

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA GIUDIZIARIA

n. 60/2022_{RGEI}

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Nicolò Cristina

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr. Tomasi Riccardo

C.T.U.:

Ing. Claudio Pannozzo

Arch. Elena Fredianelli

RELAZIONE PERITALE relativa alla stima di beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Elena Fredianelli Via Gallura N 32 58100 Grosseto cell 3338946059 e-mail efredianelli@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 60/2022.

In data 20/10/2022 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

1° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 D.P.R. 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° 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: *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 combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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 pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. 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 transizione 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*



Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **27/01/2023**, data in cui è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CTU Ing. Massimo Costagliola ed al Custode giudiziario nominato per la procedura, Avv. Tomasi Riccardo che redigeva il verbale di accesso.

QUESITO N.1

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 D.P.R. 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);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vista la Relazione Notarile, redatta dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 60/2022 RGEI, che gli immobili di interesse risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1 C.F.	25	690	37	A/2	3	6 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte: 77 m ²	€ 557,77

2 C, F.	25	690	66	C/6	6	Mq 22	-	€70,44
Indirizzo 1 VIA DI FONTE MURATA n. 11 Piano 1-s1								
Indirizzo 2 VIA DI FONTE MURATA n. 11b Piano s1								
Intestati:								
[REDACTED] PROPRIETÀ PER 1/1								
Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCASTRADA (GR) Repertorio n. 19314 - COMPRAVENDITA								

Relativamente ai suddetti beni ed al soggetto esecutato, effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:

Ipoteca volontaria del 28/10/2008 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto Registro Particolare 3398 Registro Generale 16816 per un importo pari a € 210.000 di cui € 105.000 per capitale

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 09/05/2022 Registro Particolare 5750 Registro Generale 76023 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'atto di provenienza ultraventennale è presente nella documentazione agli atti della procedura esecutiva, ed è stato redatto dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiacco notaio in Perugia.

Nel ventennio l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato ed i fabbricati duruti in essa esistenti, risulta in proprietà a Pasqui Marzio nato a [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per averla acquistata con atto di compravendita per notaio Ciampolini in data 19/03/1980 rep. 24082, trascritto il giorno 11/04/1980 ai numeri 4660 registro generale, 3464 registro particolare.

[REDACTED] in oggetto sono pervenuti in proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a

rogito del notaio Costanza Sensi con sede in Roccastrada (GR) Rep. 14394/8633 del 7/02/2008, trascritto il 22/02/2008 ai numeri 2742 Reg. generale e 1829 Reg. Particolare.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute in proprietà di [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del notaio Costanza Sensi rep. n. 19314/11940 del 08/05/2013, trascritto il 30/05/2013 ai numeri 6166 reg. generale e 44525 Reg. particolare.

QUESITO N.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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In data 27/01/2023, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e, alla presenza del custode Riccardo Tomasi e del CTU Ing. Massimo Costagliola, veniva effettuato l'accesso al bene e venivano altresì espletate le previste operazioni di sopralluogo. Durante tali operazioni è stata accertata la conformità tra quanto indicato nel pignoramento e lo stato attuale dei luoghi.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da immobili ricadenti nel Comune di Castel del Piano in dettaglio:

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di **appartamento per civile abitazione al piano primo corredato da cantina al piano seminterrato ubicati nel Comune di Castel del Piano** e censiti al C.F Foglio 25 p.lla 690 sub. 37 e **Autorimessa** al piano seminterrato censita al C.F Foglio 25 p.lla 690 sub. 66

L'appartamento è situato in Via Fonte Murata n.11, scala F, facente parte del complesso residenziale "Latte di Luna" realizzato in attuazione di un Piano di recupero dalla società [REDACTED] con pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008 aventi ad oggetto "Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del Piano di Recupero Latte di Luna consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi" e "Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del Piano di Recupero Latte di Luna"

Non è stata reperita la certificazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio ed è composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, bagno, due camere e loggia, una cantina



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: *consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, sono incluse le superfici dei vani accessori (cantina) mentre non sono incluse le pertinenze come disposto dal G.E.*

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli.

