

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.14/2015 R.G.

promossa da

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3
Cod. Fisc. 00884060526

contro

[REDACTED]
residente in [REDACTED]
[REDACTED]

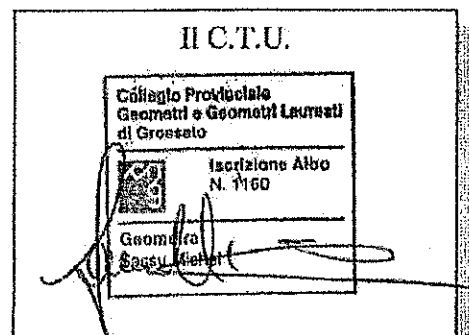
Giudice Delegato **DR. VINCENZO PEDONE**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

C.T.U. Geometra Michel Sassu



Grosseto, 22 Gennaio 2016



SOMMARIO

➤ <i>PREMESSA</i>	3
➤ <i>1° Quesito</i>	7
1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE	8
1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI	9
1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO	9
➤ <i>2° Quesito</i>	10
2.A) LA LOCALITA' - LA ZONA.....	10
2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
2.C) CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE	10
2.D) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	12
➤ <i>3° Quesito</i>	15
➤ <i>4° Quesito</i>	15
4.A) SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE.....	15
4.B) CONGRUITÀ CATASTALE	16
➤ <i>5° Quesito</i>	16
➤ <i>6° Quesito</i>	17
➤ <i>7° Quesito</i>	18
➤ <i>8° Quesito</i>	19
➤ <i>9° Quesito</i>	20
➤ <i>10° Quesito</i>	21
➤ <i>11° Quesito</i>	21
➤ <i>12° Quesito</i>	22
12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO.....	22
12.B) STIMA DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO	23
➤ <i>FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA</i>	24

TRIBUNALE DI GROSSETO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.14/2015

PROMOSSA DA:

MONTE DEL PASCHI DI SIENA

con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3

Codice Fiscale 00884060526

CONTRO

~~_____~~

~~_____~~

~~_____~~

GIUDICE DELEGATO ILL.MO DR. VINCENZO PEDONE

➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Geometra Michel SASSU, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Damiano Chiesa n.48, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1160, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

La presente Relazione di Stima e Valutazione è redatta secondo la circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, la circolare n.3443 del 13/12/2010 dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale (IVS, RICS, EVS USPAP) e il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

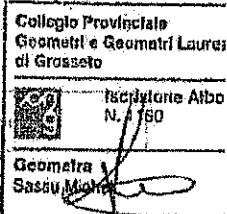
Il sottoscritto, nominato il 24/06/2015 dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

➤ **1° Quesito**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,

comma 2 epc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

Geometra Michel Sassu Via Damiano Chiesa 48 - 58100 - Grosseto - Cel : 339-4123318 - PEC: michel.sassu@pec.it



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° Quesito**

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

➤ **3° Quesito**

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

➤ **4° Quesito**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad 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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

➤ **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 pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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° 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**

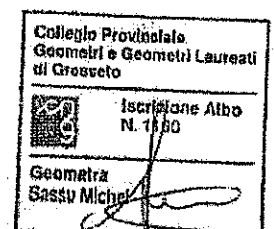
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

➤ **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 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).



Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24/06/2015 e in data 11/11/2015 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente con il CUSTODE nominato per la procura, Dott.ssa LOREDANA GIUGGIOLI.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

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

➤ **1° Quesito**

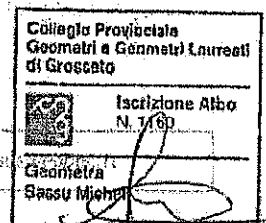
Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpe (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato 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).

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, si accerta che gli immobili oggetto delle procedura esecutiva individuati da **“UFFICIO** sito nel Comune di Grosseto, in Via Oberdan n.17, piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808 Subalterno 291”, **“POSTO AUTO** sito nel Comune di Grosseto, in Damiano Chiesa n.7, piano primo interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808 Subalterno 86” e **“POSTO AUTO** sito nel Comune di Grosseto, in Damiano Chiesa n.7, piano primo

interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808 Subalterno 86^{ra}, sono di proprietà di **FALINI ATTILIO**, nato a Grosseto (GR) il 07/07/1957, C.F. FLN TIL 57L07 E202N per piena proprietà.

