

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Sez. Esec. Immobiliari

G. E.: ***Dr.ssa CRISTINA NICOLÒ***

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
Redatta dal C.T.U. Arch. Giovanni Tombari

nella
Procedura Esecutiva **n.65/2025 R.G.E.**

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Grosseto 10/04/2026

“SOMMARIO”

Premessa: I quesiti pag. 3

Procedura esecutiva N°65/2025 R.G.E. :

1° Quesito pag. 6

2° Quesito:

2.A) *Descrizione della zona*pag. 8

2.B) *Descrizione del fabbricato* pag. 9

2.C) *Consistenza - Dati e Indici metrici dell’immobile*pag. 9

2.D) *Caratteristiche dei beni*pag. 10

2.E) *Apprezamenti generali* pag. 11

2.F) *Situazione Catastale – Coerenze* pag. 12

3° Quesitopag. 12

4° Quesitopag. 12

5° Quesitopag. 13

6° Quesitopag. 13

7° Quesitopag. 14

8° Quesitopag. 14

9° Quesitopag. 14

10° Quesito pag. 15

11° Quesitopag. 15

12° Quesito

12.A) *Il criterio di stima che verrà usato*pag. 16

12.B) *Motivazioni – Valutazioni*pag. 16

12.C) *Procedimento sintetico*..... pag. 17

12.D) *Valore del bene*..... pag. 18

12.E) *Formazione dei lotti di vendita* pag. 18

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Giudice: Dr.ssa Cristina Nicolo'
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 65/2025

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

**** * * * * *

Premessa:

Il sottoscritto Architetto Giovanni Tombari, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci 34, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n° 345, riceveva l'incarico dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione del bene oggetto della procedura esecutiva n.65/2025 secondo i quesiti di seguito precisati.

1° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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'articolo 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 nel 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 , accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistica-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato 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 trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 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 superfici 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 dei 9 anni dalla data di 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);

Posti i quesiti di cui sopra, il G.E. assegnava allo scrivente C.T.U. termine per l'invio telematico alle parti ed al custode della perizia fino a trenta giorni prima dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il giorno 06/05/2026. Concessi loro quindici giorni per le osservazioni di parte, il CTU dovrà depositare in modalità telematica PCT il proprio elaborato almeno tre giorni prima della sopraindicata udienza.

**** * * * * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°65/2025

1° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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'articolo 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).*

Sulla base della documentazione allegata alla procedura esecutiva, ed anche a seguito di un'ulteriore ispezione effettuata dallo scrivente C.T.U. presso il competente Ufficio dei RR.II. in data 27/02/2025 (Allegato A.01), si precisano i seguenti dati:

Bene:

- Abitazione di tipo civile sita in Porto Ercole frazione del Comune di Monte Argentario (GR) piazza Albegna n.1 piano terra - rialzato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 73, particella 185 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 479,01, con autorimessa al piano interrato, particella 185 sub 12 categoria C/6 classe 4 mq 25 rendita € 11,04.

- variazione toponomastica del 17/12/2020 pratica n.GR0073285 IN ATTI DAL 17/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.15021.1/2020).

Proprietà: [REDACTED] per la quota pari ad 1/1.

Dal ventennio, come da quadro sinottico sotto riportato, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni contro

- Pignoramento n.5591 r.p. del 08/05/2025 a favore del [REDACTED] con atto giudiziario dell'UNEP di Grosseto del 19/04/2025 n.946 contro [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà sui seguenti beni così censiti al NCEU del Comune di Monte Argentario piazza Albegna n.1: foglio 73, particella 185 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 479,01 piano terra -rialzato, e particella 185 sub 12 categoria C/6 classe 4 mq 25 rendita € 11,04 piano interrato.

Iscrizioni contro

- Ipoteca in rinnovazione r.p. 1996, r.g. 14362 del 08/09/2025, pubblico ufficiale Servizio riscossione tributi conc. Grosseto repertorio 9100 del 06/09/2005 (gravante solo sull'autorimessa).
- Ipoteca legale n.349 r.p. del 22/02/2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto rep. 714 del 18/07/2016 di € 15.000,00 di cui [REDACTED], a carico di [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà sui seguenti beni così censiti al NCEU del Comune di Monte Argentario piazza Albegna n.1: foglio 73, particella 185 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 479,01 piano terra -rialzato, e particella 185 sub 12 categoria C/6 classe 4 mq 25 rendita € 11,04 piano interrato.
- Ipoteca legale n.422 r.p. del 26/01/2007 emesso da Gerit spa Agente di riscossione Prov. Grosseto atto rep. 6932 del 24/01/2007 di [REDACTED] per capitale (gravante solo l'autorimessa).

