



TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Civile

Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G.



promosso da

- CASSA EDILE DELLA PROVINCIA GROSSETO
(C.F.: 80000920530)

Giudice Istruttore: **dott.ssa Cristina Nicolò**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
redatta dal C.T.U.
Ing. Paolo Grandinetti

Grosseto, Mercoledì 9 Febbraio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Paolo Grandinetti



**INDICE****PREMESSA****3****1. RISULTANZE IPOCATASTALI****5**

**2. DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI, INDICI METRICI E
APPREZZAMENTI GENERALI**

9

**3. DESTINAZIONI D'USO, PRATICHE EDILIZIE E VERIFICHE
URBANISTICHE-CATASTALI**

12

**4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE
ANALITICA DEL COMPENDIO**

14**5. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA****18****6. ALLEGATI****20**

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Paolo Grandinetti, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio, con provvedimento in udienza del 27/04/2021 dal Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della procedura esecutiva 130/2011/EI. In tale udienza è stato infatti disposto di procedere con il giudizio di divisione degli immobili indivisi pignorati nella predetta esecuzione iscrivendo a ruolo la causa di divisione e producendo in tale nuovo giudizio una relazione notarile con l'indicazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. E' stato conseguentemente iscritto a ruolo il giudizio di divisione RG 2109/2021 Tribunale di Grosseto e prodotta la relazione notarile richiesta a firma del notaio Domenico Brunelli e datata 05/11/2021. Nel provvedimento del 27/04/2021 il G.E. ha inoltre affidato al sottoscritto C.T.U. l'incarico di verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni pignorati, riportando le risultanze ipocatastali acquisite in questo elaborato unitamente alle verifiche urbanistiche e catastali, allo svolgimento dei rilievi planimetrici e alla valutazione di stima che saranno esposte nei successivi paragrafi. Si segnala che il sottoscritto era stato incaricato in data 04/10/2011 C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva 130/2011 ed era stato prodotto un elaborato in formato cartaceo nei mesi successivi, non essendo ancora vigente il processo civile telematico nell'anno solare 2011. Non essendo stato reperito tale elaborato, trascorsi peraltro oltre 10 anni dalle operazioni peritali svolte per il primo incarico affidato sui beni pignorati, è stato necessario svolgere le operazioni peritali *ex novo* per poter adempiere all'incarico assegnato nell'ambito del presente giudizio di divisione.

Per quanto sopra esposto le operazioni peritali, avviate nel mese di Maggio 2021 a seguito dell'incarico conferito il 27/04/2021, sono proseguite nei mesi di Giugno e Luglio 2021 e da Ottobre 2021 a Gennaio 2022 per verificare l'esame della documentazione ufficialmente agli atti ed eseguire gli opportuni riscontri ed aggiornamenti sugli immobili oggetto di causa e a compiere i necessari controlli presso gli Uffici Urbanistica competenti e le sedi territoriali dell'Agenzia delle Entrate. Sono state inoltre portate a termine le indagini necessarie e tutti gli altri accertamenti ritenuti utili per il procedimento giudiziario, ivi compresa le verifiche ipocatastali svolte dal sottoscritto sulla base della certificazione notarile prodotta nel fascicolo telematico e dunque è stato possibile effettuare le verifiche sulla continuità dei titoli al ventennio e sulle eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di stima stante la documentazione acquisita dal sottoscritto e le risultanze notarili prodotte in atti.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

In data 30/11/2021 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima (per il relativo verbale di sopralluogo vedasi *Allegato 5*).

Le operazioni peritali sono poi proseguite sino al mese di Gennaio 2022 per la stesura della relazione scritta e per le altre azioni disposte dall'Autorità Giudiziaria.

I beni oggetto della presente relazione tecnica sono di seguito riportati così come individuati dall'analisi della documentazione agli atti della procedura e sulla base delle visure catastali aggiornate alla data di redazione del presente elaborato, per la precisione:

1. immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 91 particella 149 subalterno 27 (ex sub 9, vedasi nota), categoria A/4, superficie catastale 99mq, RC 209,17€ ed ubicato a Grosseto, Via Cesare Battisti n.48, piano 1 (per la visura e le altre informazioni di natura catastale vedasi *Allegato 1*).