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Nota di iscrizione nn.12691/2867 del 26/07/2004 di **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in dipendenza all'atto notarile pubblico per notar Ugo Panuccio rep.64777 del 23/07/2004 a favore **BANCA TOSCANA S.P.A.** con sede in Firenze e contro ██████████ residente in Grosseto, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137*, per la piena proprietà.
- Nota di iscrizione nn.890/170 del 24/01/2001 di **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO in dipendenza all'atto giudiziario per Tribunale con sede a Siena rep.36 del 10/01/2004 a favore **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma e contro ██████████ residente in Grosseto, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137*, per la piena proprietà.
- Nota di iscrizione nn.12742/2220 del 04/10/2011 di **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO in dipendenza all'atto giudiziario per Tribunale con sede a Grosseto rep.864/2011 del 23/09/2011 a favore **CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.** con sede in Volterra (PI), contro ██████████ residente in Grosseto, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137*, per la piena proprietà.
- Nota di Iscrizione nn.8354/947 del 22/07/2013 di **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO in dipendenza all'atto giudiziario per Tribunale con sede a Siena rep.700 del 25/06/2013 a favore **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma, e contro ██████████ residente in Grosseto, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137*, per la piena proprietà.
- Nota di iscrizione nn.12305/1412 del 19/11/2013 di **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO in dipendenza all'atto giudiziario per Tribunale con sede a Grosseto rep.662 del 18/07/2013 a favore **BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Verona, e



contro [REDACTED] residente in Grosseto, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137, per la piena proprietà.*

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- Nota di trascrizione nn.2372/1869 del 03/03/2015 di Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Grosseto e notificato il 16/01/2015 contro [REDACTED] residente in Grosseto, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137, per la piena proprietà.*

1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla Certificazione Ipotecaria Speciale dalle indagini effettuate dallo scrivente presso i pubblici uffici competenti, l'immobile in oggetto è pervenuto:

- a [REDACTED], nato a Grosseto (GR) il 07/07/1957, [REDACTED] per quota di 1/1 della proprietà con atto di compravendita per notar Ugo Panuccio del 24/05/2004, rep. 64213/12586, con Nota di Trascrizione nn.10260/6626 del 16/06/2004, contro [REDACTED], con sede a Roma, C.F. 05827411009, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 subalterni 294, 291, 86 e 137, per la piena proprietà.*
- a [REDACTED] L., con sede a Roma, [REDACTED] per quota di 1/1 della proprietà, con atto di compravendita per notar Luciano Giorgetti del 15/12/1999, rep.8868, con Nota di Trascrizione nn.18446/12563 del 21/12/1999, contro **COMUNE DI GROSSETO**, con sede a Grosseto, C.F. 00082520537, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particelle 234 e 235, per la piena proprietà.*
- a [REDACTED] S.p.A., con sede a Roma, [REDACTED] per quota di 1/1 della proprietà, con atto di compravendita per notar Luciano Giorgetti del 15/12/1999, rep.8868, con Nota di Trascrizione nn.18447/12564 del 21/12/1999, contro **AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GROSSETO**, con sede a Grosseto, C.F. 80000030538, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particelle 233 e 1800, per la piena proprietà.*
- a [REDACTED] S.p.A., con sede a Roma, [REDACTED] per quota di 1/1 della proprietà con permuta per notar Luciano Giorgetti del 15/12/1999, rep.8868, con Nota di Trascrizione

nn.18448/12565 del 21/12/1999, ~~contro~~ ~~_____~~
~~_____~~), con sede a Grosseto, C.F. 00081900532, gravante sugli immobili al
 Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particelle 292, 234, 235, 233, 1800 e 292, per la piena proprietà.

➤ **2° Quesito**

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

2.A) LA LOCALITA' - LA ZONA

Gli immobili oggetto di stima, siti in Via Oberdan n.17 e Via Damiano Chiesa n.7 a Grosseto, si trovano all'interno dello stesso fabbricato ma dispongono di ingressi distinti dalle due vie parallele dell'isolato.

Si trovano in centro città, a breve distanza dal centro storico, in una zona nevralgica della città, che da Piazza Fratelli Rosselli, appunto tramite via Oberdan, si raggiunge Via Senese e le zone limitrofe in direzione Siena e Firenze.

La zona è caratterizzata dalla presenza di innumerevoli infrastrutture e servizi.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima sono identificati catastalmente come **UFFICIO al piano terzo e DUE POSTI AUTO al piano primo interrato**, inseriti in un maggior fabbricato, al civico 17 di via Oberdan per l'ufficio ed al civico 7 di via Damiano Chiesa per i posti auto.

Il fabbricato presenta una forma regolare ed al suo interno ha un piazzale comune alle varie unità immobiliari, quali abitazioni, uffici e fondi commerciali, oltre ai posti auto interrati.

Il fabbricato è costituito da una struttura in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, con copertura a falde e scale interne di accesso alle varie unità oltre alla rampa carrabile di accesso al piano sottostrada. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con le murature interne in laterizio, rivestite di intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in alluminio, così come il portone di ingresso.

