DOTT. ARCH. CECILIA LUZZETTI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
P. I.V.A. 01035190535 C.F. LZZCCL59D67E202G
Tel 0564 070219 e-mail cecilia.luzzetti@alice.it
PEC cecilia.luzzetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

Procedura **N. 149/2025 R.G.E.I.**

Promossa da: [redacted]
(C.F.: [redacted]

Debitori: [redacted] **(CF** [redacted]
[redacted] **(CF** [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristina Nicolò**

Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI GROSSETO

RELAZIONE

Grosseto, 07/10/2026

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 14 pagine e n. 11 allegati.

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 21/01/2026 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. *esperto stimatore,* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 149/2025 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore di due immobili di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicati in Comune di Grosseto.

I beni pignorati sono costituiti da n. 1 abitazione e n. 1 magazzino facenti parte di un più ampio fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale.

La sottoscritta C.T.U., vista la modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*", consultata la documentazione in atti, ha eseguito un primo sopralluogo all'immobile, effettuato in data 13/03/2026, unitamente al Custode, Dott. Simone Frediani, come risulta dal verbale redatto dal Custode e sottoscritto dai presenti (ALLEGATO 1).

Durante il sopralluogo sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale degli immobili (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

In data 14/09/2026 la bozza di Relazione e relativi allegati sono stati trasmessi alle parti, che, nei tempi stabiliti, non hanno presentato osservazioni all'elaborato peritale

Nella seguente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare 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;

- La sottoscritta CTU ha esaminato gli atti e verificato che nel fascicolo telematico della procedura è presente il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel Certificato notarile è contenuta la verifica della continuità delle trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento, dei beni di cui trattasi.

- E' stata fornita al Custode la planimetria catastale dell'immobile.

- Nel pignoramento i beni sono descritti correttamente quanto a dati catastali, tuttavia si riscontra: l'indirizzo citato è Via Manin e non Via del Quarzo come attualmente verificato; nella descrizione dell'appartamento non è citata la seconda terrazza al piano secondo; il magazzino al piano 1 sottostrada è descritto con i soli dati catastali.

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

QUESITO 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

La documentazione in atti risulta completa.

La sottoscritta, vista la documentazione in atti e previa acquisizione dell'Elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO 4), di visure catastali storiche con intestatari del bene (ALLEGATO 5), ha potuto verificare quanto segue:

gli immobili iscritti al Catasto Fabbricati, Foglio 85 del Comune di Grosseto, particella 2227, subalterni 28 (abitazione) e 44 (magazzino), risultano di proprieta' dei [redacted] (c.f. [redacted] e [redacted] (c.f. [redacted] in regime di [redacted] ra loro per la quota di 1/2 di piena proprieta' ciascuno;

essi sono pervenuti agli esecutati, in forza di Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Abbate Antonio del 5 luglio 2006 repertorio n. 30357/16974, da [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] Tale atto è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 06/07/2006 al numero di registro generale 12039 e numero di registro particolare 7592, per il subalterno 28 e al numero di registro generale 12040 e numero di registro particolare 7593, per il subalterno 44.

A [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti nel comune di Grosseto NCT Foglio 85 Particella 2220, NCT Foglio 85 Particella 2227, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ciampolini Giorgio del 4 dicembre 2003 repertorio n. 159627/43076 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 19 dicembre 2003 al numero di registro generale 19832 e numero di registro particolare 13256 da [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]

Nella Relazione notarile si rileva che è trascritto atto giudiziario di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Grosseto del 10 novembre 2017 repertorio n. 2232/2017 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 1 ottobre 2019 al numero di registro generale 13283 e numero di registro particolare 9598 a favore di [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] degli immobili siti nel comune di Grosseto NCEU Foglio 85 Particella 2227 Subalterno 28, NCEU Foglio 85 Particella 2227 Subalterno 44 e contro [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]

QUESITO 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517

lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- Effettuate le visure aggiornate delle unità immobiliari, si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti catastali relativi agli immobili (ALLEGATO 5):

Visure storiche
Mappa censuaria
Planimetrie catastali
Elaborati planimetrici disponibili
Elenco subalterni

- Eseguiti i rilievi degli immobili, la cui restituzione grafica è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 2), viste le planimetrie catastali e visto il titolo di provenienza, si è potuto verificare che c'è sostanziale corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. La planimetria catastale, tuttavia, differisce dallo stato attuale dell'immobile poiché al piano terzo sottotetto è stato realizzato un tramezzo a chiusura del vano che si trova a sinistra salendo dalle scale, non descritto nella planimetria catastale.

