 65518 del 09/08/2000, Registro Particolare 8040 Registro Generale 11439, venduti dai precedenti proprietari Sig. \_\_\_\_\_

*omissis*

Dall'elenco sintetico delle formalità (allegato 4) risulta:

#### IMMOBILE A:

1. TRASCRIZIONE del 11/08/2000 – Registro Particolare 8040 Registro Generale 11439  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 65518 del 09/08/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 11/08/2000 – Registro Particolare 1936 Registro Generale 11441  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 65519 del 09/08/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n. 2714 del 24/12/2019
3. ISCRIZIONE del 11/08/2008 – Registro Particolare 2592 Registro Generale 12322  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 26589  
del 18/07/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 24/11/2009 – Registro Particolare 3495 Registro Generale 17068  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 146885/51 del 18/11/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1912 del 12/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 20/12/2014 – Registro Particolare 1679 Registro Generale 12395  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MILANO Repertorio 3396 del 27/02/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 15/11/2019 – Registro Particolare 11423 Registro Generale 15792  
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2329 del 28/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 24/12/2019 – Registro Particolare 2714 Registro Generale 18055  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio 65519 del 09/08/2000  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1936 del 2000



## IMMOBILE B

omissis

Si allegano (ALLEGATO 4):

- Visure storiche catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali;
- Elenco sintetico delle formalità;
- Atto di compravendita

### **QUESITO 2:**

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);

Il compendio pignorato è costituito da n. 2 unità immobiliari, facenti parte di un edificio di tre elevazioni oltre a un piano seminterrato, di seguito identificate come Immobili A e B.

L'edificio è ubicato nel Comune di Castel del Piano, in quartiere residenziale, a poca distanza dal centro storico del paese.



Fanno parte dell'edificio: al piano terreno corti condominiali con funzione d'ingresso e accesso pedonale al vano scala; al piano seminterrato spazi carrabili di accesso ai garage e al vano scala; altre parti comuni.

Le parti comuni sono censite al Catasto fabbricati, foglio 31 del Comune di Castel del Piano, particelle 892,895,896, 897.

La struttura dell'edificio è in cemento armato; la copertura è costituita da tetto a falde con manto in laterizio.

Le murature esterne sono intonacate di bianco e gli infissi esterni sono costituiti da persiane.

#### IMMOBILE A:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano, al Foglio 31, Particella 701, Subalterno 10, piano secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale mq 56,00, rendita catastale Euro 232,41.

Essa risulta catastalmente intestata a:

per 1/2 di proprietà e  
per 1/2 di proprietà.

Dalla Via Fratelli Rosselli, si accede ad una corte condominiale recintata, con vialetto pedonale, e da qui al vano scala condominiale. L'appartamento si trova al piano secondo.

L'appartamento è così composto: dal pianerottolo del vano scala si accede al soggiorno-pranzo con angolo cottura; l'angolo cottura è delimitato da muretti bassi; dal pranzo-soggiorno si accede ad una terrazza; nel soggiorno è presente un camino; il bagno ed una camera hanno accesso da uno spazio antistante l'angolo cottura.

Il portoncino d'ingresso è in legno con sopra luce, le finestre sono in legno, dotate di persiane.

I pavimenti sono in monocottura simil cotto.

I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica di varie dimensioni.

L'appartamento è allacciato alle reti di acqua, luce e riscaldamento.

Per la descrizione degli impianti si rinvia alla relazione del Consulente Tecnico Ing. Daniele Felici.

L'appartamento è in stato di manutenzione normale, anche se il bagno necessita di lavori di ripristino dei sanitari.

La Superficie utile (calpestabile) come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a mq 44,73 circa.

Superficie utile abitabile		
Soggiorno Pranzo	mq	25,53
Vano cottura	mq	3,42
Camera	mq	11,11
Bagno	mq	4,67
Terrazza (ragguagliata al 60%)	mq	3,00
TOTALE	mq	47,73

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

Oreissis



Omissis

**QUESITO 3:**

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati contenuti nel pignoramento consentono la univoca identificazione degli immobili.

