

TRIBUNALE DI GROSSETO

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE CIVILE
PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 20/2019 R.G.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto

Dott.ssa Claudia Frosini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

MASSA MARITTIMA 04/02/2020

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Daniele Bracciaferri Architetto

Via Moncini n°29 Massa Marittima (GR)

Telefono: 333-5962733

daniele.bracciaferri@archiworldpec.it

daniele_bracciaferri@hotmail.com



Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
1° Quesito	7
1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE	7
1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI	9
1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO.....	9
2° Quesito	9
2.A) LA LOCALITÀ' - LA ZONA	10
2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
2.C)CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE.....	11
2.D) PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI.....	12
2.E) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	12
3° Quesito.....	12
4° Quesito.....	13
4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE.....	13
4.B) CONGRUITÀ CATASTALE.....	13
5° Quesito14.....	14
6° Quesito14.....	14
7° Quesito16.....	16
8° Quesito17.....	17
9° Quesito17.....	17
10° Quesito18.....	18
11° Quesito18.....	18
12° Quesito18.....	18
12.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO.....	19
12.B) VALUTAZIONI-; DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO (DAT A 09/02/2018).....	19
FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....	25

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.20/2019 R.G.E.I.

PROMOSSA DA :

Codice Fiscale _____

CONTRO :

Codice Fiscale _____

Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini del Tribunale di Grosseto.

1. Premessa

La S.V. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Daniele Bracciaferri con studio in Massa Marittima (GR) alla via Moncini n°29 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°564, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare per la Causa Civile n°20/2019 R.G.E.I. -

Contro _____ invitandomi a redigere l'attestato di prestazione energetica ed affidandomi i quesiti di seguito elencati.

Il sottoscritto conferma l'assenza di alcun eventuale conflitto di interessi che possa in qualsiasi modo pregiudicare la propria imparzialità nello svolgimento del proprio compito professionale.

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, Le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) e del D. Lgs 72/2016.

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

● 1° Quesito

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e 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° Quesito

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

● 3° Quesito

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° Quesito

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

● 5° Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

● 6° Quesito

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità 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 art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

● 7° Quesito

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

● 8° Quesito

Dica, se l'immobile è 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;

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

● 9° Quesito

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino 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;

● 10° Quesito

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

● 11° Quesito

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

● 12° Quesito

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

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

Il giorno 11 ottobre 2019 alle ore 16:00, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di stima, di proprietà della _____ sito in Via Heba n°11 nel Comune di Grosseto (GR)

Il CTU effettuava un sopralluogo presso i luoghi di causa documentando fotograficamente le parti ispezionate, ed effettuando un rilievo metrico completo.

In particolare l'attività peritale si soffermava su:

- Tipologia costruttiva
- Materiali costituenti l'involucro degli immobili
- Stato di conservazione
- Finiture interne ed esterne
- Contesto urbanistico
- Impianti tecnologici
- Vedute ed affacci

Tutta la documentazione che si è resa necessaria alla redazione del presente Rapporto di Valutazione è stata reperita direttamente dal sottoscritto.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

* * * * *

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

* * * * *

● 1° Quesito

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

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 ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, si accerta che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è individuato da:

a) "CIVILE ABITAZIONE" sita nel Comune di Grosseto (GR), in Via Heba 11, piano Terrereno, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 85, Particella 1813, Subalterni 41 e 16, per 1/4 della piena proprietà di _____ C.F. _____

b) "AUTORIMESSA" sita nel Comune di Grosseto (GR), in Via Heba 11, piano Terrereno, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29, per 1/4 della piena proprietà di _____ C.F. _____

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

ISCRIZIONE del 20/02/2018 - Registro Particolare 280 Registro Generale 2487
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1153 del 06/12/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di _____

_____ Sede Castiglione della Pescaia (GR) Codice fiscale _____
Contro _____ A Nata _____ GROSSETO (GR) Codice fiscale _____
 per 1/4 della piena piena proprietà degli immobili censiti al catasto fabbricati di Grosseto (GR) al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29, Subalterno 41 e Subalterno 16.