- Nell'Atto di provenienza degli immobili risulta che gli Enti Comuni di particolare pertinenza della porzione di fabbricato compravenduta sono rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 8, particella 2227, subalterni 3, 4, 30.

- Gli immobili contigui hanno autonomi identificativi catastali.

- Non si è proceduto a correzioni catastali, poiché risulta necessario regolarizzare l'abitazione sotto il profilo edilizio, a causa di una lieve difformità al piano terzo, come descritto in risposta al quesito 5. L'aggiornamento/rettifica della planimetria catastale potrà comportare una spesa di € 500,00 comprensiva di spese tecniche e oneri di registrazione.

QUESITO 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

La sottoscritta CTU ha acquisito, presso la Conservatoria dei registri immobiliari, l'elenco sintetico delle formalità dell'immobile oggetto di stima (ALLEGATO 4).

Nella certificazione notarile in atti, come nell'elenco sintetico delle formalità, a carico degli immobili pignorati, nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Abbate Antonio del 5 luglio 2006 repertorio n. 30358/16975 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 6 luglio 2006 al numero generale 12041 e al numero particolare 2502 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted]

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

[redacted] per capitale di [redacted] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € [redacted] durata 30 anni, a carico di [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su immobili, siti nel comune di Grosseto, iscritti al NCEU Foglio 85 Particella 2227 Subalterno 28, NCEU Foglio 85 Particella 2227 Subalterno 44.

2) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Grosseto del 30 ottobre 2025 repertorio n. 2566 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 4 dicembre 2025 al numero generale 19899 e al numero particolare 15237 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] a carico di [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 85 Particella 2227 Subalterno 28, NCEU Foglio 85 Particella 2227 Subalterno 44 immobili siti nel comune di Grosseto.

QUESITO 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- E' allegata alla presente Relazione la mappa catastale, che consente l'esatta identificazione del bene (ALLEGATO 5).

- L'immobile di cui i beni pignorati sono parte è stato realizzato (inizio lavori 19/04/2004) in conformità di quanto previsto dal PRG allora vigente, art. 67 delle NTA, "Verde Maremma", lotto 4, complesso residenziale "Le Gemme".

Secondo il Piano Strutturale attualmente vigente, l'area in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è ricompresa all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. Toscana n. 65/2014. Piu' in dettaglio l'area è compresa nell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 1 Grosseto.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente l'area in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è classificata come *tessuto consolidato unitario.*
Nel tessuto consolidato unitario, nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come meglio specificate ed articolate dalla "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" di cui Parte V delle presenti norme:

- *residenza;*
- *attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;*
- *attività direzionali;*
- *attività di servizio;*

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

•- *attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita*

Gli immobili sono dunque conformi all'utilizzazione dell'area prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

-Per quanto riguarda la conformità o meno dei beni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, è stato effettuato l'accesso all'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Grosseto e sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

A) 823-2003-PE-STORICO

E' la pratica relativa alla prima Concessione edilizia acquisita da [redacted] (n. 492 del 22/12/2003) e successivamente volturata a [redacted] con Voltura di Concessione n. 186 del 17/06/2004.

B) 3180-2004-PE-STORICO

Tale pratica è relativa a Concessione n. 31 del 16/02/2005 in Variante alla PE 823/2003 per modifiche interne.

C) 1508-2006-PE-STORICO di tale pratica, per variante al progetto concessionato, è stata richiesta ed ottenuta l'archiviazione.

D) 232/2006/AA/STORICO "Agibilità e Stato Finale". In questa pratica sono presenti gli elaborati grafici che erano stati presentati come variante con la pratica 1508-2006 di cui sopra (archiviata). L'agibilità è del 13/07/2006.

