



TRIBUNALE DI GROSSETO



SEZIONE CIVILE



PROCEDURA GIUDIZIARIA R.G.E.I. N°122 / 2022



promossa da



contro



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: DOTT.SSA NICOLO' CRISTINA



PERIZIA DI STIMA



Il CTU

Ing. Andrea Speroni





INDICE

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI	6



ALLEGATI



- Allegato n.1 – Documentazione catastale
- Allegato n.2 – Documentazione fotografica
- Allegato n.3 – Verbale di sopralluogo
- Allegato n.4 – Atti di provenienza
- Allegato n.5 – Planimetrie



1. PREMESSA

Lo scrivente, Ing. Andrea Speroni, libero professionista, con studio in Grosseto, Via Giorgio De Chirico n°16, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n.101 di posizione, in data 16/02/2023 ha ricevuto comunicazione dell'incarico di CTU (Perizia Immobiliare) dal Giudice dell'Esecuzione (Dott.ssa Cristina Nicolo') per la procedura giudiziaria r.g.e.i. n.122/2022 - Sezione Civile del Tribunale di Grosseto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 17/02/2023 lo scrivente ha inviato l'accettazione dell'incarico di CTU, via pec, alla Cancelleria telematica del Tribunale di Grosseto.

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

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 ed inidonei**; predisponga, sulla base dei documenti in atti, 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 l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
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.);
3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come, opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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).

Nel presente procedimento, oltre ai debitori, risultano coinvolti i seguenti soggetti:

Creditore procedente:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

In data 04/12/2023 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del Custode del bene (I.V.G.) e del CTU (Ing. Claudio Pannozzo) incaricato della stima degli impianti. Dato che è stato effettuato un accesso forzoso del compendio oggetto di perizia a causa della irreperibilità del debitore, nel suddetto sopralluogo erano presenti due agenti della Polizia Municipale del Comune di Massa Marittima (GR). Per il verbale di sopralluogo si veda l'Allegato n.3 – Verbale del sopralluogo.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

- immobile ad uso civile abitazione al piano terra (corredato di locale ripostiglio al piano sottostrada), sito nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parenti n.61, censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) come segue: Foglio n.143, P.la 171, sub 4, Zona Censuaria://, cat. A/4, Classe:4,

Consistenza:5 vani; Superficie Catastale:96,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 96,00mq.), rendita catastale: 361,52 Euro, Via Norma Parenti n.61, Piano:S1-T; proprietà (1/1):

A seguito del decesso (la quale deteneva, fino alla data del decesso, il diritto di vitalizio dell'abitazione mentre il debitore deteneva la nuda proprietà, così come indicato nell'atto di compravendita stipulato in data 26/05/2010 dal Dott.Detti Bruno (rep./racc. 89090/7760)), il 26/04/2023 il creditore procedente ha provveduto a volturare per riunione di usufrutto/diritto di abitazione (prot. GR0035916) la nuda proprietà di cui sopra in piena proprietà a favore del debitore si veda l'Allegato 1 – Documentazione catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AI QUESITI

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 ed inadeguati; predisponga, sulla base dei documenti in atti, 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 l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2°comma cpc è completa.

1.2 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.

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Iscrizioni

-**Iscrizione** r.g./r.p.8889/1033 del 06/08/2012 - **Ipoteca giudiziale del 01/08/2012 emessa dal Giudice di Pace del Tribunale di Grosseto, rep. 1836 – Decreto ingiuntivo** per 3'397,68 Euro garantito da ipoteca per un totale di 4'397,68Euro gravante sui diritti di nuda proprietà (1/1)

- **CONTRO:**

A FAVORE:

-**Iscrizione** r.g./r.p.9276/1055 del 08/08/2013 - **Ipoteca giudiziale del 18/04/2013 emessa dal Tribunale di Grosseto, rep. 650 – Ordinanza ai sensi dell'art.702 ter c.p.c.** per 42'293,86 Euro garantito da ipoteca per un totale di 60'000,00Euro gravante sui diritti di nuda proprietà (1/1)

- **CONTRO:**

A FAVORE:

1.2.2 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

Trascrizioni

-**Trascrizione** in Grosseto - r.g./r.p. nn.17594/13258 del 12/10/2022 - **Verbale di Pignoramento Immobiliare;** Atto Giudiziario in data 01/08/2022 rep.1472 (Tribunale di Grosseto - Ufficiale Giudiziario) gravante sulla proprietà* (1/1)

- **CONTRO:**

A FAVORE:

N.B.: si evidenzia che nella suddetta trascrizione i diritti del soggetto esecutato

sono

indicati come 1/1 Proprietà e non come 1/1 di nuda proprietà.