**QUESITO 4:**

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

Le planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa risultano sostanzialmente conformi alle attuali consistenze e distribuzioni funzionali, come rappresentate nella restituzione grafica del rilievo effettuato (ALLEGATO 2).

Nella planimetria dell'abitazione (IMMOBILE A) si sono riscontrate lievi irregolarità geometriche e modifiche di minima entità interne (art. 34-bis D.P.R. 380/01 e s.s.m.m. e integrazioni). Tali lievi difformità potranno essere regolarizzate con presentazione di nuova planimetria, una volta regolarizzata la conformità edilizia (v. risposta a quesito 6).

La pratica di regolarizzazione avrà un costo presumibile di € 300,00.

Le planimetrie risultano presentate in data 19/04/2000 (abitazione Sub. 10) e 13/12/1975 (garage Sub. 15).

**QUESITO 5:**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

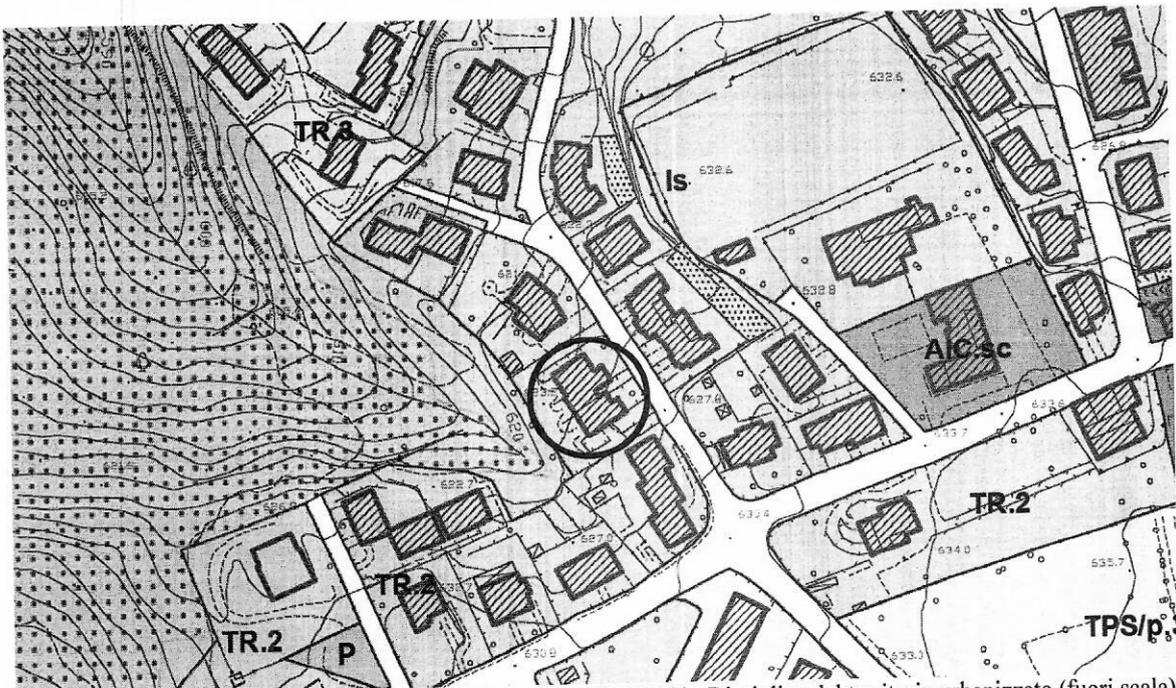
La sottoscritta CTU, effettuati i necessari accessi all'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel del Piano, presso l'Unione Comuni Amiata Grossetana, ha preso visione del Piano Operativo vigente e tratto le seguenti informazioni:

Il Piano Operativo del Comune di Castel del Piano, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 26/11/2018, individua l'area del fabbricato all'interno del Territorio Urbano di Castel del Piano, tra i Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale e mista TR.2 – Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati (Tav. PR. TU01/a – Disciplina del territorio urbanizzato), TR.2 – Tessuti urbani derivanti da progettazione urbanistica unitaria a tipologie edilizie eterogenee, tra i Tessuti a progettazione urbanistica unitaria realizzati successivamente al 1954 costituiti da edifici di tipologie edilizie eterogenee (Tav. QC. TU01/a – Castel del Piano La struttura urbana: assetto urbano e infrastrutturale esistente), di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Castel del Piano.