(*) Nota: si fa presente che in data 04/01/2022 è stato aggiornato catastalmente l'immobile ed il nuovo subalterno che identifica univocamente il bene da tale data è il sub. 27 al posto del precedente sub.9 vigente sino al 03/01/2022.

Le unità immobiliari oggetto di stima di cui sopra risultano intestate:

- > per il diritto di proprietà, nella misura di 1/2, a Raffaele CICATIELLO (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A), nato a Napoli il 19/03/1964;
- > per il diritto di proprietà, nella misura di 1/2, a Consiglia ROMANO (Codice Fiscale: RMNCSG68T41F839T), nata a Napoli il 01/12/1968.

1. RISULTANZE IPOCATASTALI

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 05/11/2021 è stata redatta la relazione notarile richiesta per il presente procedimento dal G.E. con provvedimento del 27/04/2021. Sulla base delle verifiche sulla continuità dei titoli al ventennio e sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di stima effettuate mediante la documentazione acquisita dal sottoscritto successivamente alla relazione notarile del notaio Domenico Brunelli, si evidenzia come tale relazione notarile risulti **completa ad eccezione della trascrizione n.p. 14270/n.g. 18925 del 22/11/2021 relativa alla domanda di divisione giudiziale non riportata nella relazione del notaio del 05/11/2021 in quanto tale trascrizione risulta essere temporalmente successiva alla predetta redazione notarile.** Come indicato nel precedente paragrafo a seguito dell'aggiornamento catastale del 04/01/2022 è stato variato il subalterno (da 9 a 27) dell'immobile oggetto di causa pertanto la relazione notarile è riferita esclusivamente al precedente identificativo catastale essendo stata redatta il 05/11/2021 prima dell'aggiornamento catastale, si segnala per completezza che il sottoscritto ha svolto le verifiche ipocatastali richieste per l'incarico assegnato sia con i precedenti che con i nuovi dai catastali.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

➤ ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

❑ **Ipoteca Volontaria in rinnovazione**

- iscrizione n.p. 2103/n.g. 14064 del 16/10/2018;
- atto notaio Marchio Andrea di Grosseto (GR) del 05/11/1998 rep. 7354/1998;
- contro MAGRINI GIOVANNI (C.F.: MGRGNN39D10F676I) nato a Monticiano (SI) il 10/04/1939;
- debitore non datore di ipoteca CICATIELLO RAFFAELE (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A) nato a Napoli (NA) il 19/03/1964;
- a favore di Unicredit S.P.A. (Codice Fiscale: 00348170101) con sede a Milano;
- ipoteca in rinnovazione **riferita alla iscrizione n.p. 2044/n.g. 13413 del 06/11/1998** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta prima della scadenza ventennale al n.p. 2103/n.g. 14064 il

ASTE GIUDIZIARIE® 16/10/2018 e di importo pari € 232.405,60 per finanziamento di € 77.468,53 gravante sull'immobile di cui al punto 1 riportato in Premessa

□ **Ipoteca Legale**

- iscrizione n.p. 653/n.g. 3020 del 26/02/2010;
- atto del 19/02/2010 rep. 104734/51 di Equitalia Gerit S.p.A. sede Roma (RM) (Codice Fiscale: 00410080584);
- contro CICATIELLO RAFFAELE (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A) nato a Napoli (NA) il 19/03/1964;
- a favore di EQUITALIA GERIT S.P.A. sede Roma (RM) (Codice Fiscale: 00410080584), domicilio ipotecario eletto via Gorizia n.31 Grosseto (GR);
- ipoteca legale importo € 55.175,40, per capitale di € 27.587,70 gravante sull'immobile di cui al punto 1 riportato in Premessa, per il diritto di proprietà per la quota di ½.