1.3 Atto di provenienza ultraventennale

Il compendio oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale possessore

mediante i seguenti atti:

- atto di compravendita del Notaio Bruno Detti in data 26/05/2010 (rep./racc. 89090/7760) e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 27/05/2010 al r.g./r.p. nn.8101/5130 - Parte venditrice:

; Parte acquirente:

di nuda proprietà (1/1). In tale atto
sul compendio oggetto di stima;

– diritti
dichiara di riservarsi il diritto vitalizio di abitazione

- alla (1/1) del compendio oggetto di stima è pervenuto come segue:

- ½ di piena proprietà tramite scrittura privata autenticata del Notaio Savona Francesco Luigi in data 23/11/2001 (rep.14789) e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 14/12/2001 al r.g./r.p. nn.15982/11275 mediante la quale vendeva i propri diritti di ½ di piena proprietà a , già

comproprietaria dei diritti di ½ di piena proprietà, divenendone così unica proprietaria in regime di separazione dei beni;

- (1/2 di piena proprietà) e (1/2 di piena proprietà) sono prevenuti tramite atto di compravendita del Notaio Savona Antonio in data 12/12/1989 (rep.103464) e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 12/01/1990 al r.g./r.p. nn.658/547 - Parte venditrice: (1/2 di piena proprietà) e (1/2 di piena proprietà) in regime di comunione legale dei beni. In tale atto si precisa che l'appartamento in oggetto risulta corredato di cantina al piano interrato di 6,00mq.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'Allegato n.4 – Atti di provenienza.

A seguito del decesso

(la quale deteneva, fino alla data del decesso, il diritto di vitalizio dell'abitazione mentre il debitore deteneva la nuda proprietà così come indicato nell'atto di compravendita stipulato in data 26/05/2010 dal Dot..Detti Bruno (rep./racc. 89090/7760)), il 26/04/2023 il creditore procedente ha provveduto a volturare per riunione di usufrutto/diritto di abitazione (prot. GR0035916) la nuda proprietà di cui sopra in piena proprietà a favore del debitore (si veda l'Allegato 1).

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.);**

2.1 Descrizione del compendio pignorato

Il compendio oggetto di stima è sito nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parentin.61. Il compendio fa parte di un fabbricato composto da un piano sottostrada, un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo. Il compendio oggetto di stima è posto al piano terra (abitazione) di tale fabbricato ed al piano sottostrada (locale uso ripostiglio di pertinenza dell'abitazione). Al fabbricato di cui

sopra vi si accede tramite la strada pubblica (Via Norma Parenti). All'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, vi si accede tramite un corridoio interno comune. L'immobile di cui sopra è disposto su un unico livello ed è composto da un soggiorno, un ripostiglio, una cucina con angolo cottura finestrato, due camere, un bagno finestrato. Il locale ad uso ripostiglio, posto al piano sottostrada, è composto da un unico vano. A tale locale uso ripostiglio vi si accede tramite un corridoio comune interno al fabbricato.