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

- TRASCRIZIONE del 17/11/2001- Registro Particolare 10446 Registro Generale 14651
 Notaio CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Codice fiscale
 CMPGRG38S26E202U Data 25/10/2001 Numero di repertorio 152320 ATTO TRA
 VIVI Descrizione ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA a favore
di _____ nato _____ 42 I Contro
SOC.COOPERATIVA "LA PRIMA CASA" SRL con sede in GROSSETO
 C.F.:01082070531 Per la piena Proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricali di
 Grosseto (GR) al Foglio 85 ,Particella 1813, Subalterno 29, Subalterno 41 e Subalterno
 16. IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

- TRASCRIZIONE del 26/09/2005 - Registro Particolare 9888 Registro Generale
 16275 UFFICIO DEL REGISTRO GROSSETO (GR) Data 25/10/2001 Numero di
 repertorio 9/766 ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione CERTIFICATO DI
 DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore di _____ 3 a
 GROSSETO (GR) Codice fiscale _____ per 1/4 della piena piena
proprietà, e _____ nata a _____
Per 1/4 della piena prorietà contro _____ nato a TIVOLI il
 _____ Per 1/2 della piena Proprietà degli immobili
 censiti al Catasto Fabbricali di Grosseto (GR) al Foglio 85 ,Particella 1813, Subalterno
 29, Subalterno 41 e Subalterno 16

● 2° Quesito

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando
 dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,
 caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati
 catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,
 soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

2.A) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'immobile in oggetto si trova nel centro abitato Comune di Grosseto in località Tiro a
 segno. La zona è situata ad nord-ovest del centro storico , ed a poche centinaia di metri

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

dall'inizio della zona rurale.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stato realizzato nel 2000 dalla COOPERATIVA "LA PRIMA CASA" S.R.L.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

•L'immobile oggetto di stima , è attualmente identificato catastalmente come:

a) Civile Abitazione, posta al piano Terreno ed al seminterrato a cui si accede direttamente da una balcone servito dalla scaletta esterna che parte dalla corte esclusiva, con accesso diretto sul percorso pedonale comune a tutte le abitazioni e che collega via Heba con Via Fiesole . Al piano terreno leggermente rialzato, si trovano L'ingresso-Salone, dal quale si accede direttamente allo Studio ed al piccolo disimpegno che porta a Camera, Bagno e Cucina. Nel salone è presente anche una porta che da accesso al vano scala che conduce al piano seminterrato, ove si trova il locale destinato a Cantina, un secondo Bagno ed il sottoscala. Al locale seminterrato è possibile accedere anche dalla portafinestra che si affaccia sul porticato servito dalla scala esterna. Nel disimpegno del bagno posto al seminterrato è situata la porta per l'accesso interno all'autorimessa.

b) Autorimessa, posta al piano seminterrato, ed alla quale si accede tramite una corsia carrabile posta sotto le corti private su via Ebba degli appartamenti al piano terreno, a servizio di tutte le autorimesse, o direttamente dai locali seminterrati dell'appartamento, attraverso un' idonea porta REI.

•Il fabbricato in cui si trovano gli immobili in oggetto, presenta una forma regolare, con angoli di 90° sulle facciate, ha dimensioni di 70,00m X 18,70

•Presenta un piano interrato e due piani fuori terra ed uno di copertura a quota +7,24m

•L'edificio presenta 7 abitazioni che si sviluppano tra piano Seminterrato e Primo, 7 abitazioni tra piano primo e sottotetto,.

•Al piano seminterrato si trovano inoltre le 14 autorimesse, gli spazi condominiali di ingresso ai garage , vano scale ed i locali contatori.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre tamponamenti esterni e tramezzi sono in laterizio intonacato e verniciato.

2.C) CONSISTENZA -DATI ED INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUBALTERNO 41