Le piante degli immobili di cui trattasi contenute nella pratica 232/2006 "Agibilità e Stato Finale" corrispondono allo stato attuale degli stessi, a meno di un piccolo tramezzo, con porta, realizzato nel piano sottotetto per definire un terzo locale chiuso (attualmente utilizzato a camera).

L'utilizzo del piano sottotetto come camere, anziché come deposito occasionale, non è regolare.

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate rimuovendo gli arredi nel piano sottotetto (dunque cessando l'utilizzazione a camere) e presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (tardiva), con pagamento di una sanzione di € 1.000,00, per il tramezzo realizzato senza aver effettuato la necessaria Comunicazione (CILA). Le spese tecniche per tale pratica edilizia possono stimarsi in € 1.500,00 circa.

Successivamente, una volta ripristinata la destinazione a "deposito occasionale", previa rimozione dei beni mobili, potrebbe essere richiesto un cambio di destinazione d'uso per rendere quei locali abitabili ai sensi della L.R. n. 5/2010 e successive modifiche e integrazioni. Ciò previa verifica della rispondenza dei requisiti dei locali alle normative vigenti al momento della presentazione della domanda, e previo pagamento degli oneri previsti per la ristrutturazione.

La documentazione edilizia è allegata alla presente Relazione (ALLEGATO 6).

QUESITO 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgs 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione è stato redatto da parte del [redacted] (ausiliario autorizzato dalla Giudice dell'Esecuzione). L'APE dell'unità immobiliare con numero identificativo E202.0.85.2227.28 è stato inviato al SIERT (Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana) in data 02/10/2026 e l'identificativo della pratica è il seguente 0001081216

L'APE e la ricevuta di trasmissione del SIERT sono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 7).

QUESITO 7

descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

I beni pignorati sono costituiti da una civile abitazione e un magazzino, ubicati in Comune di Grosseto, in via del Quarzo.

Essi fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, posto al margine Ovest del Capoluogo, nelle vicinanze della Strada Provinciale Castiglionese e dell'Aeroporto militare.

Le unità immobiliari sono iscritte al Catasto fabbricati, al Foglio 85 del Comune di Grosseto, particella 2227.

L'abitazione è identificata come subalterno 28, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani; indirizzo: Via Quarzo SNC piano 2-3; Dati di superficie: Totale: mq 78 Totale escluse aree scoperte: mq 74. Rendita: Euro 542,28. L'abitazione confina al piano secondo con i subalterni 4 (vano scala comune ai SUB. 10, 11, 12, 18, 19, 20, 26, 27, 28 e 29) e 29 (abitazione); al piano terzo con i subalterni 29 e 26 (abitazioni).

Il magazzino è identificato come subalterno 44, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 4; indirizzo: ASSENTE C. R. LE GEMME n. 10 Piano S1. Rendita € 14,67. Il magazzino confina con i subalterni 4 (ascensore, vano scala comune ai SUB. 10, 11, 12, 18, 19, 20, 26, 27, 28 e 29), 45 (autorimessa) e 30 (rampa e corsia di transito comune a tutti i subalterni).

Entrambi i beni risultano catastalmente intestati per ½ ciascuno a [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale (sub 4), con ingresso dalla via Quarzo. Il vano scala è dotato di ascensore che serve i piani 1Sottostrada, 1 e 2.

L'abitazione al piano secondo è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno e due terrazze. Da una scala nel soggiorno si accede al piano terzo dove si trovano n. 3 depositi occasionali (attualmente utilizzati come camere), un bagno e una terrazza sulla quale affacciano due dei tre vani.

I vani dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati di colori chiari a meno di una parete del soggiorno che è tinteggiata con pittura lucida marezzata di colore marrone.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di gres, di colore chiaro in tutti i vani e nei disimpegni, di colore rosa e bianco nel bagno al piano secondo, di colore bianco e verde nel bagno al piano terzo. I rivestimenti dei bagni sono ugualmente in gres. Il bagno al piano terzo ha il vano doccia accessibile mediante 3 gradini poiché il piano di calpestio è più alto di quello del bagno.

Gli infissi sono in legno, con vetro doppio, gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno laccato bianco.

