

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 151/2020 R.G.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

BANCO BPM S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969 (mandataria CF LIBERTY SERVICING SpA con sede legale in Roma, via Piemonte, civico 38, P. IVA 10581450961)

Contro:

[REDACTED] piena proprietà per ½ in
separazione legale dei beni;

[REDACTED] piena proprietà per ½ in
separazione legale dei beni.

Giudice Delegato D.ssa Cristina NICOLO'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

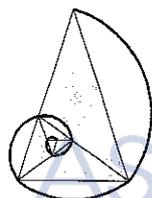
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal C.T.U. Geom. Fabrizio BESSI

Orbetello, li 11 maggio 2023

Il C.T.U.
Geom. Fabrizio BESSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio geom. Bessi - Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR)
Tel. 0564/867.391 Fax 0564/850.749 - C.F: BSS FRZ 67L30 G088C - P.IVA 00974780538 - E-Mail: fabessi@tiscali.it

Firmato Da: BESSI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3. Serial#: 2e9a4fd00362de55e8e006b2747536af



INDICE

PARAGRAFO		Pag.
	Premessa - Quesiti	1
01.	1° Quesito	4
02.	2° Quesito	7
02.a)	La località – La zona	7
02.b)	Descrizione sommaria ed ubicazione degli immobili	8
02.c)	Consistenza – Dati ed indici metrici	9
02.d)	Caratteristiche degli immobili	11
03.	3° Quesito	12
04.	4° Quesito	13
04.a)	Situazione catastale – Coerenze	13
04.b)	Congruità catastale	13
05.	5° Quesito	14
06.	6° Quesito	15
07.	7° Quesito	16
07.a)	Lotto di vendita	16
08.	8° Quesito	16
09.	9° Quesito	17
10.	10° Quesito	17
11.	11° Quesito	17
12.	12° Quesito	18
12.a)	Il criterio di stima che verrà adottato	19
12.b)	applicazione del Market Comparison Approach (MCA)	20
13.	Valore degli immobili	22
14.	Formazione del lotto di vendita	28



ALLEGATIASTE
GIUDIZIARIE.it

Doc. 1	Relazione chiarimenti posto auto
Doc. 2	Relazioni Geom. BENVENUTI
Doc. 3	Elaborato planimetrico
Doc. 4	Rilievo diretto
Doc. 5	Visura catastale appartamento
Doc. 6	Estratto di mappa
Doc. 7	Visura catastale posto auto
Doc. 8	Planimetria catastale appartamento
Doc. 9	Planimetria posto auto
Doc. 10	Concessione Edilizia n. 1 del 04/01/2005
Doc. 11	Permesso di Costruire n. 182/05 del 15/07/2005
Doc. 12	Istanza Agenzia delle Entrate n. 1
Doc. 13	Risposta Agenzia delle Entrate n. 1
Doc. 14	Istanza Agenzia delle Entrate n. 2
Doc. 15	Risposta Agenzia delle Entrate n. 2
Doc. 16	Risposta Rag. VANNUCCI (Cond. Alberese Vacanze srl)
Doc. 17	Risposta D.ssa PIERACCINI (Tutto condomini)
Doc. 18	atto compravendita Notaio Gianfranco Gaia CASTRACANI, del 28 luglio 2022, rep. 3197/2412 28
Doc. 19	atto compravendita Notaio Silvia SECORI, del 13 luglio 2021, rep. 507/366
Doc. 20	Doc. fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Bessi, libero professionista, con studio in Orbetello, Via R. Piro 11/13, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n° 733, nonché Valutatore Immobiliare iscritto al Registro delle persone certificate Inarchek con il n. 0313/2019 e iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Grosseto, con PEC del giorno 01 giugno 2021 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa FROSINI Claudia del Tribunale di Grosseto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Giudiziaria n. 151/2020 R.G.E.I. per eseguire una valutazione dei beni di cui in appresso meglio descritti.