Abitazione

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

L'immobile oggetto di stima è una civile abitazione, posta ai piani primo e seminterrato del fabbricato, con una piccola corte esclusiva e due balconi, ed una corte a terrazza.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda ABITAZIONE (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	118,39 mq
• Superficie utile calpestabile ABITAZIONE (calcolata al netto delle murature):	100,23 mq
• Soggiorno	23,23 mq
• Camera 1	14,52 mq
• Bagno 1	4,70 mq
• Studio	13,47 mq
• Disimpegno	2,10 mq
• Cucina	10,65 mq
• Cantina	26,01 mq
• Bagno 2	3,78 mq
• Disimpegno Cantina	1,68 mq
• Altezza all'intradosso del solaio ABITAZIONE (da pavimento a soffitto):	Abitaz. 2,80m Cantina 2,70m
• Vani Abitazione:	6
• Pertinenze:	
• Balcone su via Heba	9,04 mq
• Balcone lato ingresso	17,80 mq
• Porticato livello seminterrato	19,22 mq
• Terrazza sopra corsia garage su via Heba	39,91 mq
• Corte Privata lato ingresso (subalterno 16)	23,22 mq

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUBALTERNO 29

Autorimessa

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa, posta al piano seminterrato del fabbricato.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda AUTORIMESSA (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	25,18 mq
• Superficie utile calpestabile AUTORIMESSA (calcolata al netto delle murature):	23,65 mq
• Altezza all'intradosso del solaio AUTORIMESSA (da pavimento a soffitto):	2,50 m

2.D) PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Al catasto risulta presente l'elaborato planimetrico con indicazione della disposizione dei subalterni e loro destinazione. (Allegato A-1 Documentazione Catastale)

Sono parti comuni i seguenti subalterni:

- Subalterno 1 - Corte comune
- Subalterno 2 - Vano contatori
- Subalterno 3 - Vano contatori
- Subalterno 4 - Rampa - Spazio manovra - Atrio comune

Tramite l'attuale amministratore del condominio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stato accertato che i millesimi di Proprietà dell'edificio sono 75,76 m/m, quelli del giardino 81,33m/m.

2.E) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima si trovano al piano primo ed al piano seminterrato di un fabbricato sito in Via Heba, nel centro abitato di Grosseto.

Il fabbricato realizzato nel 2000 sul Lotto n°10 del Piano Particolareggiato Zona Ovest,, è costituito da un telaio in cemento armato e solai in latero-cemento, tamponamenti in blocchi di laterizio non portante ed una copertura a padiglione con tegole di laterizio e terrazze degli appartamenti al secondo piano.

Il piano seminterrato è completamente destinato alle autorimesse ed ai relativi spazi di manovra ed accesso.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria,

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

mediante caldaia a gas, alimentata dalla rete del Metano, che alimenta anche il piano cottura della cucina.

• Stato di Conservazione

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è ottimo e non sono presenti particolari segni derivanti dall'utilizzo o di deterioramento delle strutture che possano denotare carenze costruttive gravi.

Negli immobili oggetto di stima non sono presenti di deterioramento o di umidità.

• 3° Quesito

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;

L'immobile risulta dotato di 2 Numeri civici

- Il primo su via Heba al civico 11 da cui si accede alla corte privata.
- Il secondo Su via Fiesole al civico 29 del percorso pedonale che da accesso agli appartamenti

Entrambi i civici identificano in maniera univoca gli immobili oggetto di stima.

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 28/01/2019 - Registro Particolare 868 Registro Generale 1150 Repertorio 3004 del 07/01/2019 così come riportato al paragrafo 1.B) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili, e consentono l'univoca identificazione degli immobili che si specifica essere siti in GROSSETO (GR), in Via Heba 11, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 41, Subalterno 16, Subalterno 29

• 4° Quesito

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

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

regolarmente accatastate;

4.A) SITUAZIONE CATASTALE -COERENZE

dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di stima risultano corrispondenti a quanto attualmente accatastate al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto, **Coerenze:** corte comune, n° 2 vani contatori, rampa spazio manovra ed atrio comune alle autorimesse

4.B) CONGRUITA' CATASTALE

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUBALTERNO 41

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 41, Via Heba , Piano Terreno e Seminterrato, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale 100 m², escluse aree scoperte 96 m² e rendita 790,18 euro, intestato a

_____) Codice fiscale _____ 2P per 1/4 della piena piena proprietà, e _____ nata a _____ Per 3/4 della piena proprietà

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUBALTERNO 16

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione BENE NON CENSIBILE CORTE PESCLUSIVA DEL SUBALTERNO 41 censito al Catasto Fabbricati nel Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 16, Via Heba , Piano Terreno , intestato a _____

_____ GROSSETO (GR) Codice fiscale _____ per 1/4 della piena piena proprietà, e _____ A nata a _____ Per 3/4 della piena proprietà (GR).

