



CATERINA AGRESTI ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO
n. 06/2022

CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE
COMUNE DI GROSSETO

C.T.U.: Arch. Caterina Agresti

CATERINA AGRESTI ARCHITETTO

via Amendola, 5 - 58100 Grosseto (GR) mail: agresticaterina@gmail.com - pec. agresticaterina@archiworldpec.it - C.F. GRSCRN82D61E202L

Firmato Da: AGRESTI CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44be565890950f194c1d25b6b2d09b7e



Indice

PREMESSA.....	2
QUESITL.....	2
1. PRIMO QUESITO	4
Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	4
Acquisizione del bene	5
Verifica ipocatastale	5
Iscrizioni e Trascrizioni	6
2. SECONDO QUESITO	7
Descrizione	7
3. TERZO QUESITO	9
4.QUARTO QUESITO	9
5.QUINTO QUESITO.....	9
6. SESTO QUESITO	11
7. SETTIMO QUESITO	12
8. OTTAVO QUESITO.....	12
9. NONO QUESITO	12
10. DECIMO QUESITO	13
11. UNDICESIMO QUESITO.....	13
12. DODICESIMO QUESITO.....	13
PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA	13
STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO	15
FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA	16

Allegati:

 planimetria catastale e visura
 atto di pignoramento
 certificazione notarile
 titolo di provenienza
 copia titoli edilizi
 documentazione fotografica



PREMESSA

Con provvedimento del 18.04.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. NICOLÒ, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritta Arch. Agresti Caterina con studio professionale in Grosseto via Amendola, 5, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. del Comune di Grosseto con n° 592, per rispondere ai seguenti quesiti:

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** 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. **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. **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 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; 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 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. **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 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 principali si sono svolte nei seguenti giorni:

01.12.2023 sopralluogo e rilievo presso l'immobile oggetto di perizia

11.12.2023 ritiro documentazione urbanistica agli atti del Comune di Grosseto

06.09.2023 ritiro titolo di provenienza presso Archivio Notarile di Torino

19.08.2023 - 29.11.2023 – 11.12.2023 richiesta e ritiro della documentazione catastale

1. PRIMO 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 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);*

Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il richiedente

creditore procedente nella procedura esecutiva 06/2022, ha presentato la
“CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio
del 23/03/2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi
all'immobile oggetto di causa.

La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

Acquisizione del bene

I beni sono pervenuti _____ per la piena proprietà con atto di donazione
accettata del 07/11/2011 ai rogiti del notaio
148568/65012 trascritto in data 14/11/2011 ai n. 10392 da potere di

Verifica ipocatastale

a. Appartamento di civile abitazione posto al piano 1S-T-1-2 del fabbricato in Grosseto Loc. Istia
d'Ombrone via San Sebastiano, 61 e Autorimessa in via San Sebastiano, 57.

Confini: Il tutto a confine con le proprietà _____, parti condominiali su più lati,
salvo se altri.

Intestato:	1/1
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto	
Foglio 76 Part.lla 390 Sub. 2 Categoria A/2 Classe 3 Vani 7,5 Sup. tot. 176 escl aree scop. 165 mq Rendita € 697,22	
Particella catasto terreni: Foglio 76 Part.lla 463	
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/04/2002, prot. n. 000052747	

Intestato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto	
Foglio 76 Part.lla 390 Sub. 8 Categoria C/6 Classe 6 Sup. consist. 19 mq tot. 23mq Rendita € 86,35	
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2021 Pratica n. GR0052820 in atti dal 20/10/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22739.1/2021)	

Per le ulteriori variazioni fare riferimento alle visure storiche dei seguenti immobili soppressi,
originari del precedente: Comune: Grosseto

**Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi,
dislocazione o uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e
menzionato nell'atto di donazione (accettata) del 07/11/2011 ai rogiti del notaio**

**_____ , trascritto in data
14/11/2011 ai n. 10392, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto -
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. (allegato alla presente)**



Iscrizioni e Trascrizioni

Come da certificazione notarile del 23.03.2022 nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento sono presenti le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni l'immobile in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/11/2011 - Registro Particolare 10392 Registro Generale 14664

Pubblico ufficiale

Repertorio 148568/65012 del 07/11/2011

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1704 del 15/11/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2 - Annotazione n. 872 del 15/06/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2013 - Registro Particolare 8571 Registro Generale 11526

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 69585 del 16/10/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2017 - Registro Particolare 2210 Registro Generale 14288

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 1875/17 del 08/09/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

4 ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2020 - Registro Particolare 375 Registro Generale 2878

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1143 del 20/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2022 - Registro Particolare 1482 Registro Generale 1936

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2045 del 28/12/2021



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

Dalla data del 23.03.2022 ad oggi 11.12.2023

Nulla da dichiarare

2. SECONDO 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

Il giorno 1 dicembre 2023 il Ctu effettuava l'accesso all'immobile nel Comune di Grosseto Loc. Istia d'Ombrone via San Sebastiano al civico 61 piano S-T-1-2, alla presenza del Custode Giudiziario di Grosseto avv. Alessandra Mastri Flamini, _____, inquilina in assenza di titolo, dell'immobile in oggetto.

Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico utili a definire lo stato di consistenza del bene.

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto su quattro piani con autorimessa privata sito in Grosseto, via San Sebastiano 61.



UBICAZIONE: Latitudine 42°78'15"N - Longitudine 11°18'65"E



Foglio 76 Part.IIa 390 Sub. 2 e 8 graffato Foglio 76 Part.IIa 463

Immobile al piano S-T-1-2 con autorimessa

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato in condizioni mediocri:

le pareti interne sono tinteggiate sebbene in alcune parti siano presenti segni di umidità; i bagni presentano sanitari tipo standard; i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica; gli infissi e le persiane in legno presentano notevoli segni di usura.

Nel locale seminterrato è presente un taglio nel solaio di circa mezzo metro quadro che induce l'accesso a un vano interrato non presente agli atti.

Esternamente il fabbricato, di due piani fuori terra, presenta le caratteristiche architettoniche tipiche di una civile abitazione.

L'area di accesso all'immobile presenta alcuni cedimenti nelle scale di ingresso, dovuti a notevoli segni di usura e a lievi assestamenti del terreno sottostante.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica risulta in normali condizioni a eccezione di alcune parti che necessitano di riprese e tinteggiatura, in particolare in prossimità delle terrazze.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via San Sebastiano tramite un camminamento condominiale.

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

appartamento posto ai piani primo sottostrada, piano terra rialzato rispetto al piano di campagna, piano primo e secondo.

L'immobile è costituito dai seguenti vani: ampio soggiorno, suddiviso in due vani con accessori, zona notte al piano primo suddivisa in due vani e un bagno, una cucina al piano seminterrato e una piccola mansarda abitabile al secondo piano, con accessori e lastrico solare. Sono presenti due terrazze ai piani nobili e un piccolo porticato d'ingresso corredato da giardino privato. All'autorimessa, di pertinenza all'abitazione, si accede dal civico 57 o mediante porta interna di collegamento al piano 1S

Dal sopralluogo effettuato la superficie lorda dell'appartamento risulta di c.ca 110 mq ai due piani fuori terra (con altezza utile di 2,75 m), di 36 mq al piano primo sottostrada, (altezza utile di 2,20) e di 25 mq al piano secondo. L'autorimessa ha una superficie lorda di 25 mq.

Calcolo della superficie commerciale:

100% i piani nobili;

75% il piano secondo;

50% il piano seminterrato;

60% il vano autorimessa;

Si calcola una superficie totale per il giardino e le terrazze di circa 8 mq.



L'immobile risulta pertanto avere una superficie commerciale pari a ca 175 mq.

UBICAZIONE: L'immobile è ubicato sul lato sinistro percorrendo nel senso di marcia via San Sebastiano.

Per la descrizione dell'impianti si rimanda alla relazione presentata dall' Ing. Daniele Felici

3. TERZO QUESITO

3. 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 trascritti all'interno dei pignoramenti identificano in maniera corretta l'immobile.

4. QUARTO 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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Immobile residenziale

Durante il sopralluogo è stato rilevato che tra lo stato attuale e la planimetria catastale sono presenti le seguenti difformità:

- al piano terra non è presente la cucina;
- al piano primo non sono riportate due finestre nel vano più ampio;
- sono presenti pilastri e cavedi non riportati nella planimetria;

5. QUINTO QUESITO

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli immobili in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:



Tavola del R.U.

PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE in scala 1: 2.000)

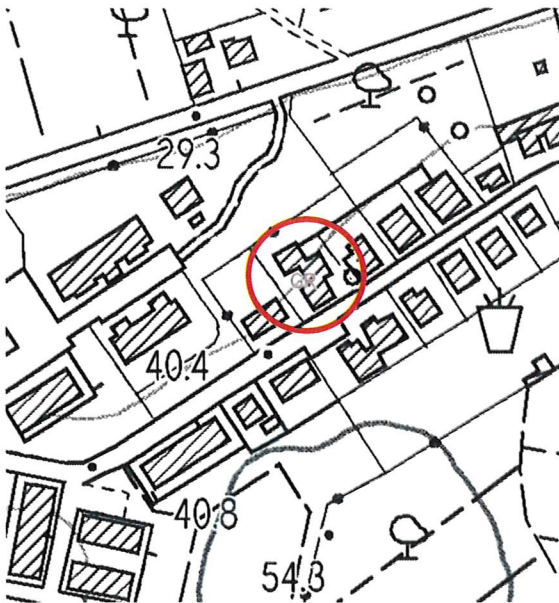
L'area fa parte del tessuto consolidato facente parte del Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Limite del centro abitato di Istia d'Ombrone



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico



L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico





Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



L'immobile non è soggetto a vincolo paesaggistico

6. SESTO 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto sono emersi i seguenti elaborati:

Concessione edilizia n.115 in data 3/04/1978

Variante alla Concessione edilizia n.470 del 24/09/1980

Permesso abitabilità n.56 del 24/09/1980

Concessione edilizia in sanatoria n.111 del 26/06/2002 e relativo certificato di abitabilità n.89290 del 5 settembre 2002



Nel Condono dell'1985 è presente un mero errore formale imputabile a un refuso riguardante le altezze del piano 1S della planimetria catastale.