In data 03 giugno 2021 lo scrivente trasmetteva comunicazione di accettazione incarico con giuramento di rito tramite SLPTC, venendo così a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse 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 (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

3° QUESITO:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur 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 del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

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 dichiarazioni 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° 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 pignorato 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 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.

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 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); **rilievi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di 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 anteriore 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 ed 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).

Il Giudice fissava per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza per il giorno **1 giugno 2022 ore 10,15 e s.s.**; fissando altresì la data del deposito della relazione tecnica con il termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza (01 maggio 2022).

In data 31 marzo 2022 il Giudice comunicava il rinvio all'udienza del **14 dicembre 2022, ore 10,15.**

Il giorno 26 novembre 2021 avveniva il sopralluogo in loco congiuntamente al custode nominato D.ssa Simona TONINI, dove avveniva la stesura del Verbale di Immissione in Possesso relativa alla Procedura Giudiziaria n. 151/2021 R.G.E.I. e dove lo scrivente procedeva con il rilievo diretto del fabbricato, nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

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

A seguito di espletamento dell'incarico, lo scrivente riscontrava che dall'atto di pignoramento R.P. 296, R.G. 414, Pubblico Ufficiale Giudiziario, Rep. 1779 del 09 dicembre 2020 a favore di BANCO BPM S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969 contro

[REDACTED] 2 di piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED] 1/2 di piena proprietà si rileva che l'unità



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

immobiliare oggetto della procedura esecutiva è:

- Abitazione posta in Comune di Grosseto, località Alberese, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 157, particella 497 sub 14, , Zona Cens. 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, Piano Primo.

Dal rogito di acquisto della suddetta u.i., Notaio DETTI Bruno del 27 aprile 2007, Rep. 85687/5835 del 27 aprile 2007 si evince che all'appartamento competeva anche l'uso esclusivo del posto auto esterno al PT individuato con il n. 9, non avente una propria identità catastale, ma insistente sulla p.lla 498 del Fg 157, quale area identificata come bene comune non censibile al complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento in questione.

Successivamente il posto auto veniva accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Fg 157, p.lla 501 sub 31, Cat. C/6, cl. 1, mq 14, Rendita € 28,92 e con Atto di Divisione Immobiliare Notaio ABBATE del 05 luglio 2008 veniva assegnato agli esecutati.

A fronte di quanto sopra lo scrivente, in data 19 maggio 2022, relazionava il tutto all'Ill.mo Sig. Giudice (Vedi doc. 1), il quale in data 12 aprile 2023 emetteva provvedimento di riunione della nuova procedura n. 146/2022 con la presente procedura n. 151/2020, nonché con verbale di udienza del 12 aprile 2023 invitava gli ausiliari ad avviare le operazioni delegate sui beni oggetto di procedura n. 146/22 e confermava la comparizione delle parti all'udienza del **20 settembre 2023 ore 10,15**.

Il giorno 08 maggio 2023 lo scrivente unitamente al custode D.ssa Simona TONINI procedeva con un nuovo sopralluogo in loco, prendendo visione del posto auto, controllando nuovamente lo stato dell'u.i. abitativa, nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

* * * * *

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

1° QUESITO.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

A seguito di verifica della documentazione esistente agli atti è stata riscontrata la mancanza delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima, rappresentanti la consistenza e la distribuzione. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire oltre tale documentazione anche le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa.

Dall'atto di atto di pignoramento immobiliare Registro Particolare 296 Registro Generale 414, Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO, Repertorio 1779 del 09/12/2020 a favore di BANCO BPM S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969, contro [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] 1/2 di piena proprietà ed inoltre dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è:

- Abitazione posta in Comune di Grosseto, località Alberese, snc, rappresentata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 157, particella 497 sub 14, , Zona Cens. 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, Piano Primo.

Il bene sopra descritto oggi risulta di proprietà di:

- ✓ [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in separazione legale dei beni;
- ✓ [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in separazione legale dei beni.