2.2 Finiture interne ed esterne

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è intonacato e tinteggiato di giallo chiaro. La copertura è a falde con coppi e tegole in laterizio. La porta d'ingresso comune del fabbricato di cui sopra è legno di colore marrone scuro. Il corridoio comune interno è intonacato e tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres. Per accedere al compendio oggetto di stima dal corridoio comune è necessario salire alcuni gradini pavimentati in cotto. Il portone d'ingresso dell'abitazione è in legno di color marrone scuro. Gli infissi interni sono alcuni in legno di colore marrone chiaro ed uno in alluminio e vetro (la porta del bagno è a soffietto in plastica); i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color chiaro. Gli infissi esterni sono alcuni in legno di colore bianco ed uno in pvc (locale bagno). In corrispondenza degli infissi in legno color bianco sono presenti delle persiane in legno color marrone scuro. Nel locale angolo cottura non è presente nessun elettrodomestico atto alla cottura dei cibi ma è presente solo un lavello con punto di approvvigionamento dell'acqua; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color chiaro. Nel locale bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color chiaro; la pavimentazione è in ceramica di color celeste. Nel locale ripostiglio interno è presente un rivestimento in ceramica di color chiaro; nel ripostiglio è presente un punto di approvvigionamento dell'acqua. L'appartamento è intonacato e tinteggiato di giallo chiaro. Il soffitto dell'immobile è composto da un solaio in legno e mezzane in cotto intonacate e tinteggiate di bianco. Tramite una porta in legno di colore bianco, posta nel corridoio comune interno, si accede ad un altro corridoio comune che porta al locale uso ripostiglio, posto al piano sottostrada. Tale locale è privo di intonaco e tinteggiatura; la porta d'ingresso è in legno senza serratura ma con lucchetto. La pavimentazione del suddetto locale è in ceramica di colore chiaro; il soffitto del locale ripostiglio è composto da un solaio in legno e mezzane in cotto (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.2 – Documentazione fotografica).

2.1.3 Impianti dell'immobile

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

2.1.4 Stato di manutenzione dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'immobile, posto la piano terra, palesa la vetustà del tempo. Per tale immobile si consigliano interventi di manutenzione straordinaria inerenti alla pavimentazione esistente nella zona della cucina, alle persiane esterne in legno, ad alcune zone del soffitto (zona soggiorno) con l'intonaco ammalorato da tracce di percolazione d'acqua. Per tale tipo di intervento di manutenzione straordinaria si stima un costo pari

5'000,00 Euro. Tale somma sarà considerata, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

2.1.5 Indici metrici relativi all'immobile

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno	18,74	1	18,74
2	cucina +angolo cottura	16,88	1	16,88
3	camera 1	17,64	1	17,64
4	camera 2	12,26	1	12,26
5	bagno	3,03	1	3,03
6	ripostiglio	2,03	1	2,03
7	ripostiglio - p.sottostrada	4,28	0,3	1,28

S': superficie utile calpestabile

Sup. Tot. (mq) = 71,86

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima, al netto delle murature, è pari a 71,86 mq.

La superficie commerciale (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno	//	//	//
2	cucina+angolo cottura	//	//	//
3	camera 1	//	//	//
4	camera 2	//	//	//
5	bagno	//	//	//
6	ripostiglio	97,01	1	97,01
7	ripostiglio - p.sottostrada	5,96	0,3	1,79

S': superficie commerciale

Sup. Tot. (mq) = 98,80

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima è pari a 98,80 \cong 99,00 mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.5 – Planimetrie.

2.1.6 Dati catastali e confini

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

immobile ad uso civile abitazione al piano terra (corredato di locale ripostiglio al piano sottostrada), sito nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parenti n.61, censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) come segue: Foglio n.143, P.IIa 171, sub 4, Zona Censuaria://, cat. A/4, Classe:4, Consistenza:5 vani; Superficie Catastale:96,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 96,00mq.), rendita catastale: 361,52 Euro, Via Norma Parenti n.61, Piano:S1-T; proprietà (1/1):

Confini: Via Norma Parenti, vano scale, altre proprietà confinanti: 1) Foglio 143, P.IIa 171, sub.1; 2) Foglio 143, P.IIa 171, sub.6.

2.1.7 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezione fatta del corridoio comune al piano terra e del corridoio comune interno al fabbricato da cui accede al locale ripostiglio al piano sottostrada.