□ **Ipoteca Giudiziale**

- iscrizione n.p. 2210/n.g. 12707 del 03/10/2011;
- atto giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto il 19/07/2010 rep. 170/2010;
- contro CICATIELLO RAFFAELE (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A) nato a Napoli (NA) il 19/03/1964;
- a favore di CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI GROSSETO (Codice Fiscale: 80000920530), con sede a Grosseto e domicilio ipotecario eletto presso Avv. Cardoso;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di importo € 50.000,00, per capitale di € 27.833,00 gravante sull'immobile di cui al punto 1 riportato in Premessa, per il diritto di proprietà per la quota di ½.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

☐ ELENCO DELLE TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE:

☐ **Pignoramento Immobiliare**

- trascrizione n.p. 4203/n.g. 6164 del 10/05/2011
- atto giudiziario emesso in data 27/04/2011 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Grosseto rep. 104;
- contro CICATIELLO RAFFAELE (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A) nato a Napoli (NA) il 19/03/1964;
- a favore di CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI GROSSETO (C.F.: 80000920530) con sede a Grosseto (GR);
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – gravante sull'immobile di cui al punto 1 riportato in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

☐ **Domanda Giudiziale**

- trascrizione n.p. 14270/n.g. 18925 del 22/11/2011
- atto giudiziario emesso in data 04/11/2021 dal Tribunale di Grosseto rep. 1365;
- contro CICATIELLO RAFFAELE (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A) nato a Napoli (NA) il 19/03/1964;
- contro ROMANO CONSIGLIA (C.F.: RMNCSG68T41F839T) nata a Napoli (NA) il 01/12/1968;
- a favore di CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI GROSSETO (C.F.: 80000920530) con sede a Grosseto (GR);
- domanda giudiziale per divisione gravante sull'immobile di cui al punto 1 riportato in *Premessa*

La certificazione acquisita porta la data

del 23/01/2022 (riferita ai nuovi dati catastali) e

del 01/12/2021 (riferita ai vecchi dati catastali)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, non risultano trascrizioni ventennio relative alla provenienza del bene, essendo l'ultima rinvenuta nella banca dati della conservatoria la seguente:

TRASCRIZIONE A FAVORE

- trascrizione n.p. 10375/n.g. 14495 del 26/11/1998;
- atto notarile pubblico di compravendita del 25/11/1998 ai rogiti Notaio Marchio Andrea con sede in Grosseto (GR) – rep. 7411;
- a favore di CICATIELLO RAFFAELE (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A) nato a Napoli (NA) il 19/03/1964, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- a favore di ROMANO CONSIGLIA (C.F.: RMNCSG68T41F839T) nata a Napoli (NA) il 01/12/1968, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- contro MAGRINI GIOVANNI (C.F.: MGRGNN39D10F676I) nato a Monticiano (SI) il 10/04/1939, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- avente come oggetto l'immobile di cui al punto 1 riportato *in Premessa*.

2. DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI, INDICI METRICI E APPREZZAMENTI GENERALI

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a Raffaele CICATIELLO (Codice Fiscale: CCTRFL64C19F839A), nato a Napoli il 19/03/1964, per il diritto di proprietà, nella misura di 1/2, e a Consiglia ROMANO (Codice Fiscale: RMNCSG68T41F839T), nata a Napoli il 01/12/1968, per il diritto di proprietà per la restante misura di 1/2. Il bene è ubicato nel Comune di Grosseto, Via Cesare Battisti 48, piano 1 e censito al N.C.E.U. di Grosseto al Foglio n° 91, Particella n° 149, Subalterno n° 27 categoria A/4, superficie catastale 99mq, RC 209,17€.