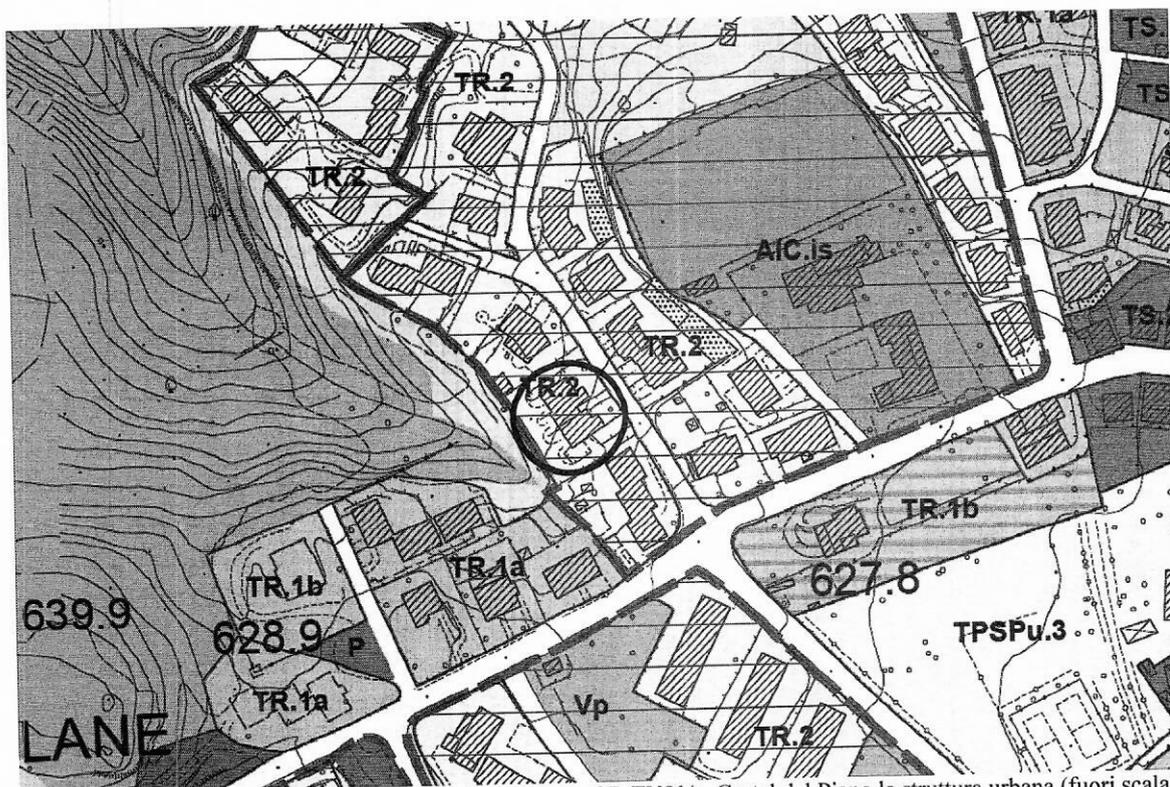
Si riportano gli estratti del Piano Operativo di Castel del Piano, Tav. PR. TU01/a – Disciplina del territorio urbanizzato e Tav. QC. TU01/a – Castel del Piano La struttura urbana: assetto urbano e



infrastrutturale esistente, con inquadramento dell'area inerente le unità immobiliari oggetto di pignoramento:



Estratto Piano Operativo Comune di Castel del Piano-Tav. PR.TU01/a-Disciplina del territorio urbanizzato (fuori scala)



Estratto Piano Operativo Comune di Castel del Piano-Tav. QR.TU01/a-Castel del Piano la struttura urbana (fuori scala)

Si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo del Comune di Castel del Piano, inerente l'articolo 39:



## **Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati - "TR.2"**

2.1 I Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati sono individuati con la sigla "TR.2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del territorio urbanizzato su base C.T.R. e corrispondono ai Tessuti TR3 e TR5 di cui all'Allegato 2 Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR".