2.C) CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

• UFFICIO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90 PARTICELLA 1808 SUBALTERNO 291

L'immobile oggetto di stima è costituito da quattro vani, un disimpegno, un ingresso, un bagno ed un antibagno.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- Superficie lorda *Ufficio* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 122,64
- Superficie utile calpestabile *Ufficio* (calcolata al netto delle murature): mq. 110,44
- Altezza all'intradosso del solaio *Ufficio* (da pavimento a soffitto): ml. 2,70
- Vani *Ufficio*: n. 4
- Servizi igienici *Ufficio*: n. 1
- Ingresso: n. 1
- Corridoio: n. 1
- Volumetria lorda *Ufficio*: mc. 340,52

L'immobile oggetto di stima è costituito da Ufficio di SUPERFICIE COMMERCIALE di mq. 122,64 così calcolate:

- Ufficio mq. 122,64 pari a 100% mq. 122,64

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

• POSTO AUTO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90 PARTICELLA 1808 SUBALTERNO 86

- Superficie lorda *Posto Auto* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 41,43
- Superficie utile calpestabile *Posto Auto* (calcolata al netto delle murature): mq. 40,47
- Altezza all'intradosso del solaio *Posto Auto* (da pavimento a soffitto): ml. 2,60
- Vani *Posto Auto*: n. 1
- Volumetria lorda *Posto Auto*: mc. 113,93

L'immobile oggetto di stima è costituito da Posto Auto di SUPERFICIE COMMERCIALE di mq. 41,43 così calcolate:

- Posto Auto	mq.41,43	pari a 100%	mq.41,43
--------------	----------	-------------	----------

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

• **POSTO AUTO**

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90 PARTICELLA 1808 SUBALTERNO 137

- Superficie lorda *Posto Auto* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 14,01
- Superficie utile calpestabile *Posto Auto* (calcolata al netto delle murature): mq. 13,23
- Altezza all'intradosso del solaio *Posto Auto* (da pavimento a soffitto): ml. 2,85
- Vani *Posto Auto*: n. 1
- Volumetria lorda *Ufficio*: mc. 42,03

L'immobile oggetto di stima è costituito da Posto Auto di SUPERFICIE COMMERCIALE di mq. 14,01 così calcolate:

- Posto Auto	mq.14,01	pari a 100%	mq.14,01
--------------	----------	-------------	----------

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

2.D) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

• **UFFICIO**

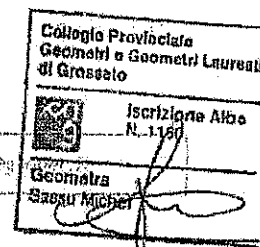
IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90 PARTICELLA 1808 SUBALTERNO 291

• Ufficio – L'immobile oggetto di stima, ubicato all'interno del fabbricato sito in Via Oberdan n.17 è accessibile dalla pubblica via tramite un percorso pedonale che conduce all'atrio interno e direttamente al vano scala comune alle varie unità.

La struttura è in calcestruzzo armato con le tamponature in laterizio e le pareti finite con intonaco di tipo civile tinteggiato e solai piani in laterizio armato.

La pavimentazione è in piastrelle in monocottura, con il battiscopa del relativo materiale e colore.

Il bagno ha un rivestimento delle pareti in piastrelle 20x20 cm. di ceramica maiolicata, presenta sanitari di tipo standard, sprovvisto di finestra.



Tutti gli infissi interni sono in legno, oltre al portoncino blindato di ingresso, mentre gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio sprovvisti di infissi esterni.

L'ufficio è collegato ad un piano superiore tramite una scala interna all'unità; tale piano superiore non è oggetto di pignoramento.

- Impianti – L'impianto di riscaldamento è autonomo, garantito da termoconvettori elettrici; la produzione di acqua calda è garantita dallo scaldabagno elettrico presente nell'antibagno.

Nell'immobile sono presenti anche l'impianto elettrico, costituito da regolari e sufficienti punti luce e prese elettriche, di adduzione all'acquedotto municipale, tutti sottotraccia, oltre che citofonico.

L'immobile è inoltre collegato al sistema fognario comunale.

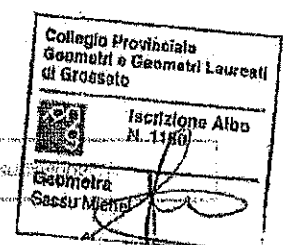
È stata rinvenuta presso il Comune di Grosseto Certificazione di Abitabilità/Agibilità dell'immobile n.100/2004; si rileva inoltre che risultano essere depositate certificazioni a corredo delle pratiche edilizie e dei relativi pareri; in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dall'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

- Apprezamenti generali – lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono, infatti presenta un buono stato di conservazione delle strutture sia interne che esterne, così come degli infissi e degli ornamenti. Non sono presenti segni di umidità o infiltrazioni che possano evidenziare carenze. La disposizione planimetrica dell'ufficio è buona sia dal punto di vista di fruibilità dei locali che di esposizione degli stessi; anche le aperture finestrate garantiscono la corretta illuminazione ed aerazione dei locali.

• POSTO AUTO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90 PARTICELLA 1808 SUBALTERNO 86

- Posto auto – L'immobile oggetto di stima, ubicato all'interno del fabbricato sito in Via dell'Oberdan, che ha l'accesso dalla via parallela, Via Damiano Chiesa n.7, è accessibile dalla pubblica via tramite una rampa carrabile condominiale.