Il magazzino al piano 1S è un piccolo vano al quale si accede dalla corsia esterna che distribuisce le autorimesse del complesso residenziale. La corsia esterna è accessibile anche dal vano scala. Il magazzino è intonacato e tinteggiato di colore bianco e dotato di luce elettrica. Il

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

pavimento è in gres.

La superficie utile dell'abitazione, come si evince dalla tabella di seguito riportata, è di mq 42,84 (abitabile) oltre mq 66,03 di superficie accessoria (terrazzi e deposito occasionale sottotetto).

La superficie utile del magazzino al piano 1S è di mq 3,68.

SUPERFICIE CALPESTABILE		UTILE	ACCESSORIA
monolocale P 2	mq	30.46	
bagno P 2	mq	5.20	
terrazzo P 2	mq		14.12
terrazzo P 2	mq		4.82
deposito occasionale P 3	mq		13.54
deposito occasionale P 3	mq		9.74
deposito occasionale P 3	mq		8.73
bagno e doccia P 3	mq	7.18	
terrazzo P 3	mq		11.90
disimpegno P 3	mq		3.18
TOTALE	mq	42.84	66.03
magazzino	mq		3.68

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità immobiliare è allacciata alle reti di acqua ed energia elettrica, i cui contatori si trovano subito prima dell'ingresso del vano scala, sistemati in appositi armadi. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da caldaia autonoma a metano.

Le certificazioni degli impianti elettrico e di climatizzazione sono contenute nella pratica edilizia di agibilità.

Lo stato di manutenzione dell'immobile può dirsi molto buono.

QUESITO 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;

- I beni pignorati possono essere venduti in un solo lotto.

- Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517

antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

- Al momento del sopralluogo, gli immobili sono risultati essere utilizzati dalla [redacted] dalla di lei madre e figlio, in forza di Atto Giudiziario-Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare, Repertorio 2232/2017 del 10/11/2017 (ALLEGATO 11), trascritto il 01/01/2019 Registro Particolare 9598 Registro generale 13283, in data successiva alla iscrizione dell'ipoteca volontaria sull'immobile (2006). Si ritiene che l'immobile possa considerarsi libero.

- Come risulta dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate allegata (ALLEGATO 10), la sottoscritta ha accertato che:
"(...) a nome di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione."

QUESITO 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

-Sul bene pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

-Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, si è contattato l'Amministratore del condominio [redacted] Sede di [redacted] Interno Civ. 6) e si è appreso che la [redacted] è debitrice nei confronti del condominio di una somma pari a € 5.019,46 (di cui 4.756,10 scaduto). Si allega alla presente relazione l'estratto conto fornito dall[redacted] e il Regolamento di Condominio (ALLEGATO 9).

-Non risultano diritti demaniali né di uso civico.

-Per le verifiche e informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c., può dirsi che l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi. In particolare per gli usi civici si allega (ALLEGATO 8) la risposta della Regione Toscana, a mia interrogazione, dalla quale si evince che sui beni pignorati, e sul terreno su cui gli stessi insistono, non esistono usi civici.

QUESITO 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Considerati i dati contenuti nell'Atto di provenienza, si è preso atto che il 05/07/2006

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32429e9bd2414d41517

l'appartamento è stato acquistato per Euro 125.000,00 e il magazzino per € 7.500,00.

Non sono stati reperiti specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, né dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene.

La stima dell'immobile è stata eseguita individuando il valore di mercato dello stesso con metodo di stima sintetico per comparazione dei prezzi rilevati dalla sottoscritta mediante indagine di mercato e di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il secondo semestre 2025), di seguito riportati.

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Fascia/zona: Periferica/VERDE MAREMMA - VIGNACCIO - PIZZETTI - OLIVETO - CASALONE

Codice di zona: D15

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2150	2750	L	8,2	10	L
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2100	L	6,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	4,2	5,6	L
Box	NORMALE	700	1100	L	3,2	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	2300	L			
Ville e Villini	Ottimo	2350	3000	L			

Dalla consultazione della banca dati dell'OMI, si evince che gli immobili residenziali in normale stato di manutenzione, nella zona in cui sono situati gli immobili oggetto di pignoramento, hanno valori che variano tra le €/mq 1.650,00 a €/mq 2.100,00.