Durante l'accesso all'immobile è emerso che il piano seminterrato ha una altezza pari a 2,20 m e non 2,45 m come riportato nella planimetria agli atti dell'Ufficio tecnico.

Rimane valido quanto condonato.

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto, in particolare è presente un taglio nel solaio del piano seminterrato che conduce a un vano sottostante per il quale, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto non emergono ricevute di deposito al Genio Civile.

Essendo rinvenuta agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto esclusivamente la planimetria catastale, per le difformità presenti con lo stato attuale, si rimanda al quesito 4.

7. SETTIMO 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;

Trattasi di immobile con collegamento diretto alla pertinenza, pertanto verrà effettuato **UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

8. OTTAVO QUESITO

8. 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 risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1.

9. NONO 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;



L'immobile risulta occupato dalla famiglia «

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, a nome di _____, come dante causa, esiste solo un contratto di locazione registrato telematicamente a Grosseto il 03/03/2015 al n. 1017 serie 3T che ha per oggetto gli immobili della procedura e che risulta concluso in data 31/01/2018. Non sono emersi atti di locazione in essere.

10. DECIMO 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'immobile non risulta occupato dal coniuge.

11. UNDICESIMO 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;

Da quanto rilevato, l'immobile non è soggetto a nessun vincolo paesaggistico.

Sono presenti oneri di natura condominiale, riferiti al "Condominio via San Sebastiano 57/61 di Istia d'Ombrone" c.f. 92060210538 in persona dell'amministratore _____ per i quali l'avvocato _____ ha presentato un atto di intervento nella procedura esecutiva

12. DODICESIMO 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).

PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto della superficie commerciale, misurata vuoto per pieno al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne secondo i criteri del Borsino immobiliare.



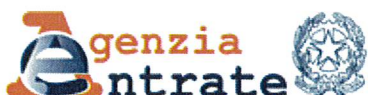
Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia residenziale, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, il risultato riscontrato oscilla **tra 1300 e 2000 €/mq**.

Inoltre, per la valutazione delle unità immobiliari si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2023 sem. 1) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti **tra 1250 e 1900 €/mq**.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio.



Provincia: GROSSETO

Comune: Grosseto

Fascia/zona: Suburbana/CASALECCI-STIACCIOLE-ISTIA-SAN MARTINO

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	1250	1900	L	5,3	7,1	L

Per la valutazione dell'immobile, si analizza le ricerche di mercato effettuate che comparate con i valori OMI, forniscono un valore finale al mq. Per abitazioni in uno stato conservativo normale di circa 1.500,00.



STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni:

- l'immobile è ubicato nel Comune di Grosseto;
- considerando che l'immobile risulta in uno stato di consistenza mediocre;
- considerate le incongruenze urbanistiche e catastali e i costi di ripristino delle suddette difformità;
- considerati i costi di manutenzione per il ripristino della scala esterna e delle terrazze;
- considerati i dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari;
- che rispetto ai prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %

Per quanto premesso si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile al metro quadro di circa un 25%

Pertanto, il valore finale sarà **175 mq x 1120 = € 196.000,00**

Si effettua la preparazione del lotto e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto e presso il N.C.E.U. di Grosseto. (vedi quesito 6)

Valore dell'immobile per la piena proprietà pari a 1/1

€ 196.000,00

(diconsi centonovantaseimila/00)

Volendo stimare la quota di Locazione, viste le premesse riportate all'interno della perizia, si trova congruo stabilire un importo pari a 3,00 €/mq.

Pertanto, il canone d'affitto mensile risulta pari a € 525,00 (cinquecentoventicinque/00)

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento

L'immobile è costituito dai seguenti vani: ampio soggiorno, suddiviso in due vani con accessori, zona notte al piano primo suddivisa in due vani e un bagno, una cucina al piano seminterrato e una piccola mansarda abitabile al secondo piano, con accessori e lastrico solare, oltre a due terrazze ai piani nobili e un piccolo porticato d'ingresso corredato da giardino privato. È presente una autorimessa di pertinenza all'abitazione.

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

Foglio 76 Part.IIa 390 Sub. 2 Categoria A/2 Classe 3 Vani 7,5 Sup. tot. 176 escl aree scop. 165 mq
Rendita € 697,22

graffato Foglio 76 Part.IIa 463

Foglio 76 Part.IIa 390 Sub. 8 Categoria C/6 Classe 6 Sup. consist. 19 mq tot. 23mq Rendita € 86,35

Confini: Il tutto a confine con le proprietà parti condominiali su più lati,
salvo se altri.

175 mq x 1120 = € 196.000,00

Valore dell'immobile per la piena proprietà pari a 1/1

€ 196.000,00

(diconsi centonovantaseimila/00)

Grosseto, 12/12/2023

Arch. Agresti Caterina



Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

Agresti Caterina Architetto