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio:

A [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario (GR) al foglio 73, particelle sub 2 e 12 è pervenuta da [REDACTED] (ancora intestataria in catasto) deceduta in data 10/04/2017 per acquisto di eredità ex art. 485

cc in qualità di erede con sentenza del Tribunale di Grosseto del 21/02/2025 n.312 trascritta il 09/04/2025 al n.4247 R.P.;

A [REDACTED] da [REDACTED]
[REDACTED] per atto di assegnazione a socio del Notaio Bruno Mariani di Orbetello del 29/01/1987 rep.26237 trascritto il 23/02/1987 al n.1685 r.p.;

Altre formalità:

Per altre formalità si rimanda alla Dichiarazione Notarile dei Notai Luciano Giorgetti e Costanza Sensi presente agli atti di causa.

**** * ****

***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.);*

2.A) Descrizione della zona

Il bene è localizzato nella zona di espansione di Porto Ercole. Le tipologie architettoniche sono per lo più condomini da due a quattro piani risalenti alla fine degli anni '80 primi anni novanta del secolo scorso. E' un'area residenziale che evidenzia abitazioni dalle caratteristiche uniformi ed ordinate.

Di seguito l'estratto dell'art.82 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario.

Settore urbano SUR2

Comprende settori urbani periferici, con tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale, serviti dalla viabilità principale e caratterizzati dalla presenza di comparti a progettazione unitaria (PEEP di Porto Ercole e Pozzarello).

Presenta strade sufficientemente regolari, in parte gerarchizzate, che necessitano di riorganizzazione e completamento per la formazione di una maglia viaria ad anelli chiusi. Vi ricadono spazi aperti, di dimensioni e forme variabili, capaci di funzionare da catalizzatori per l'attrazione di funzioni di pubblico interesse e la creazione di piccole "centralità urbane", ovvero capaci di consentire la creazione di sistemi articolati di spazi pubblici a varia destinazione d'uso (marciapiedi, slarghi, piste ciclabili, giardini, ecc.). Sono presenti, in forma episodica, esercizi commerciali, pubblici esercizi, strutture ricettive e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

La vicinanza alla viabilità principale, che ne agevola l'accesso, e la mancanza di una configurazione fisica compiuta consentono di prevedere l'insediamento di attività atte a

creare piccole "centralità urbane" in quartieri periferici, caratterizzate da un mix di funzioni di pubblico interesse capaci di supportare la residenza.

2.B) Descrizione del fabbricato

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è una palazzina della fine degli anni '80. Le fondazioni sono in c.a, la struttura portante in c.a. tamponata, intonacata e tinteggiata: alcune parti come i balconi, i cornicioni, i ballatoi sono lasciati a cemento facciavista. Le strutture orizzontali sono in latero-cemento, il solaio di copertura a falde è fatto come le strutture orizzontali. Il manto di copertura è in tegole portoghesi.

La palazzina si compone di due piani fuori terra destinati ad abitazioni con ingressi indipendenti sia dalla strada pubblica che dalla corte interna ed un piano interrato per le autorimesse. Gli infissi esterni sono per lo più quelli originari in legno, come le persiane ed i portoni d'ingresso. Alcuni inquilini li hanno sostituiti con infissi della stessa tipologia ma in alluminio.

I canali di gronda ed i discendenti sono in metallo.

Il fabbricato è allacciato alla rete di acqua, luce e telefono così come alla fognatura comunale.

Le strutture portanti non rivelano fenomeni superficiali di degrado, così come le finiture esterne se non per le parti in cemento armato a vista, tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato, dell'anno di costruzione. Sono previsti a breve lavori di rifacimento delle facciate.

Complessivamente lo stato di conservazione è da considerarsi medio.

2.C) Consistenza - Dati e Indici metrici

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra rialzato; l'ingresso avviene in modo indipendente dalla piazza Albegna tramite alcuni gradini ed un disimpegno esterni pavimentati in cotto.