2.2 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, fermo restando quanto stabilito all'art. 23, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 24 e 25 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

2.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati è consentita la deroga di cui all'art. 140 comma 1 della L.R. 65/2014.

2.4 Nei Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione;
- industriale.

2.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'art. 27 delle presenti Norme;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui all'art. 26 delle presenti Norme;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, e, oltre a quanto specificato all'art. 37, pavimentazioni, cancelli, arredi fissi in genere e tettoie, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

L'articolo 24 delle N.T.A. riguarda le Categorie di intervento - Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e sostituzione edilizia (rinvio), mentre l'art. 25 riguarda le seguenti categorie di ristrutturazione edilizia:

- Ristrutturazione Edilizia conservativa (REc);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 1 (REr1);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 2 (REr2);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 3 (REr3);
- Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva 4 (REr4).

### **QUESITO 6:**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

La sottoscritta CTU, in data 23/11/2021 ha effettuato il necessario accesso all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Castel del Piano, Unione, rilevando che, presso l'Archivio del Comune, non è stata reperita la pratica edilizia relativa alla Concessione Edilizia n. 6759 del 24/07/1973 originaria del fabbricato, come attestato dalla dichiarazione dell'Ufficio competente (All. 5).

Per quanto riguarda l'**IMMOBILE A**, è stata identificata una pratica edilizia D.I.A. n. 68 anno 1998, del 20/03/1998, prot. 2578, inerente i lavori di opere interne, intestata a  
come visibile dall'allegato 5.

Il titolo abilitativo di riferimento per la conformità edilizia risulta dunque la D.I.A. sopra descritta.

Nella pianta dell'abitazione, contenuta nella suddetta pratica, si riscontrano lievi irregolarità geometriche e modifiche di minima entità interne (art. 34-bis D.P.R. 380/01 e s.s.m.m. e integrazioni) rispetto allo stato attuale, che risulta conforme per consistenza e distribuzione funzionale.

Altre lievi difformità riscontrate sono comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

Le lievi difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con una pratica edilizia di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art 136 L. R. Toscana n. 65/2014) per lavori già eseguiti.



Tale pratica comporterà il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.  
Le spese tecniche per tale pratica potranno ammontare ad € 700,00 circa.

~~OMISSIS~~

**QUESITO 7:**

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'abitazione di piena proprietà dei soggetti eseguiti,

Pertanto, si ritiene utile ai fini della procedura di porre in vendita gli immobili costituendo due lotti separati, come di seguito descritti:

**LOTTO 1**

**Abitazione** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano, al Foglio 31, Particella 701, Subalterno 10, piano secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale mq 56,00, rendita catastale Euro 232,41.

~~OMISSIS~~

**QUESITO 8:**

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

L'unità immobiliare ad uso residenziale (Subalterno 10) è pignorata per intero.

**QUESITO 9:**

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data 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;

Come risulta dall'Attestazione rilasciata dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Grosseto, non risultano trascritti atti di locazione degli immobili oggetto di pignoramento. (All. 6).

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo effettuato, gli immobili risultavano in uso al Sig.



