

PDF Eraser Free

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Procedura Esecuzione Immobiliare 131/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

CONTRO: ASTE  
GIUDIZIARIE®

SIG.RA \*

SIG.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Grosseto, 21/08/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Estimatore

Ing. Civile e Ambientale Junior

Mauro Masetti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PDF Eraser Free****INCARICO E QUESITI**

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato ad Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa del bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 07/10/2022 ai numeri 17342/13057 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contrc sopra generalizzati.).

In data 08/06/2023, veniva prestato giuramento di rito, per l'espletamento dell'incarico in relazione ai seguenti quesiti:

**1° QUESITO**

*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° 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,*

**PDF Eraser Free**

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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**5° QUESITO**

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

**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;

**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

**PDF Eraser Free**

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 di 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).*

**Dispone inoltre che il CTU:**

**PDF Eraser Free**

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria catastale del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



**PDF Eraser Free****PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto d'esecuzione è quello riportato nel Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 07/10/2022 ai numeri 17342/13057 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro  
. (allegato P):

**“Descrizione degli immobili oggetto di ipoteca di piena proprietà, per ½ ciascuno, di  
, coniugi in regime di separazione dei beni, censiti al Catasto  
Irbani del Comune di Grosseto (Gr), alla Via Aurelia Sud – al foglio 15, part. 23, sub 16  
graffato al foglio 15, part. 86 sub.1 cat. A/4”.**

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che in data 08/06/2023 è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Come rappresentata nella mappa, planimetrie e visure catastali (allegati 1A)

**DESCRIZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI**

Immobile sito in Comune di Grosseto, frazione Braccagni, Via Aurelia Sud, con ingresso indipendente al piano terra, composto di un vano e cucina oltre w.c. e disimpegno, corredato da soffitta al piano primo (sottotetto), comunicanti tra loro a mezzo di scala interna.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio di mappa 15, p.IIa:**

- **86 sub. 1 e p.IIa 23 sub. 16 (graffati)**, Via Aurelia Sud, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 340,86 (derivante da DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE delle originarie p.IIe 23 e 86 – graffate – sub. 14 del Foglio 15, giusta variazione del giorno 11/05/1999, derivanti da FUSIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE delle originarie p.IIe 23 e 86 – **GRAFFATE** – sub 9, p.IIa 23 sub. 9 e p.IIa 23 sub. 12 del Foglio 15, giusta variazione del 16/12/1994 in atti dal 19/12/1994).

**Confini:** nell'insieme con corte comune da due lati e con p.IIa 23 sub. 15.

**STORIA IPOTECARIA**

L'immobile, come sopra identificato, risulta a tutto il **22/08/2024** di proprietà, in ragione di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, dei signori:

nata a Grosseto (GR) il \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_

**PDF Eraser Free**ASTE  
GIUDIZIARIE®

, nato a Grosseto (GR) il

codice fiscale:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per averlo acquistato in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 09/08/2012 Rep. n. 42959/27125, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/08/2012 ai nn. 9236/7137, dalla signora , nata a Grosseto (GR) il 23/11/1945, codice fiscale:

- **Alla signora** , opera generalizzata, l'immobile in oggetto è pervenuto come segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

-- per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà, in virtù di successione *ab intestato* in morte al padre , nato a , e deceduto in data , successione registrata a Grosseto il al n. 27/494 ed ivi trascritta in data ai nn. 15771/10327, portante accettazione tacita di eredità trascritta a Grosseto in data ai nn. 9234/7135;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

-- per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà, in virtù di successione *ab intestato* in morte alla madre , nata a , e deceduta in data , successione registrata a Grosseto il 3 ed ivi trascritta in data 10/03/1993 ai nn. 2671/1844, portante accettazione tacita di eredità trascritta a Grosseto in data ai nn. 9235/7136;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