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUBALTERNO 29

•L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (SENZA FINE DI LUCRO), censito al Catasto Fabbricati nel Grosseto (GR), rappresentato nel Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29, Via Heba , Piano Terreno e Seminterrato, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 m² , Superficie Catastale 21 m², e rendita 79,59 euro, intestato a _____

_____ Nata il _____ a GROSSETO (GR) Codice fiscale _____ per 1/4 della piena piena proprietà, e _____ nata a _____ Per 3/4 della piena proprietà

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

• 5° Quesito

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, gli immobili sono soggetti alle seguenti

disposizioni:

• In base al **Regolamento Urbanistico** vigente, come piano prescrittivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, gli immobili censiti al Catasto Fabbricali di Grosseto (GR) al Foglio 85 ,Particella 1813, Subalterno 29, Subalterno 41 e Subalterno 16 fanno parte di:

- UTOE 1 CENTRO ABITATO
- UTOE 1.5 BARBANELLA E GORARELLA
- TESSUTO CONSOLIDATO UNITARIO (Art. 75 del regolamento urbanistico)
- EDIFICI DI CLASSE 6 (Art. 85 del Regolamento Urbanistico)

• 6° Quesito

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità 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;

Riguardanti l'immobile oggetto di stima, nell'**accesso agli atti del 19/12/2019** sono state rinvenute presso gli archivi e uffici competenti del Comune di Monte Argentario (GR) le seguenti pratiche edilizie:

Per gli impianti sono state rinvenute le seguenti Certificazioni di Conformità:

- Dichiarazione di conformità alla legge n°13 del 09/01/89
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

- Autorizzazione allo scarico dei reflui
- Certificato di prevenzione incendi per le autorimesse rilasciato dai Vigili del fuoco
- Relazione Tecnica Legge 10
- Verbale di Visita, Relazione e certificato di Collaudo delle Strutture

CONCESSIONE EDILIZIA N°1033 DEL 02/09/1998 PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE PER N°14 ALLOGGI località lotto 10 P.P. Zona Ovest di Grosseto approvata dal comune per la quale pratica è presente presso gli uffici comunali l'originale;

VARIANTE alla P.E. 98/1033 N°101136 DEL 12/10/2000 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER VARIANTE NON ESSENZIALE A PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE PER N°14 ALLOGGI località lotto 10 P.P. Zona Ovest di Grosseto approvata dal comune per la quale pratica è presente presso gli uffici comunali l'originale;

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO Protocollo n°128834 del 21/12/2000

- VIOLAZIONI ALLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

ABITAZIONE censita al catasto fabbricati FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUBALTERNO 41

- L'immobile presenta difformità con l'ultima pratica edilizia presentata agli uffici comunali ed alla planimetria catastale.
- Non risultano presenti presso gli uffici del Comune di Monte Argentario pratiche edilizie legittimanti tale difformità, che consistono nella trasformazione di un porticato in locale.
- Il porticato al piano seminterrato sotto al balcone ove si trova l'ingresso all'appartamento è stato chiuso mediante l'installazione di una vetrata a fascia con infisso metallico e con una porta vetrata, tra il muro di retta del terreno ed il balcone soprastante (fotografie n° 7, n°29, e n°30 della relazione fotografica)
- Tale chiusura rappresenta di fatto un aumento di volume di circa 52 mc, oltre ad annullare il rapporto aero-illuminante della cantina e del bagno al piano

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

seminterrato.

- L'illecito risulta non sanabile e deve quindi essere ripristinata la situazione iniziale approvata, tramite la rimozione della porta e della vetrata presente.
- Il costo di una ditta specializzata per la demolizione smaltimento del materiale di risulta, il ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura è stimabile in euro 500,00.