3 **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 Accertamento di conformità dei dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

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

4.1 Corrispondenza catastale

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, gli attuali 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, necessitano di aggiornamenti. Le dimensioni attuali del locale ripostiglio, al piano sottostrada, sono differenti rispetto a quelle ricavabili dalle planimetrie catastali attuali. La finestra del locale soggiorno, allo stato attuale, è posizionata diversamente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali attuali. La porta della camera 1, allo stato attuale, è spostata rispetto alla posizione della suddetta porta nella planimetria catastale attuale. Allo stato attuale nella camera 2 è presente una nicchia, ricavata nel muro di confine, non presente nelle planimetrie catastali attuali. Il locale ripostiglio, presente nell'appartamento, ha una forma leggermente diversa da quella desumibile dalle planimetrie catastali attuali. Allo stato attuale le dimensioni in pianta dei vari locali

dell'appartamento oggetto di stima sono leggermente differenti da quelle desumibili dalle planimetrie catastali attuali. Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 300,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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

5.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Massa Marittima (GR) è dotato di un Regolamento vigente con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima secondo i suddetti articoli delle NTA (ART.9 – Ambiti territoriali di tipo A -Centro storico):

ART.9_ AMBITI TERRITORIALI DI TIPO – “A” CENTRO STORICO

Corrispondono alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/1968, e comprendono le aree edificate di antica formazione, caratterizzate dalla permanenza di valori storico architettonici ed ambientali attestanti l'assetto urbanistico e edilizio originario o caratterizzati da un'organicità ed unitarietà tale da essere tutelata. Nelle presenti aree attualmente sono presenti forme miste di residenza, attività turistico ricettive, commercio artigianato e servizi. La conservazione e la valorizzazione dei caratteri distintivi rappresentano gli elementi guida per gli interventi ammessi.

9.1 DESTINAZIONI D'USO

- a)_ residenziale;
- b)_ artigianale;
- c)_ commerciale;
- d)_ turistico-ricettive;
- e)_ direzionali;
- f)_ pubbliche o di interesse pubblico.

La destinazione artigianale prevista alla lettera b)_, è riferita ad attività di servizio o ad attività artistiche compatibili con le funzioni e destinazioni della presente zona. Sono escluse tutte le attività contrastanti con la destinazione residenziale e con il decoro architettonico ed ambientale proprio degli ambiti urbani. La destinazione commerciale prevista alla lettera c)_, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per l'insediamento delle attività commerciali, è ammessa solamente per attività riferibili all'esercizio di vicinato e di media distribuzione.

9.2 INTERVENTI AMMESSI IN FORMA DIRETTA

Mediante progetto e/o conseguente richiesta diretta di titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere, sono ammessi i seguenti interventi:

- a)_ manutenzione ordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- b)_ manutenzione straordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- c)_ restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- d)_ ristrutturazione edilizia volta ad interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- e)_ ristrutturazione edilizia finalizzata ad interventi di adeguamento igienico sanitario, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- f)_ ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, per interventi volti al frazionamento delle unità immobiliari esistenti con limitate modifiche all'aspetto esteriore del fabbricato, attuata mediante interventi sulle strutture portanti verticali conseguenti alla sola apertura o chiusura di vani porta e finestra e sulle strutture portanti orizzontali al fine dell'inserimento di scale di collegamento interno alle unità immobiliari, evitando di interessare con tale operazione le orditure principali di legno (travi e capriate) e le strutture in muratura costituite da archi e volte.(L.457/1978 e L.R.T.1/2005).

Gli interventi di cui ai punti d)_ e)_ f)_ dovranno garantire l'integrità stilistico architettonica del fabbricato, preferibilmente interessando prospetti o porzioni di fabbricato non direttamente visibili da strade, piazze e spazi pubblici. La verifica del rispetto delle condizioni di cui sopra è demandata al competente Ufficio Comunale ed al Collegio Ambientale Comunale.

9.3 INTERVENTI AMMESSI CON LA REDAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

- a)_ ristrutturazione edilizia (L.457/1978 e L.R.T.1/2005).

La totale demolizione e successiva ricostruzione è ammessa soltanto quando problematiche di carattere statico o di adeguamento alla normativa vigente non siano verificate con il mantenimento delle strutture originarie. A tal fine è necessario produrre, dettagliata perizia tecnica che analizzi sia l'aspetto statico sia quello storico architettonico, definendo le modalità d'attuazione dell'intervento.

