
Ing. Stefano Tompetrini
Studio Tecnico

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto
tel. 0564/414976 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 173/2022

Promossa da

contro

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano Tompetrini

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Grosseto via Don Minzoni 23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto il seguente incarico:

CONTROLLI

*la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;***

*Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare **il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari** – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;*

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente, i soggetti nominati:

ACCEDANO

*fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, **solo dopo che il custode avrà effettuato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU** e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno **al/i debitore/i** all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), **al creditore procedente e ai comproprietari** ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto **l'ordine di liberazione del bene**, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.*

RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

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

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. **accerti** 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. **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. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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

8. **dica**, se l'immobile è 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

In data 09/06/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle esecuzioni.

In data 07/09/2023 è stato effettuato sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Leonardo Befi, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa (**allegato 1**).

QUESITO N. 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 trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc risulta completa.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle verifiche effettuate, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione, situato nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR), è intestato a [REDACTED], e identificato catastalmente come segue:

locale commerciale censito al Catasto Fabbricati Foglio 106, particella 254, sub. 12 categoria C/1, classe 7, consistenza 63 mq, superficie totale 80 mq, rendita euro 2746,10 (allegato 2)

a tutto il 21.12.2023 gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

ISCRIZIONE del 31/12/2014 - Registro Particolare 1845 Registro Generale 13553
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45817/29251 del 29/12/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

ISCRIZIONE del 21/06/2018 - Registro Particolare 1224 Registro Generale 8565
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50106/32173 del 19/06/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

TRASCRIZIONE del 19/01/2023 – Registro Particolare 659 Registro Generale 923
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2649 del 14/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)
(allegato 3)

PROVENIENZA ALL'ATTUALITA'

Circa la provenienza ultraventennale, si rimanda all'atto di compravendita del 30.10.1991 con il quale [REDACTED] diventò proprietaria dell'immobile. **(allegato 4)**

QUESITO 2

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Castiglione della Pescaia in Corso della Libertà, è il seguente:

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 106 particella 254, sub. 12 categoria C/1, classe 7, consistenza 63 mq, superficie totale 80 mq, rendita euro 2746,10, come da visura e planimetria catastale allegata (**allegato 2**).

L'immobile, articolato su due livelli, ha superficie calpestabile di mq 103 ed è integralmente destinato a esposizione e vendita di capi di abbigliamento.

Ha l'ingresso principale sul corso della Libertà, quindi in ottima posizione dal punto di vista commerciale trattandosi di via centrale molto frequentata.

Al piano terra è situato lo spazio espositivo e di vendita, al piano primo sono ubicati un locale di deposito nel soppalco e in continuità altro locale corredato di wc.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (**allegato 5**).

I confini sono i seguenti:

Corso della Libertà, Campani, via Ettore Socci, salvo se altri.

L'immobile non è parte di un condominio, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di immissione in possesso.

IMPIANTI e A.P.E.

Si rinvia alla relazione "Valutazione impianti" e all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatti dal sottoscritto.

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'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;

La descrizione attuale dell'immobile risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

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;

Come accertato in sede di sopralluogo, la planimetria agli atti del Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale dal momento che lo stesso dovrà essere effettuato successivamente ad una sanatoria edilizia.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade nella sottocategoria A3, descritta e disciplinata all'art. 12 "Interventi di riqualificazione insediativa" delle norme tecniche di attuazione e rappresentata nella tavola 1a (**allegato 6**).

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 urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

A seguito dell'istanza di accesso agli atti, il sottoscritto ha verificato presso la sede comunale, in data 14.12.2023, che è presente la seguente pratica edilizia riferita all'immobile in oggetto:

Pratica edilizia (P.E.) n. 4911 e relativa concessione rilasciata dal Sindaco il 04.06.1985 (**allegato 7**).

Non risulta agibilità edilizia.

Nell'atto di compravendita del 30.10.1991 la parte venditrice dichiarava: "l'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; dichiara inoltre che successivamente alla data di realizzazione l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione" (**allegato 3**).

Tutto ciò premesso, si rileva che l'immobile, contrariamente a quanto dichiarato in atto, ha subito modifiche a seguito del suddetto titolo abilitativo.

Le opere realizzate non sono conformi agli elaborati progettuali di cui alla P.E. n. 4911, in particolare il soppalco ha una superficie maggiore di mq 10,50 rispetto a quella prevista in progetto.

Si rileva, inoltre, che i locali accessori posti al primo piano non sono stati realizzati come indicato in progetto.

La difformità riferita ai locali accessori può essere regolarizzata attraverso una sanatoria edilizia.

Per quanto riguarda, invece, il soppalco, l'eccedenza di mq 10,50 non è sanabile, perché in contrasto con l'art. 65 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) (**allegato 6**), il quale prevede che i soppalchi possono essere realizzati fino al raggiungimento del 50% della superficie del locale principale, come correttamente previsto dal progetto di cui alla P.E. n. 4911.

Ciò posto, al fine di riportare l'immobile allo stato legittimo, occorre demolire l'eccedenza di soppalco quantificata in mq 10,50.

QUESITO 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;

Vista la natura e la consistenza del bene pignorato, è possibile formare un **unico lotto**.

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 dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile oggetto della presente relazione risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e costituisce un unico lotto.

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 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;

- Nell'immobile svolge la propria attività l'attuale proprietario.
- A seguito dell'istanza rivolta dal sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 18.12.2023, attesta: "a nome [REDACTED], come dante causa, esiste un contratto di locazione registrato a Grosseto il 30/03/2011 al n. 2305 serie 3, che ha per oggetto l'immobile della procedura.

Di tale contratto, che risulta concluso in data 28/02/2017, si allega la copia e la relativa interrogazione." (allegato 8).

- A seguito della richiesta rivolta alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 22.12.2023 come segue: "A seguito degli accertamenti effettuati nella nostra Banca Dati, non risultano registrati presso questo Ufficio di Pubblica Sicurezza comunicazioni pervenute dai nominativi suddetti ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978,n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, a far data del 01/02/2022." (allegato 9).

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;

L'immobiliare non è occupatao.

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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'area in cui si trova il bene pignorato risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. per effetto del D.M.09.04.1963 "Zona sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia a monte e a mare della strada provinciale", pubblicato sulla G.U. 126 del 1963. **(allegato 10)**.

L'immobile non è parte di un condominio, come dichiarato dall'esecutato nel verbale di immissione in possesso.

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 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

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene oggetto di perizia tramite "procedimento sintetico" tenendo conto dei seguenti valori:

"Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente all'unità immobiliare **(allegato 11)**;

STIMA DELL'IMMOBILE

IMMOBILE INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 106 P.LLA 254 SUB. 12

Valori base:

Valore sup. lorda Negozi in stato conservativo ottimo = 3.600,00/5.200,00 €/mq

Valore sup. lorda negozio nello stato attuale = 4.400,00 €/mq

Superficie negozio:

a) superficie commerciale = 76,00 mq

Valore del negozio:

76,00 mq x 4.400,00 €/mq = €334.400,00

b) superficie sopalcata assentita = mq 26,50

Valore attribuito al soppalco:

26,50 mq x 4.400,00/3 €/mq = €38.867,00

VALORE LOTTO – PREZZO BASE

Il valore dell'immobile è dato dalla somma dei valori sopra determinati:

€334.400,00+ €38.867,00 = **€373.267,00** che si può arrotondare a **€370.000,00**

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€370.000,00 (Euro trecentosettantamila/00) intera piena proprietà

Grosseto, gennaio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Stefano Tompetrini