-- per i restanti diritti pari a 12/15 di piena proprietà, per averli acquistati in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Marchio Andrea, già di Grosseto, in data 14/07/1995 Rep. n. 4322, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 20/07/1995 ai nn. 8477/5804, dai coeredi , nata in ,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

, nato a , nato a

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

a) **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/08/2012 ai nn. 9237/1070 per Euro 238.000,00, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni n. 3, codice fiscale e contro . n ragione di 1/2 ciascuno; ipoteca nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 119.000,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

b) **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 18/09/2013 ai nn. 10276/1159 per Euro 288.255,38 di cui Euro 144.127,69 in linea capitale, a favore di Equitalia



**PDF Eraser Free**

Centro S.p.a. con sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Via Gorizia n. 31 - Grosseto, codice fiscale ..... e contro ..... per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di proprietà, con annotazione di riduzione di somma dovuta ad Euro 89.432,76 e riduzione somma dell'ipoteca a garanzia ad Euro 178.865,52;

c) **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 20/09/2017 ai nn. 11774/1830 per Euro 78.109,26 di cui Euro 39.054,63 in linea capitale, a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Gorizia n. 31 - Grosseto, codice fiscale 13756881002 e contro ..... sopra generalizzata, per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di proprietà;

d) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Grosseto in data 07/10/2022 ai nn. 17342/13057, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro ..... sopra generalizzati, in ragnone di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e congiuntamente per l'intera proprietà.

#### RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito ai preventivi accordi con il Custode dott. Giuseppe Ciccone, eseguiva n. 1 sopralluogo, il giorno 27/06/2023.

#### LA ZONA

L'appartamento oggetto della procedura è posto nell'abitato di Braccagni, frazione di Grosseto.

L'isolato nel quale è posto l'immobile oggetto della procedura risulta edificato in data antecedente al 1940.

Braccagni è una frazione del comune di Grosseto, in Toscana.

Situata nella parte settentrionale del territorio comunale, sorge ai piedi della collina di Montepescali, che costituisce una delle propaggini sud-occidentali di Monte Leoni. Il paese delimita a nord la piana di Grosseto, al centro della Maremma grossetana. Dista circa 12 km dalla città capoluogo.

Braccagni è servita da uno svincolo della superstrada Variante Aurelia tra Livorno e Grosseto. Lo svincolo è situato in località Madonnino, a nord dell'abitato tra il centro della frazione e il polo fieristico del comune di Grosseto.

**PDF Eraser Free**

A Braccagni, data la sua posizione ai piedi della collina di Montepescali, è situata la stazione di Montepescali, posta lungo la ferrovia Tirrenica ed inaugurata nel 1864. Per questo, inizialmente, il paese di Braccagni era noto anche con il nome di Montepescali Stazione.

## SERVIZI

La zona è provvista dei servizi base.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione edificato in epoca antecedente al 1940, avente accesso dal civico n. 10 della detta Via Aurelia Sud, nella Frazione di Braccagni, Comune di Grosseto, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, al piano terra; e di una soffitta al piano primo (sottotetto).

L'accesso all'appartamento avviene da una corte comune imbrecciata, prospiciente Via Aurelia Sud.

**Confini:** nell'insieme con corte comune da due lati e con p.lla 23 sub. 15.

La struttura esternamente è intonacata e tinteggiata con colori chiari, ha una copertura a doppia falda in laterizio con sovrastante manto di tegole.

Il bagno è dotato di wc, bidet, doccia e lavabo, rivestito in ceramica smaltata per un'altezza di circa ml 2,00.

Nel soggiorno vi è una scala che conduce al piano primo ove vi è presente un locale soffitta e altri locali originariamente inaccessibili in quanto tamponati per il rispetto di standard edilizi, infatti all'epoca della ristrutturazione detti locali non potevano misurare in pianta una superficie maggiore del 25% della superficie residenziale sottostante.

L'appartamento è provvisto di portoncino blindato, porte interne in legno tamburato, finestre con vetrocamera e persiane in alluminio, i pavimenti e battiscopa sono in gres porcellanato.