6.indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 febbraio1985 n. 47;

6.1 Pratiche edilizie

Sono stati effettuati degli accertamenti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima (GR), in riferimento alle pratiche edilizie afferenti al compendio oggetto di stima; tali accertamenti hanno evidenziato che non vi è nessuna pratica edilizia relativa al compendio di cui sopra ad eccezione di una autorizzazione edilizia inerente all'istallazione del gas metano all'interno dell'appartamento (Pratica del 16/07/1990 n.8219) ed il deposito dell'attestato di qualificazione energetica del 10/05/2010 – Prot.6614. In tali pratiche non sono presenti

elementi (piante, prospetti, sezioni) atti a qualificare le caratteristiche planovolumetriche del compendio oggetto di perizia. Dall'atto di provenienza del compendio in oggetto, riportato nell'Allegato n.4 della presente perizia di stima, parte venditrice stessa dichiara che: tale compendio è stato realizzato ante 01/09/1967, non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi e non sono mai stati adottati interventi sanzionatori di cui all'art.41 della Legge n.47/1985. Dalle ricerche catastali sono emerse due planimetrie catastali: una dell'anno 1939 ed una dell'2008 (la attuale). Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'anno 1939 era presente un balcone con annesso wc al posto dell'attuale cucinotto e bagno (una delle dimensioni in pianta di tale balcone con annesso wc, presente nella planimetria del 1939, era inferiore rispetto a quelle dell'attuale bagno e cucinotto). Nella planimetria catastale dell'anno 1939 non era presente il ripostiglio nell'appartamento (mentre tale locale è presente nella planimetria catastale dell'anno 2008, sebbene con una forma leggermente diversa rispetto allo stato attuale del bene) e le dimensioni in pianta del locale ripostiglio al piano sottostrada erano maggiori rispetto a quelle desumibili dalla planimetria catastale dell'anno 2008. Si evidenzia che fino al 1950 era possibile effettuare degli interventi edilizi senza presentare richieste di concessione. Dato che tale immobile è ubicato nel centro storico di Massa Marittima, ben visibile a terzi, si può ragionevolmente ritenere che la trasformazione dell'originario balcone e Wc in bagno e cucinotto (così come è adesso allo stato attuale) possa essere avvenuta entro l'anno 1950 in quanto, se fosse avvenuta in un periodo successivo, le autorità competenti (Polizia Municipale o chi per essa) avrebbero provveduto alla segnalazione presso le Autorità competenti per i provvedimenti amministrativi del caso (dopo l'anno 1950 ogni intervento edilizio nei centri storici doveva essere sottoposto ad autorizzazione). Si evidenzia, infatti, che il manufatto (bagno e cucinotto) è posto esternamente al fabbricato, sotto gli occhi di tutta la popolazione (quindi soggetto ad eventuali segnalazioni o denunce, nel corso di tutti questi anni, da parte di terzi o dei preposti dell'Amministrazione pubblica). Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio si farà riferimento alla planimetria catastale presentata nell'anno 2008.

6.2 Dichiarazione di agibilità

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa Marittima (GR), alla data della presente perizia, l'immobile oggetto della presente stima non è in possesso della dichiarazione di agibilità.

Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

In merito allo stato di fatto, riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, si evince che: a) le dimensioni del locale ripostiglio al piano sottostrada sono differenti rispetto a quelle desumibili dalle planimetrie catastali attuali dell'anno 2008 (le dimensioni allo stato attuale sono maggiori rispetto a quanto desunto dalle planimetrie catastali dell'anno 2008; dalla planimetria catastale dell'anno 1939 e dal rilievo effettuato in loco si evince che la rappresentazione grafica del suddetto ripostiglio, nella planimetria catastale del 2008, è errata); b) la finestra del locale soggiorno, allo stato attuale, è posizionata diversamente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali attuali dell'anno 2008; c) la porta della camera 1, allo stato attuale, è spostata rispetto alla posizione