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di CASTEL DEL PIANO (GR) come segue:

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
01								
1 C.F.	25	690	37	A/2	3	6 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte: 77 m ²	€ 557,77
2 C, F.	25	690	66	C/6	6	Mq 22	-	€70,44
Indirizzo 1 VIA DI FONTE MURATA n. 11 Piano 1-s1								
Indirizzo 2 VIA DI FONTE MURATA n. 11b Piano s1								
Intestati:								
<div style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</div> PROPRIETÀ PER 1/1 Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCA STRADA (GR) Repertorio n. 19314 - COMPRAVENDITA								

L'appartamento confina con vano scale, corte comune da più lati, [REDACTED] la cantina confina con tunnel condominiale, [REDACTED] [REDACTED] il locale autorimessa confina con tunnel condominiale, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

QUESITO N.3

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

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

Di seguito i dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 09/05/2022 Registro generale n. 7623 Registro particolare n. 5750, Repertorio n. 814 del 19/04/2022

Immobili: Comune di Castel del Piano, Catasto fabbricati, Foglio 25 Particella 690 Subalterno 37 A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani VIA DI FONTE MURATA N. civico 11 e Foglio 25 Particella 690 Subalterno 66 C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri

A Favore:

Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

Contro:

Per il diritto di PROPRIETA' di 1/1

I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano il bene e risultano completi.

QUESITO N.4

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

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva una completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e lo stato attuale dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa.

QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Castel del Piano è dotato di sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico; il Piano Strutturale è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 23 Settembre 2005; Il Regolamento Urbanistico invece è stato approvato un anno dopo, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 23 Settembre 2006;

Piano Operativo è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 26 novembre 2018.



L'edificio è ricompreso, nella Disciplina del territorio urbanizzato, nel **Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, TR.4**; l'edificio in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato in attuazione della previsione di RU 10-PUA. La scheda normativa 10-PUA prevede infatti un intervento con destinazione residenziale da attuarsi con Piano di Lottizzazione.

QUESITO N.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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle ricerche di archivio effettuate presso il Comune di Castel del Piano, sono state reperite le pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008. aventi rispettivamente ad oggetto “ Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del PDR “Latte di Luna”consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi” e “Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del PDR Latte di Luna” rilasciati a ██████████ Impesa generale di costruzioni (rappresentante legale ██████████)

Non è stata tuttavia reperita la certificazione di abitabilità/agibilità. Ai sensi dell'art. 24 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e ai sensi artt. 149 e 150 della L.R.T. 65/2014, l'avente titolo può provvedere alla regolarizzazione mediante deposito di nuova certificazione, sostenendo le spese tecniche per la redazione della pratica di abitabilità a firma di professionista abilitato.

L'immobile è conforme alle pratiche edilizie rilasciate.

QUESITO N.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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U., vista la consistenza dell'immobile pignorato, sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **unico LOTTO**, così costituito:



LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione corredato da autorimessa e cantina ubicato nel Comune di Castel del Piano, comune situato sulle propaggini collinari occidentali del monte Amiata, a 637 m sul livello del mare.

L'appartamento è situato in Via Fonte Murata n.11, scala F, facente parte del complesso residenziale "Latte di Luna" realizzato in attuazione di un Piano di recupero dalla Società "██████████" con pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008 aventi rispettivamente ad oggetto "Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del Piano di Recupero Latte di Luna consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi" e "Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del Piano di Recupero Latte di Luna"

Non è stata reperita la certificazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio ed è composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, bagno, due camere e loggia, una cantina posta al piano interrato, ed un locale autorimessa posto sempre al piano interrato avente accesso dal civico 11/B della detta via di Fonte Murata.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 66,36 pari a mq 77,70 di superficie commerciale lorda. L'autorimessa ha una superficie utile calpestabile di mq 22,50. pari a mq 25,30 di superficie commerciale lorda.