L'unità immobiliare è ubicata all'interno del piano interrato completamente aperto, costituito da una struttura intelaiata di pilastri e solai in calcestruzzo armato.

La pavimentazione è in cemento liscio carrabile.

- Impianti – L'intero piano interrato destinato a posti auto è dotato di impianto elettrico e di illuminazione generale uniforme.

È stata rinvenuta presso il Comune di Grosseto Certificazione di Abitabilità/Agibilità dell'immobile n.100/2004; si rileva inoltre che risultano essere depositate certificazioni a corredo delle pratiche edilizie e dei relativi pareri; in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dall'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

- Apprezamenti generali – lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono, infatti presenta un buono stato di conservazione delle strutture. Non sono presenti segni di umidità o infiltrazioni che possano evidenziare carenze. L'accessibilità carrabile al posto auto è buona, così come la vicinanza alle scale di accesso ai piani superiori.

• POSTO AUTO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 90 PARTICELLA 1808 SUBALTERNO 137

- Posto auto – L'immobile oggetto di stima, ubicato all'interno del fabbricato sito in Via dell'Oberdan, che ha l'accesso dalla via parallela, Via Damiano Chiesa n.7, è accessibile dalla pubblica via tramite una rampa carrabile condominiale.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del piano interrato completamente aperto, costituito da una struttura intelaiata di pilastri e solai in calcestruzzo armato.

La pavimentazione è in cemento liscio carrabile.

- Impianti – L'intero piano interrato destinato a posti auto è dotato di impianto elettrico e di illuminazione generale uniforme.

È stata rinvenuta presso il Comune di Grosseto Certificazione di Abitabilità/Agibilità dell'immobile n.100/2004; si rileva inoltre che risultano essere depositate certificazioni a corredo delle pratiche edilizie

e dei relativi pareri; in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dall'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

- **Apprezamenti generali** – lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono, infatti presenta un buono stato di conservazione delle strutture. Non sono presenti segni di umidità o infiltrazioni che possano evidenziare carenze. L'accessibilità carrabile al posto auto è buona, così come la vicinanza alle scale di accesso ai piani superiori.

➤ **3° Quesito**

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

- I dati indicati in pignoramento di cui alla nota di trascrizione nn.2372/1869 del 03/03/2015, così come riportato al §1.B) della presente memoria, **individuano correttamente** gli immobili, e consentono la sua **univoca identificazione** degli immobili siti in Grosseto, Via Oberdan n.17 e Via Damiano Chiesa n.7, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 1808 Subalterni 291, 86 e 137.

➤ **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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

- Gli immobili oggetto di stima, hanno destinazione catastale come, UFFICIO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, Via

Oberdan n.17, piano terzo, zona censuaria I, categoria catastale A/10 classe 2, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale di 123 mq., Rendita €.1.562,28, POSTO AUTO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 86, Via Damiano Chiesa n.7, piano interrato, zona censuaria I, categoria catastale C/6 classe 3, consistenza catastale 38 mq., Rendita €.131,49 e POSTO AUTO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 137, Via Damiano Chiesa n.7, piano interrato, zona censuaria I, categoria catastale C/6 classe 3, consistenza catastale 12 mq., Rendita €.41,52, intestati a ~~_____~~ per la piena proprietà.

Coerenze: proprietà per 1/1 ~~_____~~ per Foglio 90, particella 1808, subalterno 138, proprietà per 1/1 ~~_____~~ per Foglio 90, particella 1808, subalterno 306 e proprietà per 1/1 ~~_____~~ per Foglio 90, particella 1808, subalterno 292.

(Vedi allegato A.01)

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

- Gli immobili oggetto di stima, aventi destinazione catastale UFFICIO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, Via Oberdan n.17, piano terzo, zona censuaria I, categoria catastale A/10 classe 2, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale di 123 mq., Rendita €.1.562,28, POSTO AUTO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 86, Via Damiano Chiesa n.7, piano interrato, zona censuaria I, categoria catastale C/6 classe 3, consistenza catastale 38 mq., Rendita €.131,49 e POSTO AUTO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 137, Via Damiano Chiesa n.7, piano interrato, zona censuaria I, categoria catastale C/6 classe 3, consistenza catastale 12 mq., Rendita €.41,52, intestati a ~~_____~~, nato a Grosseto (GR) il 07/07/1957, ~~_____~~ risultano essere corrispondenti dal punto di vista della consistenza e aggiornati per ciò che riguarda la planimetria.