La disposizione interna dell'appartamento è la seguente:

Un ambiente adibito a soggiorno pranzo distribuisce sia alla cucina, subito a destra entrando, che alla camera da letto ed al bagno a loro volta disimpegnati da un piccolo spazio distributivo. Dalla camera si accede ad un terrazzino posto sul retro della palazzina. Al piano interrato, con accesso tramite rampa carrabile dalla corte comune, si trova l'autorimessa di pertinenza.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Superficie netta appartamento:

<i>Soggiorno</i>	<i>Mq</i> 23,45
------------------	-----------------

<i>Cucina</i>	<i>Mq 7,40</i>
<i>Camera</i>	<i>Mq 14,28</i>
<i>Spazio distributivo</i>	<i>Mq 1,38</i>
<i>Bagno</i>	<i>Mq 3,92</i>
<i>Totale appartamento</i>	<i>Mq 50,43</i>

Superficie Coperta Appartamento **mq 57,83**

Superficie utile calpestabile Appartamento **mq 50,43**
al netto delle murature

Altezza all'intradosso del solaio Appartamento **ml 2,70**
altezza media

Volumetria lorda Appartamento **mc 156,14**

L'immobile oggetto di stima, costituito da appartamento adibito a civile abitazione, ha una *Superficie commerciale* di **mq 69,54** così calcolata:

Appartamento	Mq 57,83	pari a 1	Mq 57,83
Ingresso	Mq 1,57	pari a 0.25	Mq 0,39
Terrazza	Mq 3,10	pari a 0.25	Mq 0,77
Autorimessa	Mq 26,38	pari a 0.40	Mq 10,55

Si veda, al riguardo lo stato rilevato (Allegato A.02), concessionato (Allegato A.04) ed il catastale (Allegato A.03).

2.D) Caratteristiche del bene

L'unità immobiliare composta da un appartamento adibito a civile abitazione posta al piano terra rialzato, è distribuita su un unico livello ed ha affaccio sulla pubblica via e sulla corte interna.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite un ingresso indipendente, su piazza Albegna.

[REDACTED]. Il debitore esecutato, nel frattempo deceduto, vi ha vissuto gli ultimi anni in condizioni di degrado, senza utenze di luce, acqua, gas, [REDACTED].

[REDACTED].

Visto dalla corte interna il terrazzino appare chiuso da un infisso/persiana. [REDACTED]

Per quanto sopra detto, si può comprendere come il sopralluogo sia stato condizionato, anche solo nel verificare alcune misure a conferma dello stato di fatto riportato nelle pratiche edilizie.

Tutti i pavimenti sono in gres 30x30. Il bagno era dotato di doccia, lavandino, w.c. e bidet con un rivestimento a parete ed è dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Gli infissi esterni sono in legno come le persiane entrambi necessitanti di manutenzione soprattutto quest'ultime essendo quelli originali del fabbricato.

L'impianto termico era condominiale, l'acqua calda era presumibilmente alimentata da uno scaldabagno adesso non più presente o funzionante;

Le tubazioni dei bagni e della cucina come l'impianto elettrico, sono originali e dunque da rifare visto anche lo stato di fatto dell'immobile. Le pareti ed i solai sono intonacati e tinteggiati.

Muri, soffitti e pavimenti interni necessitano [REDACTED] di una successiva tinteggiatura per quanto riguarda le pareti. Una parete della camera ed un tramezzo in cucina (pareti non portanti) presentano delle piccole lesioni. L'appartamento non è più allacciato all'acquedotto, alla rete elettrica ed all'impianto di riscaldamento da circa quattro anni.

2.E) Apprezamenti generali

L'appartamento a civile abitazione, nelle finiture più generali, rivestimenti, infissi, e negli impianti, non è in buone condizioni per i motivi sopra elencati. Necessita [REDACTED] di una "ristrutturazione leggera". Per ristrutturazione leggera la tabella dei Costi di Costruzione degli Ordini professionali degli Architetti e degli Ingegneri della provincia di Grosseto prevede: "Ristrutturazione leggera cioè a bassa intensità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture, e la sostituzione di tutti gli impianti".

L'appartamento una volta [REDACTED] fatto oggetto di un'indispensabile manutenzione risulterà appetibile a parere dello scrivente CTU. La palazzina condominiale di due piani fuori terra non è di tipo popolare ed è vicina al centro, ai servizi ed alle vie di comunicazione; l'immobile, un piano terra rialzato di taglio piccolo, ha accesso indipendente dalla via pubblica e la zona giorno è molto luminosa affacciandosi su una piazza con parcheggio; al piano interrato si trova la propria autorimessa.