Il compendio è dunque formato da un'abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato condominiale situato lungo via Cesare Battisti, strada che corre parallela alle mura medicee del centro storico, lungo il tratto Sud-Est delle stesse. Il fabbricato si trova dunque nei pressi del cuore pulsante del capoluogo Grosseto e nonostante sorga al di fuori delle mura medicee, gli edifici posti lungo via Battisti sono stati assimilati dal Regolamento Urbanistico di Grosseto a centro storico (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

L'accesso all'immobile, che si affaccia direttamente su via Battisti, avviene tramite un vano-scala condominiale; l'appartamento presenta l'ingresso sul soggiorno (16,19 mq) che affaccia su di una corte interna tramite una terrazza a sbalzo (4,88 mq); il soggiorno comunica tramite un'apertura ad arco con l'ampia cucina-sala da pranzo (15,67 mq), dalla quale si accede al lungo corridoio alle cui estremità si trova un ripostiglio cieco (2,55 mq) ed un bagno provvisto di apertura (3,15 mq). Il corridoio (6,63 mq), piuttosto stretto e buio, disimpegna due camere da letto (15,55 mq e 14,36 mq). La struttura dell'abitazione è piuttosto semplice, a muri portanti e soffitti alti, con travi in legno e laterizi (h sotto trave 3,06 ml – h sotto laterizio 3,47 ml); gli infissi sono in PVC, e verniciati di bianco, con vetri singoli, e dotati di persiane oscuranti in legno, non direzionabili (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4*).

L'immobile presenta una condizione statica buona, con un sistema costruttivo semplice in muratura portante in laterizio. L'esposizione, praticamente tutta a Nord-Ovest (se si eccettua la piccola apertura del bagno posta a Nord-Est), è pessima dal punto di vista climatico. Il soleggiamento è discreto, grazie alle aperture ampie, che permettono di avere un rapporto aereoilluminante superiore ai minimi richiesti (sup.finestrata/sup.calpestable >1/8); la ventilazione trasversale appena sufficiente per i motivi sopra citati.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle di pagina 10 e 11, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La **superficie commerciale**, calcolata sulla base della superficie dei muri perimetrali e portanti, muri divisorii, superficie calpestabile residenziale e terrazza, è pari a **90,18 mq**.

L'immobile non presenta parti comuni oltre al vano scala (terrazza condominiali, lavatoi, soffitte condominiali, ecc.) e dunque nel calcolo della superficie commerciale non vi sono aree condominiali da computare.

Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria elaborata sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo del 30/11/2021 e riportata in *Allegato 3*.

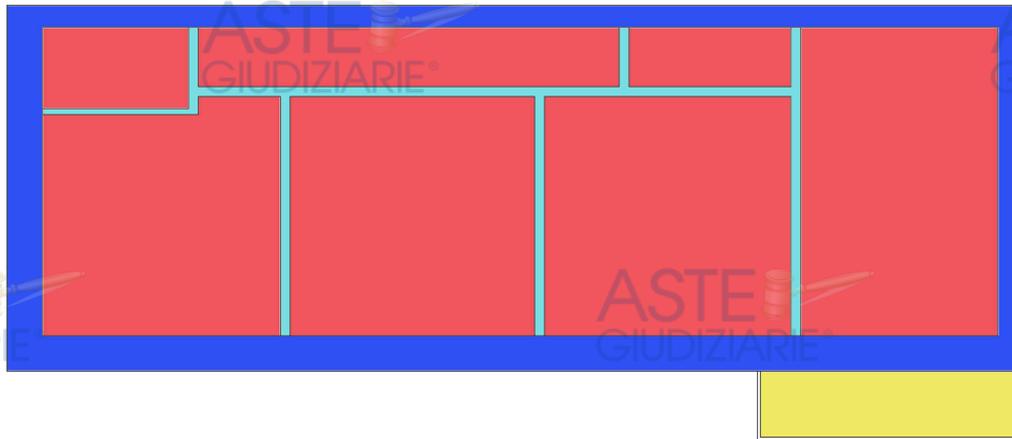
Confini: libero a Nord-Ovest e a Nord-Est; vano scala condominiale a Sud-Ovest; altra proprietà a Sud-Est.