➤ 5° Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, gli immobili sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- In base al **Piano Strutturale** vigente, come piano *di indirizzo*, approvato con D.C.C. n.43/2006, gli immobili siti in via Oberdan n.17 e via Damiano Chiesa n.7, ricadono in **UTOE 1**, come riportato nella *Tav. P3 Bis del Piano Strutturale*.
- In base al **Regolamento Urbanistico** vigente, come piano *prescrittivo*, approvato con D.C.C. n.72/2011 e 77/2011, gli immobili siti in via Oberdan n.17 e via Damiano Chiesa n.7, ricadono nel **Tessuto Storico e nel Tessuto Antico**, come riportato in *Tav. PR 03 Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente*.

➤ **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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47; Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

- Degli immobili oggetto di stima, aventi destinazione catastale **UFFICIO**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, Via Oberdan n.17, **POSTO AUTO**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 86, Via Damiano Chiesa n.7, piano interrato e **POSTO AUTO**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 137, Via Damiano Chiesa n.7, piano interrato, sono state rinvenute presso gli archivi e uffici competenti del Comune di Follonica le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.39 del 25/01/2002 rilasciato dal Comune di Grosseto, intestato a Realgiove srl.
- Permesso di Costruire n.40 del 26/01/2002 rilasciato dal Comune di Grosseto.

- Permesso di Costruire n.469 del 02/12/2003 rilasciato dal Comune di Grosseto.
- Permesso di Costruire n.477 del 09/12/2003 rilasciato dal Comune di Grosseto.
- D.I.A. n.72486 del 28/06/2004 rilasciato dal Comune di Grosseto.
- D.I.A. n.24803 del 01/03/2005 rilasciato dal Comune di Grosseto.
- Viste le pratiche edilizie presenti agli atti dell'Amministrazione Comunale di Grosseto, si riscontra che l'immobile oggetto di stima, con destinazione catastale come *Ufficio* in via Oberdan n.17 (subalterno catastale 291), *Posto auto* in via Damiano Chiesa n.7 (subalterno catastale 86) e *Posto auto* in via Damiano Chiesa n.7 (subalterno catastale 137), risultano essere conformi a quanto regolarmente legittimato con le sopracitate pratiche
- Per gli impianti sono state rinvenute le Certificazioni di Conformità allegate all'Abitabilità n.100/2004; si rileva che non risulta depositata alcuna ulteriore pratica edilizia inerente a modifiche successive. Pertanto, in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dall'Ing. *Masimo Costagliola* depositata agli atti della procedura.

➤ **7°** *Questo*

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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto CTU ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in TRE (3) LOTTI, così costituiti:

IMMOBILE a costituito da Ufficio, sito in Via Oberdan n.17, nel Comune di Grosseto, Piano Terzo, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808, subalterno 291;



IMMOBILE a costituito da Posto Auto, sito in Via Damiano Chiesa n.7, nel Comune di Grosseto, Piano Primo Sottostrada, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808, subalterno 86;

IMMOBILE a costituito da Posto Auto, sito in Via Damiano Chiesa n.7, nel Comune di Grosseto, Piano Primo Sottostrada, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808, subalterno 137;

LOTTO N.1 di vendita costituito da IMMOBILE a destinazione residenziale - commerciale costituito da Ufficio, sito in Via Oberdan n.17, nel Comune di Grosseto, Piano Terzo, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808, subalterno 291;

LOTTO N.2 di vendita costituito da IMMOBILE a destinazione residenziale - commerciale costituito da Posto Auto, sito in Via Damiano Chiesa n.7, nel Comune di Grosseto, Piano Primo Sottostrada, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808, subalterno 86;

LOTTO N.3 di vendita costituito da IMMOBILE a destinazione residenziale - commerciale costituito da Posto Auto, sito in Via Damiano Chiesa n.7, nel Comune di Grosseto, Piano Primo Sottostrada, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90, Particella 1808, subalterno 137.

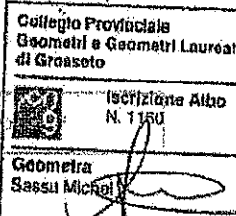
(Vedi allegato A.03)

➤ **8° Quesito**

Dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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 di stima, identificato catastalmente come UFFICIO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, Via Oberdan n.17,

Geometra Michel Sasso Via Damiano Chiesa 48 - 58100 - Grosseto - Tel. : 0564.472214 - PEC: michel.sasso@ge



piano terzo, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione nn. 2372/1869 del 03/03/2015 di Verbale di Pignoramento Immobiliare, così come riportato nel §1.B della presente memoria, è pignorato per la piena proprietà.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli *strumenti di pianificazione* e dagli *atti di governo del territorio* vigenti, **non si ritiene ipotizzabile e realizzabile la divisione del bene oggetto di esecuzione.**

- L'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente come POSTO AUTO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 86, Via Damiano Chiesa n.7, piano primo sottostrada, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione nn. 2372/1869 del 03/03/2015 di Verbale di Pignoramento Immobiliare, così come riportato nel §1.B della presente memoria, è pignorato per la piena proprietà.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli *strumenti di pianificazione* e dagli *atti di governo del territorio* vigenti, **non si ritiene ipotizzabile e realizzabile la divisione del bene oggetto di esecuzione.**