L'edificio in generale risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano (GR) come segue:

Foglio 25 particella 690 sub. 37 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani, superficie catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 557,77

Foglio 25 particella 690 sub. 66 categoria C/6 classe 6 consistenza mq 22 Rendita € 70,44

Intestati: ██████████ Diritto di Proprietà per 1/1

Confini: l'appartamento confina con vano scale, corte comune da più lati, ██████████ la cantina confina con tunnel condominiale, ██████████ il locale autorimessa confina con tunnel condominiale, proprietà ██████████ proprietà ██████████

Stato di occupazione: libero



QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile per civile abitazione risulta pignorato per l'intero, esso risulta in proprietà al soggetto esecutato cui è stata pignorata la quota di proprietà dell'intero. Considerando le caratteristiche dell'appartamento e delle sue pertinenze, non potendo essere individuate porzioni che siano suscettibili di autonomo e libero godimento, non è possibile dividere in natura gli immobili, si esprime pertanto compiuto giudizio di indivisibilità e si procede alla stima dell'intero, secondo l'individuazione di un unico lotto di vendita di cui al precedente quesito.

QUESITO N.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 transizione 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;

9.1 STATO LOCATIVO

La sottoscritta CTU facendo seguito a quanto verificato durante i sopralluoghi effettuati e tenendo conto di quanto verificato dal custode dell'immobile ritiene che, da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare risulti LIBERO ad ogni effetto di legge.

QUESITO N.10

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

I beni descritti nella presente relazione **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.



QUESITO N.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;

VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili oggetto di stima non sono ricompresi in aree gravate da vincoli, diritti o servitù.

QUESITO N.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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valutazioni e Motivazioni:

Nel caso di cui trattasi, dal mandato conferito 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 e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè dicembre 2022, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

L'importo a metro quadrato è stato inoltre dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alle risultanze dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà

il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nella definizione della stima si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di mercato attuali.

Sono inoltre stati analizzati due di atti di compravendita che riguardano beni analoghi a quello oggetto di stima posti proprio nello stesso fabbricato che ospita l'appartamento di cui alla presente perizia, in Via Fonte Murata, nel complesso residenziale "Latte di Luna"; sono stati estrapolati i seguenti dati:

Progr	Dati atto compravendita	Tipologia immobile	Dati catastali immobili	Prezzi dichiarati nell'atto
1	Atto notaio Dottor Filippo Abbate rep. n. 14741 Racc. n. 9834 del 09/06/2022 R.G. 11288 R.P. 8501	Appartamento civile abitazione al piano primo e autorimessa posta al piano interrato	Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano Foglio 25 particella 690 subalterno 76 categoria A/2 classe 3 vani 4 superficie catastale Mq 77 rendita catastale € 371,85 Foglio 25 particella 690 subalterno 53 categoria C/6 classe 6 consistenza catastale Mq 24, superficie catastale Mq 27 e rendita catastale di Euro 76,85	€96.000
2	Atto notaio Dottor Filippo Abbate rep. n. 14979 Racc. n. 9961 del 08/07/2022 R.G. 14525 R.P. 10964	Appartamento civile abitazione al piano primo e autorimessa e cantina poste al piano interrato	Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano Foglio 25 particella 690 subalterno 31 categoria A/2 classe 3 vani 6 superficie catastale Mq 81 rendita catastale € 557,77 Foglio 25 particella 690 subalterno 61 categoria C/6 classe 6 consistenza catastale Mq 24, superficie catastale Mq 26 e rendita catastale di Euro 83,25	€110.000

Si evidenzia che l'atto descritto al progressivo n. 2 riguarda unità immobiliari identiche a quelle oggetto di stima, la compravendita è del luglio 2022, quindi attendibile e rispondente alle quotazioni di mercato attuali.

OMI

Inoltre si prende a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari che, nel Comune di Castel del Piano, zona periferica, stato conservativo normale indica cifre che per abitazioni civili, per il secondo semestre 2022, vanno da un minimo di €680/mq ad un massimo di €950/mq ; mentre per le autorimesse i valori vanno da un minimo di €440/mq ad un massimo di €600/mq



12.2 Valutazioni e motivazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (le unità immobiliari sono da considerarsi LIBERE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

quindi, tenuto conto

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- dello stato di conservazione ;
- che le u.i. individuate sono da ritenersi LIBERE;
- dei valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle analisi degli atti di compravendita di beni assimilabili a quello oggetto di stima di cui alla tabella del paragrafo 12.1;
- della localizzazione degli immobili;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

si ritiene che il più congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima possa essere determinato in €1.150,00/mq per appartamenti di civile abitazione ed €600,00/mq per autorimesse e cantine.