2.F) Situazione Catastale – Coerenze

- Abitazione di tipo civile sita in Porto Ercole frazione del Comune di Monte Argentario (GR) piazza Albegna piano terra rialzato, censita al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 73, particella 185 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 479,01, con un'autorimessa al piano interrato, particella 185 sub 12 categoria C/6 classe 4 mq 25 rendita € 11,04.

Il tutto intestato a:

[REDACTED] per diritti di 1/1 di piena proprietà.
L'esecutato, [REDACTED], ne è divenuto proprietario per acquisto di eredità ex art. 485 cc in qualità di erede con sentenza del Tribunale di Grosseto del 21/02/2025 n.312 trascritta il 09/04/2025 al n.4247 R.P.;

L'appartamento confina con piazza Albegna, particella 185 sub 3, 4, 1, corte interna salvo se altri.

All'istanza di vendita risulta allegata documentazione attestante:

- Visura del Catasto
- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

**** * * * * *

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 nel 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;*

Esiste perfetta rispondenza tra la descrizione dei beni in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

**** * * * * *

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;*

Esiste perfetta rispondenza tra la planimetria catastale (Allegato A.03) e lo stato di fatto.

**** * * * * *

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'unità immobiliare oggetto di stima è localizzata a Porto Ercole nel Comune di Monte Argentario in piazza Albegna e per Regolamento Urbanistico rientra nei Settori Urbani a prevalente funzione residenziale e precisamente nel SUR2 (art. 82 N.T.A.). E' soggetta ad interventi che vanno dalla ristrutturazione edilizia con addizione funzionale (20%) fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica inteso come fabbricato (art.75 N.T.A.). Si rimanda all'Allegato A.05.

**** * * * * *

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 combinato 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;*

La palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura risale alla fine degli anni '80 del secolo scorso. Le pratiche edilizie sono

- P.E. 67/82 prot. 1296/82 dell'11/03/83
- P.E. 61/84 prot. 8504/84 del 25/08/84
- P.E. 58/86 prot.1244/86 del 25/09/86
- Agibilità P.E. 02/87 prot. 16630/85 del 07/01/87

Lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo dallo scrivente CTU corrisponde allo stato concessionato. Le lievi difformità interne (posizione del tramezzo della cucina) sono da ricomprendere nei parametri delle cosiddette tolleranze costruttive ed esecutive per le quali non è necessario ai sensi del Decreto "salva casa 2024" convertito in L. 105 del 2024 presentare una sanatoria. Vengono regolarizzate in automatico tramite una dichiarazione di un tecnico abilitato al momento della presentazione di una nuova pratica edilizia. Il piccolo terrazzino sul retro si presenta al momento chiuso da un infisso. Andrebbe riaperto per ristabilire una superficie

aperta oppure sanato nel caso si volesse farlo diventare un volume chiuso a servizio della camera da letto (ampliamento volumetrico).

**** * * * * *

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;*

Lo scrivente C.T.U., in considerazione della natura dell'immobile oggetto dell'esecuzione, ritiene di identificare un **unico ed unitario lotto di vendita**.

**** * * * * *

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 congruagli 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;*

L'immobile in questione è pignorato per l'intero. Esso, vista la sua natura è da considerarsi indivisibile e rappresenta un unico lotto oggetto dell'esecuzione.

**** * * * * *

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 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 in oggetto risultava, all'epoca del sopralluogo (12/11/2025), libero essendo nel frattempo deceduto il proprietario/debitore esecutato.

**** * * * * *

10° Quesito: *Dove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

**** * * * * *

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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sussistono oneri di natura condominiale ovvero le spese che sono previste per il rifacimento delle facciate della palazzina: la ripartizione a carico dell'esecutato è di € 6.352,32 (pari a millesimi 42,25). Sono rimasti inoltre da saldare oneri condominiali per i precedenti esercizi per € 2.818,03. Il totale a carico del futuro acquirente è quindi di € 9.170,36.

**** * * * * *

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 dei 9 anni dalla data di 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.A) Il criterio di stima adottato

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 (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione 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 immobiliare e la moneta che, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, aprile 2026, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico). 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 inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

La consultazione di riviste del settore, tra cui il *Consulente Immobiliare* edito dal **II Sole 24 ORE** ed il confronto con alcune agenzie immobiliari del luogo per un effettivo riscontro dei prezzi, sono stati passaggi obbligati nella valutazione del bene. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, dalle murature perimetrali e la metà dei muri di confine. Per quanto riguarda terrazze a livello, corti o locali esterni ad uso ripostiglio sono stati adottati dei coefficienti di ragguaglio.