- L'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente come POSTO AUTO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 137, Via Damiano Chiesa n.7, piano primo sottostrada, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione nn. 2372/1869 del 03/03/2015 di Verbale di Pignoramento Immobiliare, così come riportato nel §1.B della presente memoria, è pignorato per la piena proprietà.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli *strumenti di pianificazione* e dagli *atti di governo del territorio* vigenti, **non si ritiene ipotizzabile e realizzabile la divisione del bene oggetto di esecuzione.**

➤ 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;

- I beni oggetto della presente, identificati come Ufficio in via Orbetello n.17 sono risultati, alla data del sopralluogo, occupati.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata in data 03/12/2015 protocollo n.26674, ha attestato che esistono contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili oggetto della procedura, a nome di ██████████ e nello specifico:

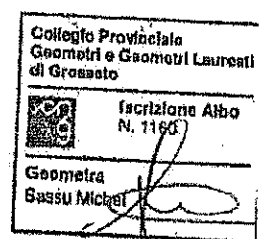
- Locazione non finanziaria registrata a Grosseto il 22/02/2011 al n.1615 serie 1T che ha come conduttore il Signor ██████████ per una stanza dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, Via Oberdan n.17, piano terzo e l'uso indistinto di due posti auto coperti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentati nel Foglio 90, particella 1808, subalterni 86 e 137, Via Damiano Chiesa n.7, piano primo sottostada. Tale contratto a durata dal 01/05/2011 al 30/04/2041 con canone annuo di 3.360,00 euro, come da atto di rettifica registrato a Grosseto il 22/04/2011 al n.3352 serie 1T.
- Locazione non finanziaria registrata a Grosseto il 07/08/2012 al n.5255 serie 1T che ha come conduttore la Società ██████████ per due locali ad uso ufficio dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, Via Oberdan n.17, piano terzo. Tale contratto a durata dal 01/08/2011 al 31/07/2042 con canone annuo di 3.600,00 euro.

➤ **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;

- Non esistono provvedimenti 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;

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non gravano** sugli immobili oggetto di esecuzione *Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss.mm.ii.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non grava** sul territorio dove sono edificati gli immobili oggetto di esecuzione *Vincolo idrogeologico L.R.T. n.39/2000 e ss.mm.ii.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non gravano** sugli immobili oggetto di esecuzione *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non gravano** sugli immobili oggetto di esecuzione *vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.*

➤ **12° Quesito**

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

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed

il valore complementare, 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 immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, pertanto nella presente stima si adatterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico, cioè empirico per l'immobile ad uso Ufficio, mentre per la stima degli immobili ad uso Posto Auto si tiene conto che le esperienze di mercato analoghe prediligono prevalentemente l'appetibilità dell'immobile ai fini dell'utilizzo e meno sui parametri della superficie commerciale dello stesso.

Individuata una scala di beni con maggiori analogie con i beni oggetto di stima, saranno analizzati e comparati un certo numero di dati storici e di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita degli stessi beni analoghi oltre ad eseguire una comparazione di beni simili dal punto di vista dei redditi pertanto per un valore del bene ottenuto per capitalizzazione dei redditi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.

12.B) STIMA DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nei precedenti paragrafi sono state individuate le variabili che incidono nel più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima e delle quali ne viene tenuto conto in fase di stima analitica.

• LOTTO 1

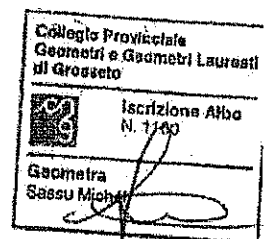
- Valori base Ufficio: 1.800,00 €. al mq. Lordo
- Valori modificati con adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata:

Valore Ufficio al mq:

$1.800,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \text{ (età, qualità e stato)} \times 1,05 \text{ (distribuzione)} \times 1,00 \text{ (struttura)} \times 1,05 \text{ (zona)} \times 1,00$

$\text{(esposizione)} = 1.984,50 \text{ €/mq.}$

- Valore di libero mercato, per vendita giudiziale, del bene in perizia:



1.984,50 €/mq. x 122,64 mq. = 243.379,08 €. per Superficie Lorda Commerciale che si può arrotondare a 245.000,00 €.

- Valore di libero mercato, tenuto conto della svalutazione causata dalla presenza di contratti di affitto con scadenza 30/04/2041 e 31/07/2042:

245.000,00 €. deprezzato al 80% del valore = 196.000,00 €.

• **LOTTO 2**

- Valori base Posto Auto: 20.000,00 €. per il totale della superficie commerciale pari a 41,43 mq.
- Il valore tiene conto di eventuali correzioni e arrotondamenti che riguardano la fruibilità e l'accessibilità.
- Valore di libero mercato, per vendita giudiziale, del bene in perizia:

20.000,00 €. per Superficie Lorda Commerciale.