12.3 Valore di mercato degli immobili

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Descrizione e dati catastali	Superficie utile calpestabile (mq) (al netto delle murature)	Superficie commerciale (mq) (consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori)	Altezza media (ml)	Prezzo €/mq	Totale
Appartamento per civile abitazione Foglio 15 p.lla 638 sub. 51	66,36	77,70	2,70	€1.150,00	€89355



AUTORIMESSA	22,50	25,30	3,40	€600,00	15.180
cantina	7,40	8,86	3,40	€600,00	5.316
					20496
Arrotondabile a					€ 109.851

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 109.851,00



arrotondabile a €110.000,00
diconsi euro centodiecimila/00

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili riportata alla risposta al Quesito n. 2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

Fabbricati A $VALORE\ CATASTALE = (Rendita + 5\% Rendita) \times 120$

Terreni $Reddito\ dominicale \times 1,25 \times 90$

Sommando le rendite catastale dell'appartamento e dell'autorimessa si ha una rendita pari ad € 557,77+ € 70,44= € 628,21

pertanto:

$(€\ 628,21 + €31,41) \times 120 = €79.154,46$

VALORE CATASTALE €79.154,46



2.3 VALORE DEI LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione corredato da autorimessa e cantina ubicato nel Comune di Castel del Piano, località situata sulle propaggini collinari occidentali del monte Amiata, a 637 m sul livello del mare.

L'appartamento è ubicato in Via Fonte Murata n.11, scala F, e fa parte del complesso residenziale "Latte di Luna" realizzato in attuazione di un Piano di recupero dalla Società "N. [REDACTED]" con pratiche edilizie a n. 104/07 e 118/2008 ed i rispettivi permessi di costruire n. 10/2008 e 32/2008 aventi ad oggetto "Realizzazione opere edilizie relative alla fase 1 del Piano di Recupero Latte di Luna consistenti nella realizzazione di 4 edifici residenziali per complessivi 22 alloggi" e "Realizzazione delle opere relative alla fase 2 comparto 2 del Piano di Recupero Latte di Luna".

Non è stata reperita la certificazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio ed è composto da soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, bagno, due camere e loggia, una cantina posta al piano interrato, ed un locale autorimessa posto sempre al piano interrato avente accesso dal civico 11/B della detta via di Fonte Murata.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 66,36 pari a mq 77,70 di superficie commerciale lorda. L'autorimessa ha una superficie utile calpestabile di mq 22,50. pari a mq 25,30 di superficie commerciale lorda.

L'edificio in generale risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano (GR) come segue:

Foglio 25 particella 690 sub. 37 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani, superficie catastale totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita € 557,77

Foglio 25 particella 690 sub. 66 categoria C/6 classe 6 consistenza mq 22 Rendita € 70,44

Intestati: [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/1

Confini: l'appartamento confina con vano scale, corte comune da più lati, [REDACTED] la cantina confina con tunnel condominiale, [REDACTED] il locale autorimessa confina con tunnel condominiale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]

Stato di occupazione: libero

Formalità pregiudizievoli: Ipoteca volontaria del 28/10/2008 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto Registro Particolare 3398 Registro Generale 16816 per un importo pari a € 210.000 di cui € 105.000 per capitale

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 09/05/2022 Registro Particolare 5750 Registro Generale 76023 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro: [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto

PREZZO BASE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



€ 110.000,00

diconsi: euro centodiecimila/00

Grosseto, li 02/05/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. elaborato tecnico
3. schema punti di scatto foto
4. atto di provenienza rep. 19314 del 08/05/2013
5. estratto di mappa catastale
6. planimetrie catastali
7. elaborato planimetrico catastale
8. visura catastale
9. documentazione agli atti del comune di Castel del Piano
10. inquadramento urbanistico