• 7° Quesito

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

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in LOTTO UNICO, così costituito:

- Civile Abitazione, sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterni 41 e 16, ed Autorimessa sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29

LOTTO UNICO di vendita costituito da n° 1 CIVILE ABITAZIONE, sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano Primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterni 41 e 16, e n.1 AUTORIMESSA, sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano Primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29

• 8° Quesito

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

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili oggetto di stima, identificati catastalmente come Civile Abitazione, sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterni 41 e 16 ed Autorimessa sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del del 28/01/2019 - Registro Particolare 868 Registro Generale 1150 Repertorio 3004 del 07/01/2019, così come riportato al punto I.B) della presente memoria, **sono pignorati per 1/4 della piena proprietà.**

•In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti, **si ritiene non ipotizzabile la divisione dei beni oggetto di esecuzione.**

• 9° Quesito

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino 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;

I beni oggetto della presente, identificati come Civile Abitazione, sita in Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterni 41 e 16 ed Autorimessa sita in

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

Grosseto (GR), Via Heba n°11, Piano primo e seminterrato, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 1813, Subalterno 29 sono risultati, alla data del sopralluogo, occupati delle due proprietarie:

- l'esecutata
- e la r

• 10° Quesito

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

- Non esistono Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

• 11° Quesito

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

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente, si accerta la seguente situazione:

- non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità a di indivisibilità.
- gravano Vincolo ed oneri di natura condominiale.
- non grava Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004. art. 136.
- non grava Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004 art. 142
- non grava Vincolo idrogeologico L.R.T. n.39/2000 e ss.mm.ii.

• 12° Quesito

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

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

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.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli IWS, EVS e al Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, finalizzati alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

La zona nella quale si trova l'immobile oggetto di stima, è caratterizzata dalla presenza di lotti edificati con la tipologia prevalente delle case in linea.

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuali dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento del Market Comparison Approach che del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di vendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte lo stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

I procedimenti saranno entrambi analitici di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Vista la formazione dei Lotti, atta alla maggior appetibilità del bene sul mercato, saranno presi in considerazione beni simili, con caratteristiche simili di distribuzione, provenienza urbanistica, impianti ed accessori, pertanto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.

ù

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

I2.B) VALUTAZIONE DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 85 PARTICELLA 1813 SUB 41, SUB 29, SUB 16

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato che ha consentito di individuare beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della Superficie.

ONERI E VINCOLI GIURIDICI

I beni oggetto della stima sono vincolati dai seguenti oneri :

ONERI			
Descrizione			Valore
Rimozione chiusura abusiva porticato	€		500.00
Totale	€		500.00

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI										
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto		
GROSSETO						E202	GR	FABBRICATI		
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
Via Heba					11					
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie	
		85	1813	41-16			A/2	3		
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore		
	2011		3	2	1	100	790.18	91'265.79		

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI										
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto		
GROSSETO						E202	GR	FABBRICATI		
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
Via Heba					11					
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie	
		85	1813	29			C/6	3	580	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore		
	2000		4	3	1	50	79.59	10'028.34		

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	88.00	1.00	88.00
GARAGE	34.00	0.85	28.90
TOTALI	122.00		116.90

CRITERI DI STIMA

STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO	
Descrizione	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:100.00</p> <p>Stato conservativo del bene :NORMALE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :1'500.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'050.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.40</p> <p>K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.425</p> <p>Valore Unitario €/m² :1'308.75</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:1'309.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:130'900.00</p>	<p>€</p> <p>1'890.00</p>
Edificio sito nella stessa località venduto pochi mesi fa.	€ 2'000.00

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.20/2019 R.G.E.I.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mato Da: BRACCIAFERRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c7a6cb0696d8865a65942022e39b76

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:144.00</p> <p>Stato conservativo del bene :OTTIMO</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :1'050.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'500.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.30</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.20</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.225</p> <p>Valore Unitario €/m² :1'151.25</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:1'497.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:215'568.00</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>€</p> <p>1'580.00</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:120.00</p> <p>Stato conservativo del bene :OTTIMO</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :1'650.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'900.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>€</p> <p>1'756.00</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

K2 (Livello di Piano) :0.40		
$K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.425$		
Valore Unitario €/m ² :1'756.25		
Coefficiente Correttivo :1		
Valore normale unitario €/m ² :1'756.00		
Valore normale dell'immobile €:210'720.00		
	Valore Medio	€ 1'806.50