L'appartamento ha quota **utile** interna pari a ml 2,70.

Le finiture dell'appartamento sono di recente ripristino e quindi lo stato di conservazione è complessivamente buono.

L'altezza interna è di 2,70 metri per il piano terra e la superficie calpestabile mq 64,63 mentre la soffitta presenta il controsoffitto originario di progetto smontato e quindi la sovrastante falda inclinata misura internamente h. minima 1,35 e H. massima 2,77, la superficie utile interna è mq 12,80.

L'appartamento risulta termoautonomo ed è provvisto di caldaia a gas.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

**PDF Eraser Free**

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (*)</b>	<b>SUPERFICIE UTILE (**)</b>
<u>(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)</u>	<u>(Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978)</u>
93 mq	71.03 mq

(\*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

(\*\*) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

**L'IMMOBILE E' IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE. (vedi allegato 7A)**

**RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

**CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO**

I dati indicati nel pignoramento sono conformi allo stato di fatto.

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

**SITUAZIONE CATASTALE**

**APPARTAMENTO**

In fase di sopralluogo sono state riscontrate **difformità interne relative al piano sottotetto in quanto sono state demolite le tamponature verticali e i controsoffitti, rendendo quindi accessibili le intercapedini intercluse.** (Vedi allegato 2A)

Il censimento di tali variazioni non è stato autorizzato in quanto si ritiene di dover considerare nella valutazione l'immobile al netto delle maggiori superfici.

Attualmente il bene è censito nel seguente modo:

PDF Eraser Free

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di GROSSETO (Codice: E202) Provincia di GROSSETO Foglio: 15 Particella: 23 Sub.: 16
--	--

INTESTATI

1	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zonazione	Menzione	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		15	86/23	1/16	2		A/4	5	4 VANI	Totale: 91 mq Tributo: 200,00 area superata: 85 mq	Euro 340,00	Variazione del 09/11/2015 - Incentivo in base all'art. 37 superficie
Indirizzo		VIA AURELIA SUD Fase 1				Partita				164,38		
Natura												
Assettamento		2: colonnato e tralicci solidi										

Mappali Terreni Carotati  
Codice Comune E202 - Foglio 15 - Particella 23  
Codice Comune E202 - Foglio 15 - Particella 86

**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

**UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il Comune di Grosseto attualmente è dotato sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico.

Gli immobili risultano classificati nell'Utoe di BRACCAGNI, tessuto consolidato classe 5 (vedi allegato 5).

In relazione alla classificazione urbanistica e alla normativa di riferimento si rimanda all'allegato 5

**Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata**

Superficie area: 298 mq

**NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA**

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Braccagni
Perimetri	Limite del centro abitato di Braccagni
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 5
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato

**UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)**

Braccagni

Perimetri

Limite del centro abitato di Braccagni

- Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- Art.87 bis Modifica alla classificazione degli edifici
- Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

PDF Eraser Free

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 385942160 mq.

## NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Classi di pericolosità geomorfologica | Classe 2

Classi di pericolosità geomorfologica

## Classe 2

- (Pericolosità) 1.2 Aree a pericolosità geomorfologica media (0.2)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 122067285 mq.

## NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Classi di pericolosità idraulica | Classe 2

Classi di pericolosità idraulica

## Classe 2

- (Pericolosità) 2.2 Aree a pericolosità idraulica media (1.2)

## Pericolosità

2.2 Aree a pericolosità idraulica media (1.2)

**2.2.1) F2) (con normali vincoli)** = è stata esonerata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media". Nessuna limitazione o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RISPOSTA AL 6° QUESITO:

## CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

## APPARTAMENTO

-La costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che sullo stesso immobile sono stati ottenuti i seguenti titoli edilizi:

- \*\*\* concessione edilizia rilasciata dal comune di Grosseto in data 4 ottobre 1996 con il n. 96/369 (Pratica Edilizia n. 1994/1639);
- \*\*\*concessione edilizia rilasciata dal comune di Grosseto in data 17 marzo 1997 con il n. 97/115 (Pratica Edilizia n. 1997/43);
- \*\*\* in data 21 maggio 1997 con il n. 49078 di Protocollo è stata presentata al Comune di Grosseto Denuncia di Inizio Attività accompagnata dai documenti previsti dalla relativa normativa;
- \*\*\* permesso di costruire protocollato dal comune di Grosseto in data 2 marzo 2011 con il n. 24791 (Pratica Edilizia n. 2011/372).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPARAZIONE CON LO STATO ATTUALE:

Lo stato attuale dell'immobile nella porzione abitativa, risulta sostanzialmente conforme allo stato di variante di cui alla pratica edilizia n. 1997/43.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PDF Eraser Free**

L'intervento assentito con permesso di costruire n. 24791 del 2 marzo 2011 (Pratica Edilizia n. 2011/372) non è stato realizzato.

Il piano sottotetto, come già descritto nei punti precedenti, presenta difformità relative allo smontaggio del controsoffitto e nel riutilizzo come deposito, dell'intercapedine tamponata posta all'interno delle falde di copertura nella zona sovrastante l'appartamento oggetto della presente relazione.

Lo scrivente ritiene nella presente valutazione di dover considerare detti abusi non sanabili e quindi l'onere per il ripristino dello stato originario viene stimato in € 7.000,00.

**RISPOSTA AL 7° QUESITO:****POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

A giudizio del sottoscritto risulta possibile procedere con la formazione di un unico lotto di vendita in quanto l'immobile di ridotte dimensioni è indivisibile.

**RISPOSTA AL 8° QUESITO:****DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

Il bene è pignorato per l'intero, pertanto non è necessario procedere alla divisione in natura del bene.

**RISPOSTA AL 9° QUESITO:****DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Il bene di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_, risulta nella disponibilità degli stessi, in quanto durante il sopralluogo lo stesso è risultato libero.

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata in data 02/08/2024 un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto. La stessa in data 22/08/2024, ha certificato, che a nome di

nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ ; e di \_\_\_\_\_

natc \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, come danti causa, non

risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile della procedura. (vedi allegato 9A)

**RISPOSTA AL 10° QUESITO:****PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non risulta agli atti un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

**PDF Eraser Free****VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI**

I soggetti esecutati sono titolari del diritto di proprietà per la quota complessiva di 1/1 relativamente all'immobile.

L'immobile non è ricompreso in condominio e non risultano vincoli oneri e diritti sul bene.

**RISPOSTA AL 12° QUESITO:****CRITERIO DI STIMA**

La presente perizia ha per scopo la valutazione dei diritti reali di godimento relativi alle unità immobiliari descritte, al fine di verificarne il più probabile valore di mercato.

Da alcune ricerche effettuate tramite le agenzie immobiliari, è stato poi riscontrato che l'offerta degli immobili residenziali in vendita nella zona non risulta sufficientemente esaustiva per poter eseguire una comparazione.

Pertanto, la presenza di dati insufficienti a costituire una valida comparazione con beni simili, ha indirizzato il sottoscritto a stimare le due unità immobiliari oggetto di perizia tramite la comparazione con i valori di mercato presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di valori medi relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse - sia in meglio che in peggio - dalla fattispecie, si ritiene opportuno, applicare dei **coefficienti di differenziazione** determinati sulla base dell'esperienza del perito e sulla conoscenza del mercato immobiliare.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla seguente formula:

$$V = \frac{Val\ OMI_{min} + Val\ OMI_{max}}{2} \times K \times PX$$

Dove:

K= prodotto dei coefficienti di differenziazione

PX= parametro di riferimento (mq lordi dell'immobile)

Il Risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare del comune di Grosseto, riferito all'anno 2023 - 2° Semestre, relativo ad immobili a destinazione residenziale con tipologia "civile abitazioni", ha restituito i seguenti valori:

PDF Eraser Free



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Suburbana/BRACCAGNI%20E%20ZONE%20CIRCO%20STANTI

Codice zona: E12

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1650	L	5,7	7,2	L
Box	Normale	480	700	L	1,8	2,4	L
Ville e Villini	Normale	1700	2450	L			



➤ DETERMINAZIONE DL VALORE DI MERCATO

Si riportano i coefficienti di differenziazione, indispensabili per adattare i valori sopra descritti alla fattispecie oggetto di stima.