12.B) Motivazioni – Valutazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di terreni ed immobili sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, lo stato locativo, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.C) Procedimento sintetico

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al punto **12.A)**, si può riferire che attualmente, nella zona oggetto della perizia, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti da € 2900,00 a € 4100,00 circa al metro quadrato di superficie commerciale per le abitazioni.

Pertanto, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari/terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- L'abitazione pur facendo parte di una palazzina condominiale ha accesso indipendente dalla strada pubblica;
- i beni oggetto di esecuzione immobiliare non sono occupati dal debitore esecutato, familiari o affittuari;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per la vendita giudiziale;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale relativo ad un lotto di vendita;
- il lotto di vendita è relativo all'intera piena proprietà dei beni immobiliari oggetto di esecuzione;
- La stima tiene conto dello stato di manutenzione dei beni. Sono da prevedere spese per il nuovo allaccio alla fornitura elettrica, all'acquedotto ed eventualmente alla rete del gas. Spese quantificabili in circa € 1.000,00 complessivamente. Sono inoltre da prevedere spese di "ristrutturazione leggera" quantificabili almeno in € 500,00 al mq utile (edifici post 1960) come previsto dalla Tabella dei Costi di Costruzione per l'anno 2025 degli Ordini degli Architetti e degli Ingegneri della provincia di Grosseto. L'unità immobiliare intesa come la sola abitazione misura circa 53,23 mq utili comprensivo del 60% della terrazza e del pianerottolo d'ingresso. Pertanto serviranno un minimo € 26.615,00 di lavori per rendere quantomeno abitabile l'immobile. Saranno infatti da prevedere il completo rifacimento del bagno, l'installazione di un impianto di condizionamento o l'installazione di una caldaia e l'allaccio alla rete del gas, la revisione dell'impianto elettrico, la sostituzione/revisione degli infissi e delle persiane, la chiusura delle lesioni in camera ed in cucina (pareti non portanti), la tinteggiatura dei locali.
- Sono inoltre previsti lavori di manutenzione delle facciate della palazzina. Questo intervento darà maggior valore in generale alla palazzina e nello specifico ai singoli appartamenti.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per i beni in questione, possa essere stimato un valore di:

- **Per l'abitazione civile: € 3.400,00 al mq**

Si precisa che tale valore unitario è riferito alla Superficie Commerciale in mq.

12.D) Valore del bene

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali complessive dei dei manufatti edilizi riportate al punto 2.C), si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

$$\text{mq } 69,54 \times \text{€ } 3.400,00 = \text{€ } 236.436,00$$

€ 236.436,00 arrotondabile a € 236.000,00
(Euro duecentotrentaseimila/00)

12.E) Formazione dei lotto di vendita

Lotto unico

Intera e piena proprietà dell'unità immobiliare intesa come appartamento al piano terra-rialzato di una palazzina condominiale di due piani fuori terra posta a Porto Ercole nel Comune di Monte Argentario (GR), piazza Albegna n.1. L'ingresso avviene dalla via pubblica in modo indipendente.

La disposizione interna dell'appartamento è la seguente:

Un ambiente adibito a soggiorno pranzo distribuisce sia alla cucina, subito a destra entrando, che alla camera da letto ed al bagno a loro volta disimpegnati da un piccolo spazio distributivo. Dalla camera si accede ad un terrazzino posto sul retro della palazzina. Al piano interrato, con accesso tramite rampa carrabile dalla corte comune, si trova l'autorimessa di pertinenza.

L'appartamento si affaccia su due fronti, strada pubblica e corte interna, e confina con piazza Albegna, [REDACTED] (particella 185 sub 3), [REDACTED] (particella 185 sub 4), [REDACTED] (particella 185 sub 1), corte interna salvo se altri.

Lo stato di conservazione necessita di una manutenzione ordinaria; le utenze sono disattivate da circa quattro anni.

- Abitazione di tipo civile sita in Porto Ercole frazione del Comune di Monte Argentario (GR) piazza Albegna piano terra rialzato, censita al N.C.E.U. del

Comune di Monte Argentario al foglio 73, particella 185 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 479,01, con un'autorimessa al piano interrato, particella 185 sub 12 categoria C/6 classe 4 mq 25 rendita € 11,04.

Valore Complessivo del Lotto – Prezzo Base: € 236.000,00
(Euro duecentotrentaseimila/00)

La presente relazione, che si compone di n°19 pagine scritte oltre i documenti allegati e la documentazione fotografica.

Grosseto, 10 Aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giovanni Tombari