- Valore di libero mercato, tenuto conto della svalutazione causata dalla presenza di contratti di affitto con scadenza 30/04/2041 e 31/07/2042:

20.000,00 €. deprezzato al 85% del valore = 17.000,00 €.

• **LOTTO 3**

- Valori base Posto Auto: 18.000,00 €. per il totale della superficie commerciale pari a 13,23 mq.
- Il valore tiene conto di eventuali correzioni e arrotondamenti che riguardano la fruibilità e l'accessibilità.
- Valore di libero mercato, per vendita giudiziale, del bene in perizia:

18.000,00 €. per Superficie Lorda Commerciale.

- Valore di libero mercato, tenuto conto della svalutazione causata dalla presenza di contratti di affitto con scadenza 30/04/2041 e 31/07/2042:

18.000,00 €. deprezzato al 85% del valore = 15.300,00 €. Arrotondato a 15.000,00 €.

➤ **FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA**

LOTTO N.1

Intera piena proprietà di unità immobiliare costituita da Ufficio ubicato in Via Oberdan n. 17, a Grosseto. Il fabbricato di tipo residenziale - commerciale è costituito da quattro piani fuori terra ed uno sottostrada ed è raggiungibile tramite accessi diretti da via Oberdan e via Damiano Chiesa, entrando all'interno del cortile condominiale con accesso diretto alle scale sempre condominiali.

L'unità immobiliare è costituita da quattro stanze, un ingresso, un corridoio, un bagno ed un antibagno, il tutto per una superficie calpestabile di 106,60 mq. circa, corrispondente alla superficie lorda commerciale di 122,64 mq..

Internamente tutti i locali risultano essere intonacati e tinteggiati; i pavimenti in monocottura e monocottura maiolicata nel bagno e nell'antibagno.

I sanitari sono di qualità commerciale standard.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, le finestre sono in alluminio con vetro singolo sprovvisti di infissi esterni.

La struttura portante principale è in calcestruzzo armato, con solai in laterizio armato e calcestruzzo armato e le tamponature esterne in laterizio, esternamente le pareti sono intonacate, la copertura è piana.

Lo stato di manutenzione dell'ufficio è buono, così come lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con termoconvettori elettrici.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile, secondo gli standard costruttivi in uso.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene tramite tubazioni sottotraccia e collegamento diretto all'acquedotto comunale.

Lo scarico dei reflui avviene tramite collegamento al sistema fognario pubblico.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al:

- Foglio 90, particella 1808, subalterno 291, categoria catastale A/10, classe 2, consistenza catastale 5,5 vani, Rendita 1.562,28 €..

L'unità immobiliare è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **OCCUPATO**.

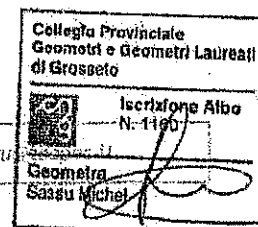
Prezzo Base LOTTO N.1

196.000,00 €. (Centonovantaseimila/00 Euro)

LOTTO N.2

Intera piena proprietà di unità immobiliare costituita da Posto Auto ubicato in Via Damiano Chiesa n.17, a Grosseto.

Il fabbricato di tipo residenziale - commerciale è costituito da quattro piani fuori terra ed uno sottostrada ed è raggiungibile tramite accessi diretti da via Oberdan e via Damiano Chiesa, entrando all'interno del cortile condominiale con accesso diretto alle scale sempre condominiali.



L'unità immobiliare è costituita da un posto auto aperto, per una superficie calpestabile di 40,47 mq. circa, corrispondente alla superficie lorda commerciale di 41,43 mq..

Il Posto Auto risulta avere aderenza con i muri perimetrali del fabbricato in blocchi di calcestruzzo non intonacati e la pavimentazione in cemento.

Il piano sottostrada è accessibile tramite scale interne al fabbricato e tramite una rampa carrabile aperta. La struttura portante principale è in calcestruzzo armato, con solai in laterizio armato e calcestruzzo armato, esternamente le pareti sono intonacate, la copertura è piana.

Lo stato di manutenzione dell'ufficio è buono, così come lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato.

L'impianto elettrico è in canalina e gli impianti comuni sono a vista sotto solaio, secondo gli standard costruttivi in uso.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al:

- Foglio 90, particella 1808, subalterno 86, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza catastale 38 mq., Rendita 131,49 €.

L'unità immobiliare è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **OCCUPATO**.

Prezzo Base LOTTO N.2

17.000,00 € (Diciassettemila/00 Euro)

LOTTO N.3

Intera piena proprietà di unità immobiliare costituita da Posto Auto ubicato in Via Damiano Chiesa n.17, a Grosseto.

Il fabbricato di tipo residenziale - commerciale è costituito da quattro piani fuori terra ed uno sottostrada ed è raggiungibile tramite accessi diretti da via Oberdan e via Damiano Chiesa, entrando all'interno del cortile condominiale con accesso diretto alle scale sempre condominiali.