ASTE GIUDIZIARIE  **INDICI METRICI**

Superficie utile residenziale	74,10 mq
Altezza utile residenziale	3,47 ml
Superficie terrazza	4,88 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	90,18 mq
VOLUME COMMERCIALE	243,49 mc

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AMBIENTE	SUPERFICIE EFFETTIVA	COMPUTO	SUPERFICIE COMPUTATA
 Superficie residenziale	74,10 mq	100 %	74,10 mq
 Terrazza	4,88 mq	35 %	1,71 mq
 Muri esterni e portanti	20,29 mq	50 %	10,15 mq
 Muri interni	4,22 mq	100 %	4,22 mq
			Tot. 90,18 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3 DESTINAZIONI D'USO, PRATICHE EDILIZIE E VERIFICHE URBANISTICHE-CATASTALI

Sulla base delle verifiche effettuate presso gli enti pubblici competenti risulta che l'area in cui sono ubicati gli immobili è inserita, dal Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, in zona **tessuto storico** ossia in “aree urbane in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.”; tale ambito è disciplinato dall'art. 72 del Regolamento Urbanistico e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività turistico ricettive, limitatamente agli alberghi;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di Sul;
- attività di servizio.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto è stato adottato con D.C.C. n°48 del 27/05/2013, D.C.C. n° 35 del 24/04/2015 e D.C.C. n° 115 del 21/12/2015; per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto.

A seguito delle indagini condotte dagli uffici competenti del Comune di Grosseto risulta che per il fabbricato in cui è ubicato il bene de quo non sono state individuate le pratiche edilizie e non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità; come dichiarato dai tecnici comunali la costruzione parrebbe realizzata dalla “Ditta Muratori Senesi” intorno al 1911 (si precisa che il Comune di Grosseto richiedeva Licenze Edilizie a partire dal 1920). Tenuto conto che non sono disponibili le pratiche edilizie per quanto dichiarato dall'ente comunale competente non è possibile esprimersi sulla legittimità urbanistica dell'immobile mentre la consistenza catastale risulta aggiornata allo stato di fatto. L'area su cui i beni insistono non è sottoposta a vincoli di natura sovraordinata, mentre con l'adozione del R.U. il fabbricato ricade nel tessuto storico assimilabile zona “A” D.M. n° 144 del 02/04/1968 ed entro l'ambito della “pericolosità idraulica” RUC classe 2 e “pericolosità geomorfologica” RUC classe 3 (*Allegato 2*).

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto



Infine, da un punto di vista estimativo, il bene si considera **occupato** dall'ex coniuge del debitore esecutato (si rimanda all'*Allegato 6* per il provvedimento di assegnazione della casa coniugale).



4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO

Il metodo di stima adottato nella presente relazione tecnica è quello usualmente impiegato nelle perizie immobiliari e viene di seguito descritto per punti:

- a) Determinazione di un range di valore secondo le valutazioni fornite dall'agenzia delle Entrate (quotazioni OMI).
- b) Determinazione di un range di valore sulla base delle valutazioni assegnate dalle principali agenzie immobiliari della zona dell'immobile analizzato.
- c) Determinazione di un range che sia intermedio tra le due valutazioni precedentemente descritte al punto a) e b).
- d) Analisi dell'abitazione sulla base di 5 valori comunemente usati per la stima di immobili: posizione rispetto all'abitato, posizione igienica ed ambientale, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna.
- e) Determinazione, in base al giudizio ottenuto sulla base dei valori appena citati, di un esatto posizionamento del valore cercato all'interno del range prescelto.
- f) Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto.
- g) Determinazione del valore finale della stima.

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Grosseto

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

ASTE GIUDIZIARIE
- Fascia/Zona: Semicentrale/ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE

- Codice di Zona: C1
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.400,00 € ed i 1.800,00 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore che oscilla **tra i 1.600,00 € ed i 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.500,00 € e 2.000,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:

1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

L'immobile interessato dalla stima è un appartamento situato al primo piano di un edificio ubicato in via Cesare Battisti, appena oltre le mura medicee che racchiudono il centro storico di Grosseto, dunque a pochi passi da tutte le principali funzioni e dai punti di aggregazione sociale della città.