Nulla è risultato alla ricerca, sempre su banca dati OMI, inerente i *valori immoliari dichiarati* nelle compravendite di immobili residenziali nella zona di nostro interesse.

L'indagine di mercato ha preso avvio consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti a Grosseto.

La ricerca online ha evidenziato la presenza, sul web, di poche offerte di beni analoghi ai nostri, nell'area in cui essi si trovano.

Poichè, inoltre, le offerte risultano spesso maggiori del prezzo che risulta alla vendita, per avere ulteriori informazioni inerenti il mercato immobiliare nella zona, con riferimento ad immobili analoghi a quelli di nostro interesse, si è provveduto a contattare di persona le seguenti Agenzie Immobiliari:

[redacted] Via [redacted] tel [redacted]

[redacted] Via [redacted] tel [redacted]

[redacted] Via [redacted] tel [redacted]

Le Agenzie hanno riferito che la zona in cui è ubicato l'immobile è molto apprezzata.

Il valore di € 2.000,00/2.100,00 al metro quadrato di superficie commerciale, è stato indicato come il più probabile per beni residenziali della stessa metratura, ubicazione e caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento.

I valori indicati sono risultati in linea con i valori OMI, pertanto si è assunto come valore unitario **€ 2.100,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.**

In effetti l'abitazione pignorata si presenta in buono stato di manutenzione ed è dotata di una terrazza da cui si gode di un bel panorama verso la campagna; il magazzino valorizza certamente l'abitazione.

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile o con parti condominiali.

La superficie accessoria delle terrazze, poste in continuità con l'abitazione, è stata computate al 30%; quella del deposito occasionale al piano terzo è stata computata al 50%; quella della terrazza al piano terzo è stata computata al 20%; quella del magazzino è stata computata al 30%.

Nello schema di calcolo riportato alla pagina seguente, è evidenziata in giallo la superficie commerciale del monolocale al piano secondo e in arancione chiaro quella delle superfici accessorie, da ragguagliare; al piano terzo è evidenziata in celeste la superficie dei locali deposito e in azzurro/verde quella del terrazzo. La superficie commerciale ragguagliata secondo i coefficienti riportati nella tabella, risulta di **mq 80,82.**

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, risulta:

€/mq 2.100,00 x mq 80.82 = **€ 169.722,00** **più probabile valore di mercato dei beni se fossero pienamente conformi al titolo edilizio**

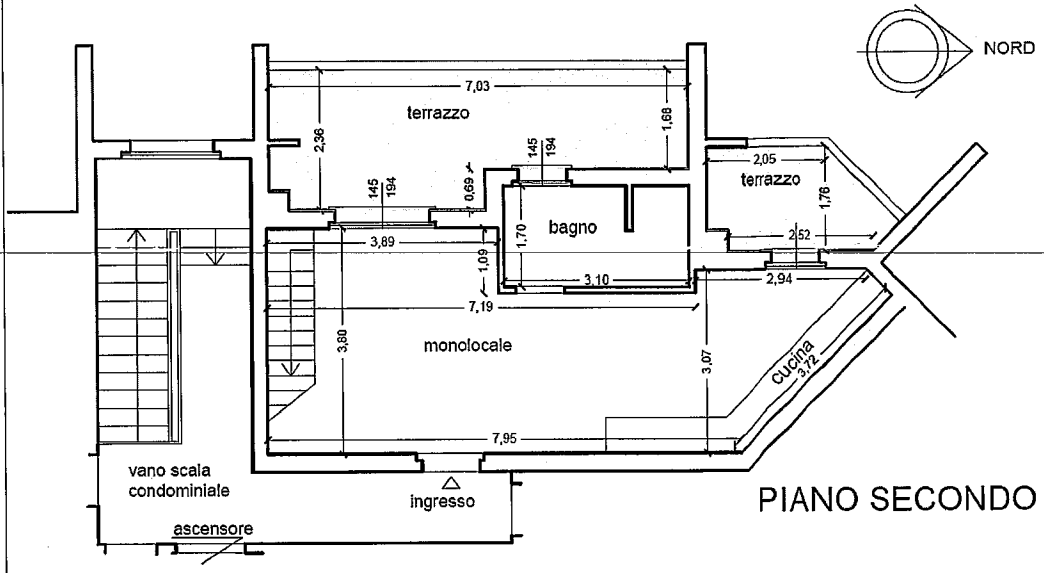
Poichè, tuttavia, come descritto in risposta al quesito 5, l'abitazione presenta una lieve difformità al piano terzo sottotetto, regolarizzabile con una pratica edilizia di C.I.L.A. "tardiva" con una spesa di € 1.000,00 per sanzione ed € 1.500,00 per spese tecniche, al valore sopra individuato andranno detratte € 2.500,00 per la regolarizzazione edilizia ed € 500,00 per la regolarizzazione della planimetria catastale (v. risposta a quesito 3).