L'unità immobiliare è costituita da un posto auto aperto, per una superficie calpestabile di 13,23 mq. circa, corrispondente alla superficie lorda commerciale di 14,01 mq..

Il Posto Auto risulta avere aderenza con i muri perimetrali del fabbricato in blocchi di calcestruzzo non intonacati e la pavimentazione in cemento.

Il piano sottostrada è accessibile tramite scale interne al fabbricato e tramite una rampa carrabile aperta.

La struttura portante principale è in calcestruzzo armato, con solai in laterizio armato e calcestruzzo armato, esternamente le pareti sono intonacate, la copertura è piana.

Lo stato di manutenzione dell'ufficio è buono, così come lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato.

L'impianto elettrico è in canalina e gli impianti comuni sono a vista sotto solaio, secondo gli standard costruttivi in uso.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al:

- Foglio 90, particella 1808, subalterno 137, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza catastale 12 mq., Rendita 41,52 €.

L'unità immobiliare è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **OCCUPATO**.

Prezzo Base LOTTO N.3

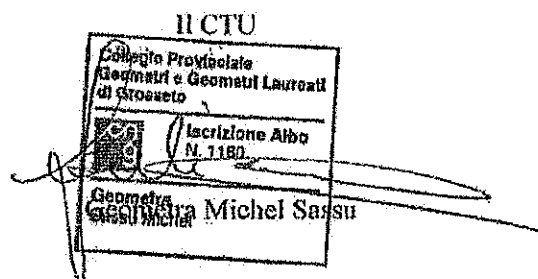
15.000,00 € (Quindicimila/00 Euro)

LOTTO N.1	LOTTO N.2	LOTTO N.3
UFFICIO	POTO AUTO	POSTO AUTO
196.000,00 € (Centonovantaseimila/00 Euro)	17.000,00 € (Diciassettemila/00 Euro)	15.000,00 € (Quindicimila/00 Euro)

La presente relazione è composta da n.27 pagine e vi si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01) composta da n.9 pagine.
- Documentazione Fotografica (Allegato A.02) composta da n.10 pagine
- Rilievo Stato Attuale - Costituzione Lotti di Vendita (Allegato A.03)

Grosseto, 22 Gennaio 2016



ALLEGATO A.01

Documentazione Catastale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0116938 del 11/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Guglielmo Oberdan

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 90
Particella: 1808
Subalterno: 291

Compilata da:

~~Giuseppe...~~

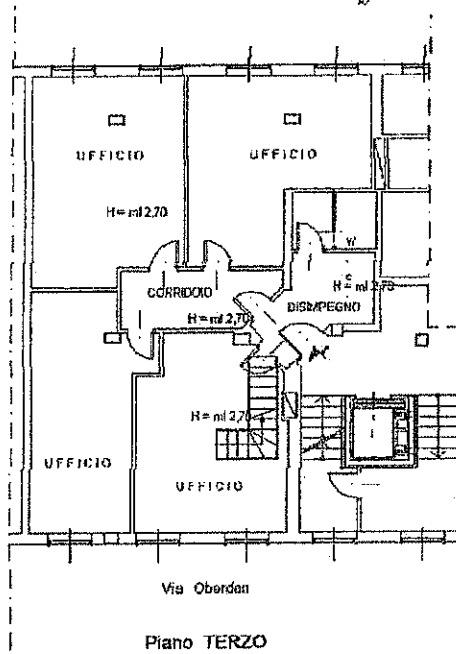
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Grosseto

N. 186

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei fabbricati - Situazione al 29/10/2015 - Comune di GROSSETO (P.202) - Foglio: 90 - Particella: 1808 - Subalterno: 291 - VIA GUGLIELMO OBERDAN n. 17 piano: 3 interno: 3 scala: I;

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2015 - n. T119716 - Richiedente: SSSMHL79E02G088A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0116265 del 31/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via D. chiesa

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1808

Subalterno: 86

Compilata da:

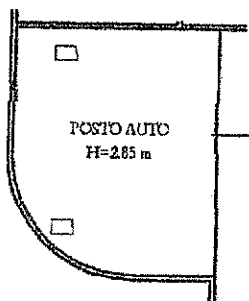
Isoritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Grosseto

N. 303

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2015 - Comune di GROSSETO (E202) - Foglio: 90 - Particella: 1808 - Subalterno: 86 - VIA DAMIANO CHIESA n. 7 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0116265 del 31/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via D.chiesa

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1808

Subalterno: 137

Compilata da:

~~XXXXXXXXXX~~

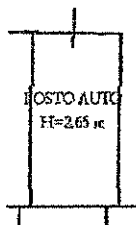
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Grosseto

N. 303

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2015 - Comune di GROSSETO (E202) - Foglio: 90 - Particella: 1808 - Subalterno: 137 - VIA DAMIANO CHIESA n. 7 piano: S1;

Ultima planimetria in atti