della suddetta porta desumibile dalla planimetria catastale attuale dell'anno 2008 (tale porta allo stato attuale risulta spostata anche rispetto alla planimetria dell'anno 1939); d) allo stato attuale nella camera 2 è presente una nicchia, ricavata nel muro di confine, non presente nelle planimetrie catastali attuali dell'anno 2008 (tale nicchia non è presente nemmeno nella planimetria dell'anno 1939); e) il locale ripostiglio, presente nell'appartamento, ha una forma leggermente diversa da quella desumibile dalle planimetrie catastali attuali dell'anno 2008; f) allo stato attuale le dimensioni in pianta dei vari locali dell'appartamento oggetto di stima sono leggermente differenti da quelle desumibili dalle planimetrie catastali attuali. Ricontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, visto che la planimetria catastale attuale dell'anno 2008 funge come riferimento dello stato legittimo del bene, si può asserire la non conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria presso gli Uffici Tecnici del Comune di competenza. Per tale sanatoria l'Amministrazione Comunale combina una sanzione pecuniaria, conseguente alla realizzazione delle difformità, determinato a cura dall'Ufficio Tecnico Comunale e non quantificabile a priori. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro. Il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento si può quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. La sanzione pecuniaria e le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

7.dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda" in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

7.1 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 suddetto bene debba essere eseguita come un lotto unico. Questo perché l'appartamento oggetto del pignoramento è strutturato, dal punto di vista funzionale, come un appartamento unifamiliare (non fruibile da due soggetti distinti) e perché il locale ripostiglio al piano sottostrada è di pertinenza dell'appartamento di cui sopra.

8 dica, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 Divisibilità del compendio

La proprietà (1/1) dell'intero compendio è intestata a _____ ; visto che il pignoramento dei suddetti beni è stato eseguito a carico di _____ , il bene di cui sopra NON è stato pignorato

pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene debba essere eseguita come un lotto unico. Questo perché l'appartamento oggetto del pignoramento è strutturato, dal punto di vista funzionale, come un appartamento unifamiliare (non fruibile da due soggetti distinti) e perché il locale ripostiglio al piano sottostrada è di pertinenza dell'appartamento di cui sopra.

8.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima dei vari lotti si rimanda al par.12.3 della presente stima.

9 accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 Stato locativo

Il compendio oggetto di stima risulta libero.

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

10.1 Assegnazione al coniuge

Alla data della presente perizia l'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore.

11 indichi l'esistenza sui beni pignorati 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;

11.1 Vincoli, diritti, servitù

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità. E' presente un vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n.42/2004 art.136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico". Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 1'400,00 Euro. Alla data della presente stima non sono stati deliberati dall'Assemblea condominiale spese per opere di manutenzione straordinaria. Tali spese saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

12 determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come, opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

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

12.1 Criterio di stima adottato

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.

12.2 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 non conforme catastalmente e non conforme urbanisticamente,
- lo stato di manutenzione dell'immobile, posto la piano terra, palesa la vetustà del tempo.
- 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 UNICO - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da 750,00 Euro a 1'050,00 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 800,00Euro/mq. Immobile ad uso civile abitazione (comprese le pertinenze (locale ripostiglio al piano sottostrada)):

mq. 99,00 x 800,00 Euro/mq = 79'2000,00 Euro.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 300,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'000,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra, d) una somma pari a 5'000,00 per le opere di manutenzione straordinaria, e) una somma pari a 1'400,00 Euro come oneri condominiali, alla data della presente perizia, non pagati.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a $79'200,00 - 300,00 - 2'500,00 - 1'000,00 - 5'000,00 - 1'400,00 = 71'500,00 \approx 72'000,00$ Euro.

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO: 72'000,00 (settantaduemila/00) Euro

Lotto unico – VALORE CATASTALE

-immobile ad uso civile abitazione (comprese le pertinenze (locale ripostiglio al piano sottostrada)):

$361,52 \times 115,50 = 41'755,56$ Euro;

Lotto unico – VALORE CATASTALE: 41'755,56 (quarantunomilasettecentocinquantacinque/56) Euro.