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNI - INTONACI	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA CARATTERISTICHE - NORMALE	OTTIMO	90	1.10	1.09
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DAI QUINDICI A VENTI ANNI	BUONO	100	1.00	1
CLIMATIZZAZIONE - ASSENTE	SUFFICIENTE	80	0.90	0.92
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	DISCRETO	100	0.90	0.9
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	OTTIMO	100	1.10	1.1
RISCALDAMENTO - AUTONOMO	BUONO	100	1.00	1
			Totale	1.092

STIMA IMMOBILE

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	120.10
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'806.50
Coefficiente Correttivo Finale :		1.092
$[1'806.50 * 1.092] =$ Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'972.70
$[120.10 * 1'972.70] =$ Valore Stima :	€	236'921.27
Totale Spese Deliberate :	€	510.00
Totale Oneri :	€	500.00
$[510.00 + 500.00] =$ Totale Decrementi :	€	1'010.00
$[1'010.00 / 120.10] =$ Incidenza Decrementi :	(€ / m ²)	8.41

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata :	m ²		120.10
Reddito Annuale :	€		7'800.00
Saggio di capitalizzazione :	%		3.50
Fattore di deprezzamento :	%		0.20
Totale Saggio di capitalizzazione :	%		3.30
[7'800.00 / (3.30/100)] = Valore Stima :	€		236'363.64
Totale Spese Deliberate :	€		510.00
Totale Oneri :	€		500.00
[510.00 + 500.00] = Totale Decrementi :	€		1'010.00
[1'010.00 / 120.10] = Incidenza Decrementi :	(€ / m ²)		8.41

TOTALI GENERALI

RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

CIVILE ABITAZIONE + AUTORIMESSA			
Via Heba n°11 - 58100 - GROSSETO (GR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 120.1	€/m ² 1'964.29	€ 235'911.27

RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

CIVILE ABITAZIONE + AUTORIMESSA			
Via Heba n°11 - 58100 - GROSSETO (GR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 120.1	€/m ² 1'959.65	€ 235'353.64

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA



LOTTO UNICO



Civile abitazione ed Autorimessa, ubicati in via Heba 11 a Grosseto (GR)-
 Gli immobili oggetto di stima, sono attualmente identificati catastalmente come **Civile Abitazione, posta ai piani Terreno e Seminterrato** con ingresso indipendente su corte esclusiva ed **Autorimessa al piano seminterrato** dello stesso fabbricato a cui si accede con corsia carrabile comune o direttamente dai locali seminterrati dell'abitazione.
 Il Fabbricato è costituito da un telaio in cemento armato e solai in latero-cemento, tamponamenti in blocchi di laterizio non portante ed una copertura a padiglione con tegole di laterizio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, e sono presenti 2 balconi ed una terrazza di circa 40 mq a livello strada ed accesso diretto su via Heba.

La civile Abitazione è costituita da 6 vani catastali, corrispondenti in totale alla superficie commerciale lorda di 120,1 mq. L'immobile ha la pavimentazione interna in ceramica, con infissi interni ed esterni in legno. Nell'immobile sono presenti anche l'impianto elettrico, costituito da regolari e sufficienti punti luce e prese elettriche ed un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano.

Il Lotto è censito al Catasto fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 85, Particella 61813 Subalterno 41, Subalterno 16, Subalterno 29

L'immobile è da ritenersi, da un punto di vista estimativo,

Il bene oggetto di pignoramento, viene utilizzato dalla esecutata e dalla comproprietaria ad abitazione; **non risultano contratti di affitto/locazione opponibili.**

Prezzo Base LOTTO UNICO piena proprietà

235.000,00 €, (duecentotrentacinquemila/00 Euro) escluso IVA, Imposte ed Oneri

(piena proprietà)

Prezzo Base LOTTO UNICO di 1/4 della piena proprietà

58.750,00 €, (cinquantottomilasettecentocinquanta/00 Euro)

escluso IVA, Imposte ed Oneri

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

La presente relazione è composta da n.27 pagine e vi si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01)
- Documentazione Fotografica (Allegato A.02)
- Rilievo Stato Attuale - Costituzione lotti di vendita (allegato A.03)
- Documentazione Varia (allegato A.04)

Tanto dovevasi in adempimento dell'incarico conferitomi.

Massa Marittima , Febbraio 2018

Il C.T.U.
Arch. Daniele Bracciaferri