Pertanto il valore degli immobili, riuniti in unico lotto, risulta:

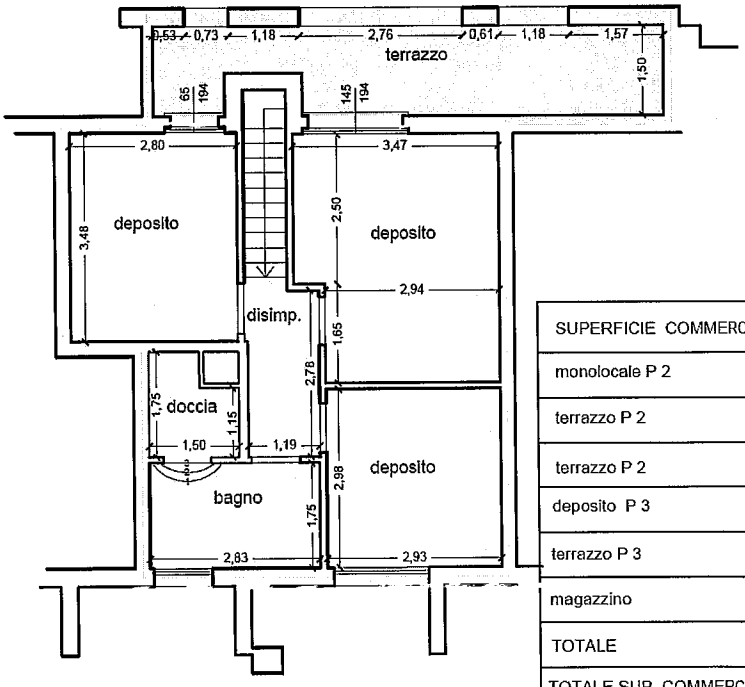
€ 169.722,00 - € 3.000,00 = € 166.722,00 e, in cifra tonda, **€ 167.000,00** **più probabile valore di mercato del compendio pignorato**

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

SCHEMA SUPERFICIE COMMERCIALE
fg 85 part 2227 sub 28 e 44 Piano 2-3 (sub 28) e P1S (sub 44)

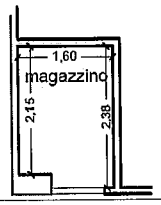


PIANO SECONDO



PIANO TERZO

SUPERFICIE COMMERCIALE		ABITABILE	ACCESSORIA ragguagliata	
monolocale P 2	mq	43.73		
terrazzo P 2	mq		15.25x0.30=	4.58
terrazzo P 2	mq		5.39x0.30=	1.62
deposito P 3	mq		53.03x0.50=	26.52
terrazzo P 3	mq		15.33x0.20=	3.07
magazzino	mq		4.33x0.30=	1.30
TOTALE	mq	43.73		37.09
TOTALE SUP. COMMERCIALE mq (43.73+37.09) = mq 80.82				



PIANO 1 sottostrada

CONCLUSIONI

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517

I beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto, come di seguito descritto:

LOTTO 1

I beni sono costituiti da una civile abitazione e un magazzino, ubicati in Comune di Grosseto. Essi fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, denominato "Le Gemme" posto al margine Ovest del Capoluogo, nelle vicinanze della Strada Provinciale Castiglionese e dell'Aeroporto militare.