Dall'atto di atto di pignoramento immobiliare Registro Particolare 13754 Registro Generale 18276, Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO, Repertorio 2068 del 10/10/2022, a favore di BANCO BPM S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969, contro [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] 1/2 di piena proprietà ed inoltre dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è:



- Posto auto scoperto posto in Comune di Grosseto, loc. Alberese, snc, rappresentato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 157, particella 501 sub 31, , categoria C/6, classe 1, consistenza mq 14.

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti (giusta relazione fornita e aggiornata a seguito dell'introduzione del posto auto nel procedimento giudiziario dall'Agenzia BENVENUTI doc. 2 a seguito incarico), esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate aggiornate al 09 maggio 2023:

Comune : **GROSSETO**

CATASTO FABBRICATI

Foglio : **157**

P.Ila **497 sub 14** (Cat. A/2 di vani 3) costituzione del 21/06/2005

P.Ila **501 sub 31** (Cat. C/6 di mq 14) costituzione del 07/02/2008

PROPRIETARI :

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

GRAVAMI :

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 28/04/2007 - Registro Particolare 2258 Registro Generale 7427

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 85688/5836 del 27/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 180.000,00 – Spese € 180.000,00 – Totale € 360.000,00

Favore : BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA sede LODI

Contro : [REDACTED] A per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni

Immobili : NCEU F.157 P.Ila 497 sub 14 Cat. A/2 di vani 3

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 13754 Registro Generale 18276

Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 2068 del 10/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore : BANCO BPM S.P.A. sede MILANO

Contro : [REDACTED] A per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni

Immobili : NCEU F.157 P.Ila 501 sub 31 Cat. C/6 di mq 14



TRASCRIZIONE del 13/01/2021 - Registro Particolare 296 Registro Generale 414
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1779 del 09/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Favore : BANCO BPM S.P.A. sede MILANO
Contro : ██████████ per 1/2 in regime di separazione dei beni
██████████ per 1/2 in regime di separazione dei beni
Immobili : NCEU F.157 P.Ila 497 sub 14 Cat. A/2 di vani 3

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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

2.A) LA LOCALITÀ – LA ZONA

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 151/2020 R.G.E.I. risulta ubicato in via del Buttero, loc. Alberese, provincia di Grosseto.

Il centro di Alberese è situato 15 km a sud-est del capoluogo, nel cuore del Parco naturale della Maremma. Nonostante la presenza antropica sin dall'era preistorica, dove visse l'uomo delle caverne, oggi le vaste praterie e i naturali paradisi circostanti con il loro patrimonio faunistico e floristico, sono salvati e tutelati. Attualmente, l'Ente Parco Regionale della Maremma e una serie di normative regionali permettono di salvaguardare la conservazione ed il perdurare di questo patrimonio naturalistico. Mandrie brade di cavalli e buoi maremmani scorrazzano ancora per i larghi prati mentre tra i fitti boschi dei Monti dell'Uccellina i cinghiali, i Daini e i caprioli vivono in natura.

Il clima della località e dell'area di Alberese presenta caratteristiche di tipo mediterraneo, più marcate lungo l'area litoranea e leggermente attenuate nell'area pianeggiante in cui è situato il centro, a causa della presenza, a ovest, dei monti dell'Uccellina che esercitano un limitato effetto di barriera all'azione mitigatrice del mare.

Le temperature medie di gennaio si attestano attorno ai +7 °C, mentre quelle di luglio sono di poco superiori ai 27 °C; mediamente i valori sono di poco inferiori, soprattutto nella stagione estiva, a quelli che si registrano nelle due stazioni meteorologiche di Grosseto. Rispetto al capoluogo, le precipitazioni medie annue risultano inferiori, sia nella quantità (600 mm annui) che nella frequenza (62 giorni annui con almeno 1 mm); le piogge risultano molto scarse durante il trimestre estivo (mediamente circa 60 mm in appena 7 giorni).



