

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -
- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE -



per

Non Performing Loans S.p.a.

contro

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Luca Merelli, libero professionista con Studio in Grosseto alla Piazza Tripoli n. 2, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al N.ro 169, era incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.-

In data 16/04/2010 lo scrivente compariva davanti all'**Ill.mo Giudice Vincenzo Pedone**, delegato alle esecuzioni, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e cioè:

1° QUESITO : *(Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta, e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi).*

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da un'unità immobiliare ad uso abitazione e da una corte urbana.

Dette unità immobiliare ad uso abitativo è ubicata in: Comune di Roccastrada, frazione di Sticciano Scalo, via Nazionale, Piano Terra e Primo.



La corte è ubicata in : Comune di Roccastrada, frazione di Sticciano Scalo,
via Grossetana, piano Terra.



UNITA' IMMOBILIARE: Appartamento

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada, al Fg.
257 P.IIa 18, Sub. 14 , Cat. A/4, Classe 4°, Consistenza 5 vani, Rendita €
284,05 e al Fg. 257 P.IIa 195, Sub. 8 (graffate); ed è intestata alla sig.ra,
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni .

UNITA' IMMOBILIARE: Corte urbana

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada, al Fg.
257 P.IIa 49, Sub. 6 , Cat. Area urbana, Consistenza 66 mq.; ed
....., proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Al sopralluogo effettuato in data 10/06/2010 alle ore 17.00 erano presenti il
C.T.U. Ing. Gucci Emiliano il sottoscritto C.T.U. Arch. Luca Merelli e
l'esecutata in qualità di proprietaria.

L'unità immobiliare abitativa è inserita in un fabbricato di due piani fuori
terra.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in latero-
cemento e le tamponature in laterizio.

Tale fabbricato è intonacato e tinteggiato di colore verde, presenta copertura
a capanna con manto in tegole marsigliesi, i canali di gronda ed i discendenti
sono in rame e il terrazzino è in aggetto con parapetto in ferro.

Piano Terra:

L'appartamento è composto di tre vani oltre i servizi e la cucina. A questo
piano sono presenti: ingresso cucina, ripostiglio e soggiorno. La cucina
presenta un pavimento in mattonelle in graniglia 30x30 di colore chiaro,



rivestimento di colore bianco di dimensioni 20x20 per un'altezza di 2,00 m e la stanza è completamente vuota; il soggiorno presenta lo stesso pavimento della cucina mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Piano Primo:

A questo piano sono presenti: studio, bagno e una camera da letto. L'accesso a questo piano è garantito da una scala in muratura e rivestita in graniglia. Il bagno presenta pavimento in marmo di colore verde scuro con mattonelle di dimensioni 40x40 e rivestimento di colore bianco 20x25 per un'altezza di 2,00m. E' dotato di water, lavabo, bidet e doccia. Le altre stanze hanno il pavimento in mattonelle di graniglia e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno. E' presente anche un terrazzino a cui si accede dalla portafinestra dello studio. Il parapetto è in ferro.

Per gli impianti si veda la relazione dell'Ing. Emiliano Gucci.

Inoltre è presente una piccola soffitta, a cui si accede attraverso una botola presente nella parete all'ingresso del wc.

Il tutto per una superficie commerciale così calcolata (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, metà muri perimetrali e nessuna percentuale di incidenza per quanto riguarda le parti comuni) in c.t.:

UNITA' IMMOBILIARE:

piano terra	mq	47,00
piano primo	mq.	47,00
Terrazzino	mq.	1,55
TOTALE	mq.	95,55

E per una superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:

UNITA' IMMOBILIARE



Piano terra

Ingresso	mq.	7,12
Sogg./Pranzo	mq.	17,78
Cucina	mq.	6,79
Ripostiglio	mq.	1,79
- altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt.	2.75

Piano Primo

Vano scala	mq.	5,84
Studio	mq.	8,04
Bagno	mq.	5,19
Camera	mq.	18,36
- altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt.	3.25

TOTALE ABITAZIONE mq. **70,91**

TOTALE TERRAZZE mq. **1,55**

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

Estratto del Catasto;

Relazione Notarile emessa dal Notaio Roberto Baldassarri in data 27/08/2009 attestante eventuali iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.

2° QUESITO : *(Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione riportando l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali).*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:



tipo: *(ipoteca legale, volontaria, giudiziale)*



IPOTECA GIUDIZIALE

- n°885 del reg.part. 10.04.1999. Ipoteca giudiziale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.
- n°3572 del reg.part. 14.09.2005. Ipoteca giudiziale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.

IPOTECA LEGALE

- n°3043 del reg.part. 09.08.2005. Ipoteca Legale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.
- n°2964 del reg.part. 01.09.2008. Ipoteca Legale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze s.p.a.

Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti gravanti sull'immobile:

- n° 3805 del reg.part. del 20.04.2009. Verbale di Pignoramento a favore di Non Performing Loans S.p.a.

3° QUESITO : *(Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Roccastrada e sono inserite in zona R1 di cui all'art. 14 del Regolamento Urbanistico, assimilabile a zona di completamento.

4° QUESITO : *(Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata, in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)*



Le unità immobiliari risultano totalmente conformi alla planimetria catastale, mentre presentano alcune difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia del 17/05/1950. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni ed in una suddivisione in due unità immobiliari invece che dell'unica prevista.

Tali opere sono sanabili ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.47/85 con un importo presunto di €15.000,00 comprensivo di spese tecniche, oblazione e oneri concessori.

5° QUESITO : *(Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento)*

L'immobile può essere venduto in due lotti poiché i due beni hanno caratteristiche diverse e sono usufruibili indipendentemente e quindi possono essere compravenduti separatamente.

6° QUESITO : *(Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutata.

7° QUESITO : *(Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di*

superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge)



Le unità immobiliari in oggetto risultano in area sottoposta a vincolo idrogeologico ed al vincolo di cui al P.A.I. (dominio idraulico più eventi alluvionali del 2004).

8° QUESITO : *(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)*

Gli immobili sono stati valutati con il metodo seguente:

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare, 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 immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi. Individuato pertanto 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 il bene stesso. In mancanza del



riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.



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 località e della zona, l'ubicazione degli immobili, le loro caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo degli alloggi, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Stima sintetica del valore intrinseco: Premesso quanto sopra e sulla base di colloqui avuti con altri proprietari della zona, con impresari edili, agenti immobiliari, il tecnico comunale, sentito l'U.T.E. di Grosseto, si ritiene attribuire un più probabile valore di mercato di:

€ 1.800,00 al mq di sup. coperta per l'abitazione, comprensiva sia della soffitta che della corte tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

€50,00 al mq. di superficie per l'area urbana.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Proc. Es. n. 73/09

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada, al Fg. 257 P.IIa 18, Sub. 14 , Cat. A/4, Classe 4°, Consistenza 5 vani, Rendita € 284,05 e al Fg. 257 P.IIa 195, Sub. 8 (graffate); ed è sono, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, nonché l'area urbana censita al N.C.E.U. del Comune di Roccastrada, al Fg. 257 P.IIa 49, Sub. 6 , Cat. Area urbana, Consistenza 66 mq., ed è intestata, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La valutazione è comprensiva della decurtazione pari ad 15.000,00 € necessari per effettuare la sanatoria

TOTALE PREZZO BASE D'ASTA: €131.625,00

(Euro Centotrentunomilaseicentoventicinque/00).



Il Consulente Tecnico

Arch. Luca Merelli

Grosseto, li 04/10/2010

ALLEGATI:

- 1) visure catastali;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) documentazione fotografica;