12.3 Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione al piano terra (corredato di locale ripostiglio al piano sottostrada), sito nel Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parenti n.61, censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima (GR) come segue: Foglio n.143, P.Illa 171, sub 4, Zona Censuaria://, cat. A/4, Classe:4, Consistenza:5 vani; Superficie Catastale:96,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 96,00mq.), rendita catastale: 361,52 Euro, Via Norma Parenti n.61, Piano:S1-T; proprietà (1/1):

A seguito del decesso (la quale deteneva, fino alla data del decesso, il diritto di vitalizio dell'abitazione mentre il debitore deteneva la nuda proprietà così come indicato nell'atto di compravendita stipulato in data 26/05/2010 dal Dott.Detti Bruno (rep./racc. 89090/7760)), il 26/04/2023 il creditore precedente ha provveduto a volturare per riunione di usufrutto/diritto di abitazione (prot. GR0035916) la nuda proprietà di cui sopra in piena proprietà a favore del debitore

Confini: Via Norma Parenti, vano scale, altre proprietà confinanti: 1) Foglio 143, P.Illa 171, sub.1; 2) Foglio 143, P.Illa 171, sub.6.

Il compendio oggetto di stima è sito nel centro storico del Comune di Massa Marittima (GR), Via Norma Parentin.61. Il compendio fa parte di un fabbricato composto da un piano sottostrada, un piano terra, un piano

primo, un piano secondo ed un piano terzo. Il compendio oggetto di stima è posto al piano terra (abitazione) di tale fabbricato ed al piano sottostrada (locale uso ripostiglio di pertinenza dell'abitazione). Al fabbricato di cui sopra vi si accede tramite la strada pubblica (Via Norma Parenti). All'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, vi si accede tramite un corridoio interno comune. L'immobile di cui sopra è disposto su un unico livello ed è composto da un soggiorno, un ripostiglio, una cucina con angolo cottura finestrato, due camere, un bagno finestrato. Il locale ad uso ripostiglio, posto al piano sottostrada, è composto da un unico vano. A tale locale uso ripostiglio vi si accede tramite un corridoio comune interno al fabbricato. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è intonacato e tinteggiato di giallo chiaro. La copertura è a falde con coppi e tegole in laterizio. La porta d'ingresso comune del fabbricato di cui sopra è legno di colore marrone scuro. Il corridoio comune interno è intonacato e tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres. Per accedere al compendio oggetto di stima dal corridoio comune è necessario salire alcuni gradini pavimentati in cotto. Il portone d'ingresso dell'abitazione è in legno di color marrone scuro. Gli infissi interni sono alcuni in legno di colore marrone chiaro ed uno in alluminio e vetro (la porta del bagno è a soffietto in plastica); i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color chiaro. Gli infissi esterni sono alcuni in legno di color bianco ed uno in pvc (locale bagno). In corrispondenza degli infissi in legno color bianco sono presenti delle persiane in legno color marrone scuro. Nel locale angolo cottura non è presente nessun elettrodomestico atto alla cottura dei cibi ma è presente solo un lavello con punto di approvvigionamento dell'acqua; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color chiaro. Nel locale bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color chiaro; la pavimentazione è in ceramica di color celeste. Nel locale ripostiglio interno è presente un rivestimento in ceramica di color chiaro; nel ripostiglio è presente un punto di approvvigionamento dell'acqua. L'appartamento è intonacato e tinteggiato di giallo chiaro. Il soffitto dell'immobile è composto da un solaio in legno e mezzane in cotto intonacate e tinteggiate di bianco. Tramite una porta in legno di colore bianco, posta nel corridoio comune interno, si accede ad un altro corridoio comune che porta al locale uso ripostiglio, posto al piano sottostrada. Tale locale è privo di intonaco e tinteggiatura; la porta d'ingresso è in legno senza serratura ma con lucchetto. La pavimentazione del suddetto locale è in ceramica di colore chiaro; il soffitto del locale ripostiglio è composto da un solaio in legno e mezzane in cotto. Le attuali planimetrie catastali dell'immobile ad uso abitazione non sono aggiornate e necessitano di alcune variazioni correttive; per tali variazioni catastali occorreranno delle spese tecniche. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate mediante un permesso di costruire in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria e le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. L'immobile ha la necessità di alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri condominiali, non pagate dal debitore.



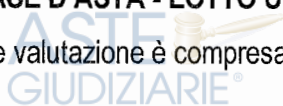
Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.



Il compendio immobiliare è da considerarsi libero.

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO: 72'000,00 (settantaduemila/00) Euro

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



Grosseto, li 10/01/2024



Il CTU

Ing. Andrea Speroni