Alberese risulta facilmente raggiungibile lasciando la S.S.1 Aurelia uscita Alberese e percorrendo qualche Km su strada di facile percorrimto.

Il centro abitato di Alberese, dove troviamo anche la stazione ferroviaria, risulta composto da diverse costruzioni, per lo più aventi destinazione residenziale, che negli ultimi anni hanno visto un buon sviluppo edilizio. Trattasi prettamente di una zona vocata per l'agricoltura, dove il turismo è molto intenso, in particolar modo per le splendide coste ancora selvagge.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare abitativa/casa albergo vacanze oggetto d'esecuzione, ubicata al P1, risulta far parte di un fabbricato di maggior consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, comprendenti tutte unità immobiliari a destinazione residenziale/casa albergo vacanze, la cui sagoma è a forma rettangolare, catalogabile architettonicamente "a blocco".

Il fabbricato suddetto ricade all'interno di un lotto dove risultano altri due corpi di fabbrica aventi pressoché le stesse caratteristiche architettoniche, tutti e tre facenti parte di un supercondominio che gestisce le parti comuni, tra cui solarium e piscina, amministrato da **Alberese Vacanze Srl**, nella persona del Ragioniere VANNUCCI.

Il lotto risulta delimitato da un muretto in laterizio alto circa cm 60, con copertina in ferro e sovrastante ringhiera in ferro, verniciato color verde, a disegno semplice, intervallata da colonne in muratura, sviluppante un'altezza totale di circa ml 1,70.

All'interno del lotto troviamo dei camminamenti e delle corti comuni, porzioni di corti esclusive, una piscina con solarium comune, nonché sul fronte est risulta un'area dove ci sono alcuni posti auto scoperti, segnati con strisce bianche a terra, tra cui il "n. 9" oggetto della seguente stima.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai risultano essere in latero cemento, la copertura è a capanna, con falde inclinate in latero-cemento, con sovrastante manto di copertura costituito da tegole e coppi in laterizio.

Sulle facciate troviamo dei balconi incassati nella sagoma del fabbricato, i cui parapetti sono in muratura, con sovrastante soglia in travertino spessore cm 3 e zanzariere a rullo su montanti in alluminio, quest'ultimi fissati nella parte alta dell'apertura.

I canali di gronda e i discendenti sono in rame. I serramenti esterni sono in legno e vetro camera, a uno e due battenti, con persiane sempre in legno.

Le facciate risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiate.

L'accesso al fabbricato avviene da un cancellino pedonale in ferro a disegno semplice, verniciato, prospettante direttamente su Via del Buttero, contraddistinto con il civico 2, che consente di accedere ad una zona condominiale, costituita principalmente da vialetti di accesso alle u.i. e zone di verde. Proprio frontalmente al cancellino di ingresso troviamo un camminamento pavimentato che consente di accedere ad un vano scale posto all'interno della sagoma del fabbricato. La rampa di scale, che risulta rivestita sia la pedata che l'alzata in soglie di travertino, consente di accedere al pianerottolo del P1.

In prossimità dell'inizio della suddetta scala, sia a destra che a sinistra, troviamo due armadiature in pvc, di colore verde, dove risultano collocati i contatori dell'acqua a destra e i contatori dell'Enel a sinistra.

Sempre poco prima dell'inizio della rampa di scala, in area condominiale, troviamo una fossa interrata di raccolta delle acqua reflue delle u.i. del fabbricato, dalla quale a mezzo di una pompa di sollevamento vengono confluite nella fogna comunale.

Il pianerottolo posto al P1 consente di accedere frontalmente all'u.i. in questione ed a altre 2 u.i. (una a destra e l'altra a sinistra), nonché a due corridoi, posti paralleli al lato lungo del fabbricato, a mezzo dei quali si accede ad una ulteriore rampa di scale che consente di accedere a 2 u.i. per corridoio.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato risultano allacciate all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e all'Enel.