Giudizio: 9/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Pur essendo Grosseto una città con un buon rapporto tra edificato e verde pubblico, la zona intorno al centro storico è piuttosto grigia e caotica, con difficoltà di circolazione e di stazionamento auto. L'immobile, situato al piano primo di un edificio con quattro livelli fuori terra, ha un soleggiamento appena sufficiente, un'esposizione mediocre ed una ventilazione trasversale insufficiente.

Giudizio: 5/10

3 – STATICA

L'immobile presenta una condizione statica discreta, senza particolari errori o difetti costruttivi.

Giudizio: 7/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE INTERNE

Non ci sono problematiche da evidenziare, ma neppure aspetti da esaltare. Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano. Infissi in pvc, vetro singolo, persiane in legno.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione interna presenta un lungo corridoio che distribuisce la zona notte. Oltretutto, l'ingresso è diretto sul soggiorno, e la cucina è passante. L'esposizione è praticamente unica, e su una corte interna.

Giudizio: 4/10

Il giudizio medio è quindi di 6,2/10

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 2.000,00€ - 1.500,00 € = 500,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 500,00 € x 6,2/10 = 310,00 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.500,00 € + 310,00 € = 1.810,00 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a

1.810,00 €.

f) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- 10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

per un totale di **-10%** del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 1.810,00 € -
(0,10 x 1.810,00 €) = **1.629,00 €/mq**

g) Sulla base della superficie commerciale pari a 90,18mq il valore della stima è perciò:

1.629,00 €/mq x 90,18 mq = **146.903,22€**, approssimabile in cifra tonda a **147.000,00 €**

Pertanto, ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita stante, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

147.000,00 €

DICONSI: EURO CENTOQUARANTASETTE MILA/00

RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto



5. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA



LOTTO UNICO

Piena proprietà di un immobile situato al primo piano fuori terra di un fabbricato situato in via Cesare Battisti 48, a pochi metri dalle mura medicee del centro storico di Grosseto.



Con accesso da vano condominiale, l'immobile, di superficie calpestabile pari a 74,10 mq, è composto da soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, due camere doppie, un bagno e ripostiglio.

L'immobile è dotato di una terrazza con accesso diretto dalla sala. Struttura in muratura portante, soffitti a vista con travi in legno e pignatte in laterizio, pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con vetro singolo e persiane oscuranti in legno. Riscaldamento con radiatori in alluminio e alimentati da caldaia a metano.



Esposizione a Nord-ovest, oltre ad un affaccio a Nord-est, su corte interna, soleggiamento discreto, ventilazione trasversale appena sufficiente.



L'immobile, censito al N.C.E.U. di Grosseto (GR) al Foglio 91, Particella 149, Subalterno 27, categoria A/4, superficie catastale 99mq, RC 209,17€, è intestato per la piena proprietà nella misura di 1/2 a Cicatiello Raffaele (C.F.: CCTRFL64C19F839A), nato a Napoli il 19 marzo 1964, e per il restante 1/2 a Romano Consiglia (C.F. RMNCSG68T41F839T), nata a Napoli il 01/12/1968.



Confini: libero a Nord-Ovest e a Nord-Est; vano scala condominiale a Sud-Ovest, altra unità immobiliare a Sud-Est.



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO - PREZZO BASE: € 147.000,00 €

diconsi: EURO CENTOQUARANTASETTEMILA/00



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – Contenzioso Civile n° 2109/2021 R.G. Tribunale di Grosseto

Alla presente relazione si allegano:

- ❑ Allegato 1: Documentazione Catastale.
- ❑ Allegato 2: Documentazione Ufficio Urbanistica Comune Grosseto
- ❑ Allegato 3: Planimetria ed indici metrici
- ❑ Allegato 4: Documentazione fotografica
- ❑ Allegato 5: Verbale di sopralluogo.
- ❑ Allegato 6: Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

La presente relazione, che si compone di n° 19 pagine oltre gli allegati di cui sopra, viene depositata presso la cancelleria competente del Tribunale di Grosseto in modalità telematica.

Grosseto, Mercoledì 9 Febbraio 2022

Il C.T.U.

Ing. Paolo Grandinetti

(documento firmato digitalmente)