**QUESITO 10:**

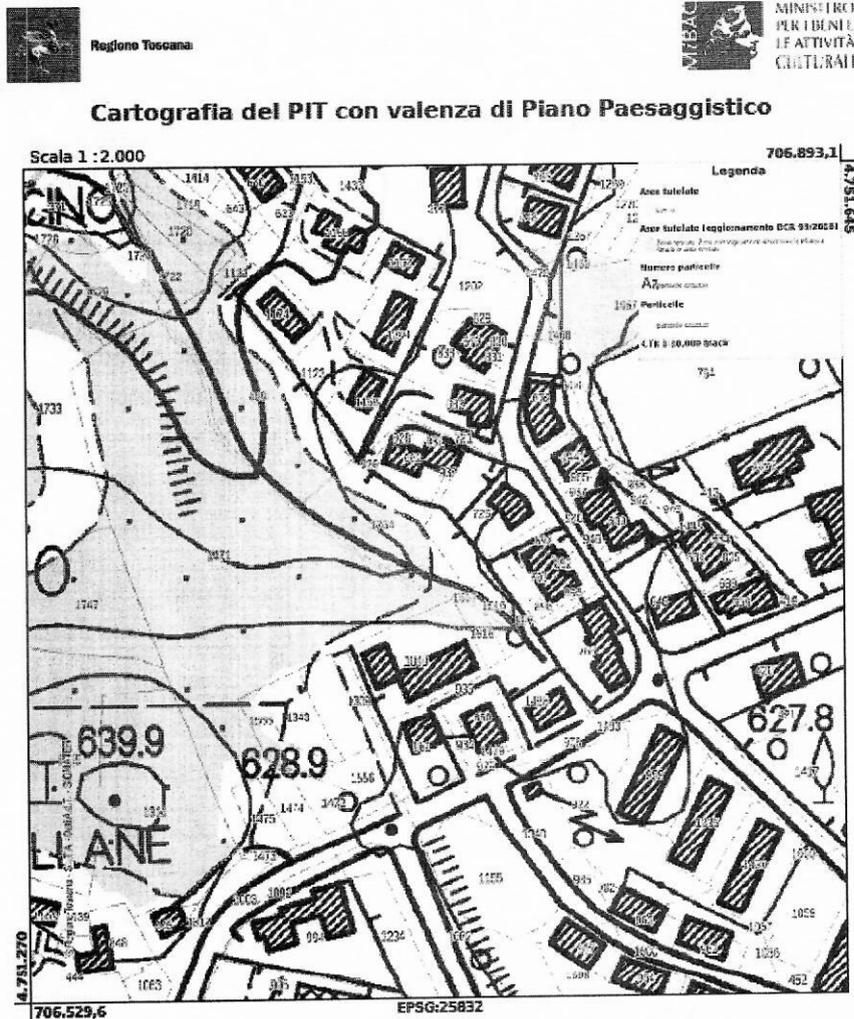
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come detto in risposta al precedente quesito 9, l'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

**QUESITO 11:**

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

Come visibile dalla cartografica sotto riportata, inerente l'estratto di Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana), l'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nè al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.



Secondo quanto dichiarato dall'Amministratrice di Condominio \_\_\_\_\_ con e-mail indirizzata alla Custode della Procedura in data 16/11/2021, risulta presente un Regolamento di condominio interno e non registrato (allegato 7). La spesa sostenuta da \_\_\_\_\_ nell'esercizio 2020/2021 è pari ad € 324,77 per l'appartamento, mentre la quota a preventivo per l'esercizio 2021/2022 è pari ad € 427,60 per l'appartamento.

**QUESITO 12:**

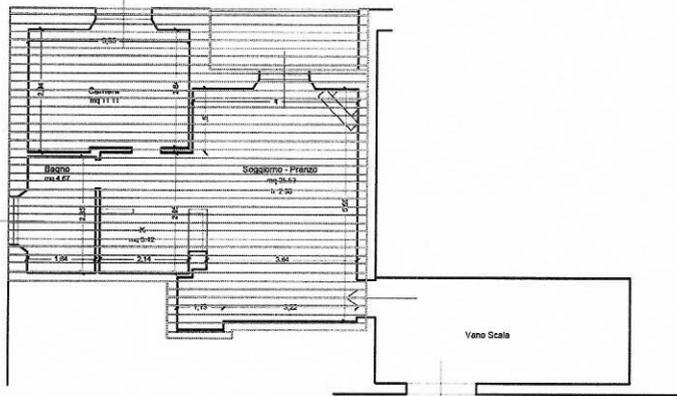
determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, per metro quadrato di **superficie commerciale**.