Le unità immobiliari sono iscritte al Catasto fabbricati, al Foglio 85 del Comune di Grosseto, particella 2227.

L'abitazione è identificata come subalterno 28, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani; indirizzo: Via Quarzo SNC piano 2-3; Dati di superficie: Totale: mq 78 Totale escluse aree scoperte: mq 74. Rendita: Euro 542,28. L'abitazione confina al piano secondo con i subalterni 4 (vano scala comune ai SUB. 10, 11, 12, 18, 19, 20, 26, 27, 28 e 29) e 29 (abitazione); al piano terzo con i subalterni 29 e 26 (abitazioni).

Il magazzino è identificato come subalterno 44, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 4; indirizzo: ASSENTE C. R. LE GEMME n. 10 Piano S1. Rendita € 14,67. Il magazzino confina con i subalterni 4 (ascensore, vano scala comune ai SUB. 10, 11, 12, 18, 19, 20, 26, 27, 28 e 29), 45 (autorimessa) e 30 (rampa e corsia di transito comune a tutti i subalterni).

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale (sub 4), con ingresso dalla via Quarzo n. 6. Il vano scala è dotato di ascensore che serve i piani 1Sottostrada, 1 e 2.

L'abitazione al piano secondo è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno e due terrazze. Da una scala nel soggiorno si accede al piano terzo dove si trovano n. 3 depositi occasionali (utilizzati come camere), un bagno e una terrazza sulla quale affacciano due dei tre vani.

I vani dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati di colori chiari a meno di una parete del soggiorno che è tinteggiata con pittura lucida marezzata di colore marrone.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di gres, di colore chiaro in tutti i vani e nei disimpegni, di colore rosa e bianco nel bagno al piano secondo, di colore bianco e verde nel bagno al piano terzo. I rivestimenti dei bagni sono ugualmente in gres. Il bagno al piano terzo ha il vano doccia accessibile mediante 3 gradini poiché il piano di calpestio è più alto di quello del bagno.

Gli infissi sono in legno, con vetro doppio, gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno laccato bianco.

Il magazzino al piano 1S è un piccolo vano al quale si accede dalla corsia esterna che distribuisce le autorimesse del complesso residenziale. La corsia esterna è accessibile anche dal vano scala. Il magazzino è intonacato e tinteggiato di colore bianco e dotato di luce elettrica. Il pavimento è in gres.

La superficie utile dell'abitazione, come si evince dalla tabella di seguito riportata, è di mq 42,84 (abitabile) oltre mq 66,03 di superficie accessoria (terrazzi e deposito occasionale sottotetto).

La superficie utile del magazzino al piano 1S è di mq 3,68.

La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione e del magazzino (valutato come pertinenza dell'abitazione) risulta di mq 80,82.

L'abitazione presenta una piccola difformità dal titolo edilizio, al piano terzo sottotetto, dove è stato realizzato un tramezzo non previsto nel titolo abilitativo; essa risulta comunque regolarizzabile. L'uso dei locali sottotetto non è regolare e deve essere ripristinato a deposito occasionale. Per questi ultimi sarà possibile presentare al Comune un'istanza di cambio di destinazione d'uso in abitativo, mediante idonea pratica edilizia, previa regolarizzazione della piccola difformità riscontrata e verifica di conformità dei locali alle norme vigenti al momento dell'istanza.

PREZZO € 167.000,00

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32:429e9bd2414d41517

Sono allegati alla presente relazione:

ALLEGATO 1 - Verbale sopralluogo
ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo effettuato
ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica
ALLEGATO 4 - Atto di provenienza - Elenchi sintetici delle formalità
ALLEGATO 5 - Documentazione catastale
ALLEGATO 6 - Pratiche edilizie
ALLEGATO 7 - APE e RIAPE
ALLEGATO 8 - Risposta Regione per Usi Civici
ALLEGATO 9 - Documentazione del Condominio
ALLEGATO 10 - Risposta Agenzia delle Entrate a interrogazione su locazioni
ALLEGATO 11 – Sentenza del Tribunale di Grosseto di assegnazione della casa familiare

Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Firmato Da: CECILIA LUZZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ed37a9e702b32c429e9bd2414d41517