I fattori di seguito riportati tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo le peculiarità dell'immobile emerse durante le operazioni peritali:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE					
DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	COEFFICIENTE				
Accessibilità dell'unità immobiliare	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Valore paesaggistico della zona	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Disponibilità di spazi aperti	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Tipologia edilizia	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Isolamento e privacy	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
Finiture interne e comfort	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
<b>K = 1,10 x 0,90 x 0,90 x 1,10 x 0,90 x 1,00 = 0,88 → 88,00%</b>					

Poiché il valore della superficie commerciale dell'immobile è pari a 93 mq, Il valore della piena proprietà dell'immobile al netto delle aggiunte e detrazioni pertanto sarà:



**PDF Eraser Free**

$$V = [(1.250,00 + 1.850,00) / 2] \times 0,88 \times 93 \text{ mq} = \text{€ } 126.852,00$$

**AGGIUNTE E DETRAZIONI**

In relazione alla regolarizzazione urbanistica dell'appartamento con rimessa in pristino dell'immobile, come determinato in risposta al quesito n.6, deve essere detratto dal suddetto immobile la somma di € 7.000,00

Il valore di mercato della piena proprietà è pertanto pari a:

Valore della piena proprietà	= € 126.852,00
Detrazione per difformità urbanistica/ messa in pristino	= - € 7.000,00
Totale valore piena proprietà	= € 119.852,00

**Totale V. della piena proprietà = € 119.852,00**

**Arrotondabile ad € 120.000,00 ( Euro CENTOVENTIMILA/00)**

**CONCLUSIONI (LOTTO UNICO)**

Diritti di Piena proprietà per l'intero di appartamento di civile abitazione edificato in epoca antecedente al 1940, avente accesso dal civico n. 10 della detta Via Aurelia Sud, nella Frazione di Braccagni, Comune di Grosseto , composto da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, al piano terra; e di una soffitta al piano primo (sottotetto).

L'altezza interna è di 2,70 metri per il piano terra e la superficie calpestabile mq 64,63 mentre la soffitta presenta il controsoffitto originario di progetto smontato e quindi la sovrastante falda inclinata misura internamente h. minima 1,35 e H. massima 2,77, la superficie utile interna è mq 12,80.

L'appartamento sopradescritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 15, con la particella 23 sub. 16, e con la particella 86 sub. 1, categoria A/4, classe 5<sup>a</sup>, consistenza vani catastali 4 e rendita catastale di Euro 340,86.

**Confini:** nell'insieme con corte comune da due lati e con p.lla 23 sub. 15.

PDF Eraser Free



In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porgo Cordiali Saluti.

L'Esperto Estimatore

Ing. Sez. B Mauro Masetti



**PDF Eraser Free**

Alla presente relazione si allega:

- Allegato lettera P – atto di pignoramento.
- Allegato lettera 1A – Mappa, visure e planimetria catastale.
- Allegato lettera 1B – Atto di provenienza.
- Allegato lettera 2.A – Rilievo immobile.
- Allegato 5 – Inquadramento e R.U.
- Allegato 7A – Documentazione fotografica.
- Allegato 8 – Documentazione edilizia.
- Allegato 9A – Istanza Attestazione Agenzia delle Entrate.

L'Esperto Estimatore  
Ing. Sez. B Mauro Masetti

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI GROSSETO  
Ing. Junior MASETTI MAURO  
SEZIONE B - n° 026B  
Settore: Civile e Ambientale