

# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

**R.G. 7/2022**

**Posto auto Castiglione della Pescaia**

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

## **PERIZIA DI STIMA**

**II CTU**

**Arch. Luca Merelli**

## INDICE

### 1 PREMESSA

### 2 RISPOSTA AI QUESITI

#### ALLEGATI

Allegato n. 1 - Documentazione catastale

Allegato n. 2 - Documentazione fotografica

Allegato n. 3 – Pratiche edilizie

#### . PREMESSA

Lo scrivente, Arch. Luca Merelli, libero professionista, con studio in Grosseto, Piazza Tripoli 2, iscritto all'All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 169, veniva incaricato dal curatore fallimentare Dr. Roberto Pellegrini delle perizie di stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile di proprietà del fallimento indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3. segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,*
- 4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;*
- 6. dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;*
- 7. dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

8. **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 della sentenza di Fallimento; 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9. **indichi** l'esistenza sui beni 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;

10. **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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In data 28/01/2025 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del curatore dott. Roberto Pellegrini.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

#### **Lotto n. 23**

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Castiglione della Pescaia, Loc. Santa Maria, censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia come segue: Foglio n.104, P.III 803, sub. 16, cat. C/6, Classe: 4, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 12 mq., rendita catastale: 35,33 Euro, Loc. Santa Maria, Piano: T; Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] 1/1) - [REDACTED]

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

1. **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

##### **1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni**

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **1.1.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

**Iscrizioni**

**Nessuna**

#### **1.1.2 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni**

**Trascrizioni**

**-Trascrizione** del 17/05/2022; Registro Particolare 6280, Registro Generale 8344. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 17 del 15/04/2022 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

*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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

#### **Descrizione del compendio pignorato - Lotto 23**

Il compendio è sito nel Comune di Castiglione della Pescaia, Località Santa Maria. A tale immobile vi si accede tramite la via Delfino. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

#### **Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 23**

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

#### **Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 23**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 23), è pari a 12,00 mq.**

**La superficie commerciale coincide con la superficie utile.**

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

#### **Dati catastali e confini - Lotto 23**

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Castiglione della Pescaia, Loc. Santa Maria, censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia come segue: Foglio n. 104, P.III 803, sub. 16, cat. C/6, Classe: 4, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 12 mq., rendita catastale: 35,33 Euro, Loc. Santa Maria, Piano: T; Proprietà: XXXXXXXXXX

Confini: sub. 17, sub. 18 corsia comune.

**3 segnali**, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,

### **3.1 Corrispondenza catastale**

#### **Lotto 23**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

**4 indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente**

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di un Regolamento Urbanistico vigente (variante approvata il 15/11/2022) con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima come segue:

- PEEP Loc. Santa Maria di cui all'articolo 20 delle NTA del RU.

**5 indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n. 47;

#### **5.1 Pratiche edilizie**

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione della Pescaia, in riferimento al compendio oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

- **Concessione edilizia** di cui alla P.E. n. 2002/261/1/2002 del 05/11/2004 e successive varianti.

#### **5.2 Dichiarazione di agibilità**

Per le caratteristiche degli immobili l'agibilità non risulta necessaria.

#### **5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto**

#### **Lotto 23**

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento alle pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince perfetta corrispondenza.

*6 dica se è possibile vendere i beni di proprietà del Fallimento 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.*

### **6.1 Vendita in uno o più lotti**

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del compendio possa essere eseguita in un unico lotto.

#### **Lotto n. 23**

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Catiglione della Pescaia, Loc. Santa Maria, censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia come segue: Foglio n. 104, P.III 803, sub. 16, cat. C/6, Classe: 4, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 12 mq., rendita catastale: 35,33 Euro, Loc. Santa Maria, Piano: T; Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (1/1) - C.F.: [REDACTED]

*7 dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

#### **7.1 Divisibilità del compendio**

Il compendio, nel proprio complesso, risulta di proprietà del Fallimento come segue: tutto il compendio è intestato a [REDACTED] (1/1 di piena proprietà) ed è l'unico proprietario dei beni di cui sopra; visto che la sentenza di Fallimento è stata emessa a carico della [REDACTED] medesima, il bene di cui sopra NON è stato inserito nelle proprietà del Fallimento pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene possa essere eseguita in un unico lotto.

#### **7.2 Stima dell'intero lotto**

Per la stima del lotto si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

*8 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 della sentenza di Fallimento; 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

#### **8.1 Stato locativo**

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

*9 indichi l'esistenza sui beni di proprietà del Fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'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;*

## **9.1 Vincoli, diritti, servitù**

### **Lotto 23**

Sull'immobile oggetto di stima non è presente nessun vincolo.

*10 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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

## **10.1 Criterio di stima adottato**

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range 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. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

## **10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento**

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. 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 un 5-10%,  
-il compendio individuato risulta libero,  
-lo stato del compendio risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente,  
-lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;  
-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

### **Lotto 23 - VALORE DI MERCATO**

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1.450,00 Euro a 2.000,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 700,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,00 x 700,00 Euro/mq = 8.400,00 €

**VALORE DI MERCATO - Lotto 23: 8.400,00 €**

**(ottomilaquattrocento/00) euro;**

### **Lotto 23 - VALORE CATASTALE**

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 104, P.Illa 803, sub. 16, rendita catastale pari a Euro 35,33.

$35,33 \times 126 = 4.451,58$  Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 4. 451,58 Euro

**VALORE CATASTALE: 4.080,615 (quattromilaquattrocentocinquantuno/58) Euro.**

### **Prezzo base d'asta**

#### **Lotto 23**

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Catiglione della Pescaia, Loc. Santa Maria, censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia come segue: Foglio n. 104, P.Illa 803, sub. 16, cat. C/6, Classe: 4, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 12 mq., rendita catastale: 35,33 Euro, Loc. Santa Maria, Piano: T; Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (1/1) - C.F.: [REDACTED]

- Il compendio è sito nel Comune di Castiglione della Pescaia, Località Santa Maria. A tale immobile vi si accede tramite la via Delfino. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 23), è pari a 12,00 mq.

- La superficie commerciale coincide la superficie utile.

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

**Lotto 23: 8.400,00 € (ottomilaquattrocento/00) euro**

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

**Grosseto, lì 17/02/2025**

**Il CTU**

**Arch. Luca Merelli**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luca Merelli', is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E COMPLESSIVISTI', 'SEZIONE A - SETTORE CREA', 'LUCA MERELLI', 'N. 169', 'ARCHITETTO', and 'GROSSETO - 1945'.