La superficie commerciale è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate e reperibile all'indirizzo web <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf>

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile; la superficie della terrazza è stata computata al 30% in quanto pertinenza posta in comunicazione diretta con l'abitazione.

Come può desumersi dagli schemi di calcolo di seguito riportati, nei quali sono evidenziate con differenti colori le superfici lorde dell'unità abitativa e delle sue pertinenze, la superficie commerciale dell'abitazione risulta di **mq 58,25**, quella dell'autorimessa di **mq 25,14**.



Piano Secondo

**CALCOLO SUP. COMMERCIALE:**

Appartamento piano secondo	mq 56,75
Terrazza piano secondo mq 5,00 x 0,30 =	mq 1,50
<b>Totale</b>	<b>mq 58,25</b>



Oruissis

Definita la superficie commerciale degli immobili, sono stati oggetto di comparazione i prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, per consistenza e destinazione d'uso, rilevati mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e mediante indagine di mercato.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: CASTEL DEL PIANO

Fascia/zone: Periferica/CASTEL DEL PIANO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L	2	3	N
Autorimesse	NORMALE	460	640	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2000	L			



L'indagine di mercato è stata condotta inizialmente consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti in Grosseto e Castel del Piano nel settore della compra-vendita immobiliare, selezionando alcune offerte di vendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di stima. Inoltre, si è provveduto a contattare telefonicamente le Agenzie Immobiliari di riferimento, per gli annunci selezionati, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e il prezzo di vendita degli immobili.

Sulla base della comparazione tra i dati rilevati dalla consultazione dei Valori O.M.I e dall'indagine di mercato si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale e, quindi, il più probabile valore di mercato degli immobili.

Per l' **IMMOBILE A** i valori desumibili dalla indagine di mercato sono risultati oscillanti tra € 600 e € 1000 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, visto lo stato di manutenzione, si ritiene che il valore di € 700,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'abitazione.

Pertanto si avrà:

$$€ 700/mq \times mq \ 58,25 = € 40.775,00 \text{ valore dell'immobile A}$$

Poichè l'immobile sarà oggetto di pratiche di regolarizzazione, prima edilizia e, successivamente, catastale, si ritiene opportuno detrarre dal valore sopra stimato, la somma delle spese stimate per sanzione edilizia e per spese tecniche edilizie e catastali, pari a € 2.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile A risulta:

$$€ 40.775,00 - € 2.000,00 = € 38.775,00 \text{ valore della piena proprietà dell'immobile A}$$

Omissis



## CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto di stima possono formare i seguenti 2 lotti:

### LOTTO 1

**Piena proprietà di Appartamento** posto in Castel del Piano, via Fratelli Rosselli n. 21, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura e camino, una camera, un bagno, una terrazza accessibile dal soggiorno.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano, al Foglio 31, Particella 701, Subalterno 10, piano secondo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale mq 56,00, rendita catastale Euro 232,41.

All'unità immobiliare sono connessi proporzionali diritti sulle parti comuni. Le parti comuni sono censite al Catasto fabbricati, foglio 31 del Comune di Castel del Piano, particelle 892,895,896, 897.

La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 47,73; la superficie commerciale risulta di mq 58,25.

Lo stato di manutenzione è normale.

**PREZZO € 38.775,00**

*Omissis*

Sono allegati alla presente Relazione:

- ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo e immissione nel possesso.
- ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo
- ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 4 - Documentazione Catastale - Elenchi sintetici delle formalità - Atto di compravendita
- ALLEGATO 5 - Pratiche edilizie
- ALLEGATO 6 - Attestazione dell'Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 7 - Regolamento di condominio

Grosseto, 18/12/2021



*Cecilia Luzzetti*  
Dott./Arch. Cecilia Luzzetti