Sia sulla Via del Buttero che a poche decina di metri, ci sono ampi posteggi.

Trattasi di un fabbricato le cui condizione di manutenzione esterne sono buone, in quanto non necessita di interventi di straordinaria manutenzione e non sono presenti, almeno visivamente, lesioni strutturali.

Il posto auto scoperto risulta all'interno di un'area asfaltata, delimita da muretto con recinzione in ferro, accessibile a mezzo di un cancello in ferro carrabile, ad un'anta scorrevole, a comando elettrico, da Via dell'Aviatore, civico 28. I posti auto risultano delimitati a terra da strisce bianche; quello in questione è il primo entrando sulla destra (Vds elaborato planimetrico doc. 3).

2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una unità immobiliare sita al Piano Primo e sviluppata su unico livello, avente destinazione residenziale/casa albergo vacanze, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone con accesso dal soggiorno e dalla camera da letto.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Appartamento P Primo	<ul style="list-style-type: none"> • soggiorno con angolo cottura • disimpegno • bagno • camera 	30,98 2,97 4,05 14,40
	TOTALE	52,40

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Fg 157, p.lla 497 sub 4, costituita da APPARTAMENTO/CASA VACANZE POSTO AL PIANO PRIMO, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 70,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P 1	mq 61,35	pari a 1	= mq 61,35
Balcone	mq 25,44	pari a 1/3	= mq 8,48
TOTALE			= mq 69,83

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 4).

Trattasi di un posto auto scoperto, sito al PT all'interno di una corte comune, quale pertinenza dell'u.i. sopra descritta.

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Posto auto scoperto	posto auto scoperto	14,00
	TOTALE	14,00

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Fg 157, p.lla 501 sub 31, costituita da POSTO AUTO SCOPERTO POSTO AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza della superficie netta) di **mq 14,00**.

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 4).



2.d) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

ABITAZIONE

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale/casa albergo vacanze, sviluppata interamente al Piano Primo, di modeste dimensioni, che risulta composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, completa la consistenza dell'unità immobiliare un balcone a livello, interessante due lati del fabbricato, accessibile dal soggiorno e dalla camera. Il portoncino d'ingresso è blindato, in legno, ad un'anta verniciata, i serramenti interni sono in legno tamburato ad eccezione della porta del disimpegno che è in legno e vetro, quelli esterni in legno a uno o due battenti con vetro camera e persiane sempre in legno; le soglie sono in travertino spessore cm 3; il pavimento, uguale in tutto l'appartamento ad eccezione del bagno, risulta in gres porcellanato, colore chiaro, dimensioni 33,5/33,5, posato a rombo, con battiscopa a tema alto cm 8.

Il pavimento del bagno risulta invece di colore marrone, sempre in gres porcellanato, dimensioni 20/20.

Il rivestimento del bagno risulta avere un'altezza di ml 2,20 su tutte le pareti, colore chiaro, dimensioni, 20/20, con listello finale.

I sanitari del bagno sono di tipo commerciale, così come la rubinetteria, composti da wc con cassetta geberit, bidet, lavandino e doccia.

Tutti le pareti interne, costituite da tramezzi in laterizio, ed i soffitti in latero cemento, sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate colore bianco.

Il balcone ha i parapetti in muratura, con soglia in travertino cm 3; il pavimento risulta colore chiaro, dimensioni 30/30, con battiscopa a tema alto cm 10. Sulla parte alta dell'apertura dei balconi risultano fissate zanzariere avvolgibili. Troviamo il contatore del metano, un pozzetto e la lavatrice.

L'appartamento risulta fornito di impianto termico autonomo composto da caldaia murale, ubicata sul balcone, con corpi radianti in alluminio; risulta una pompa di calore (caldo/freddo) con l'unità esterna ubicata sul balcone, che alimenta due split di cui uno in camera e uno nel soggiorno.

Risulta impianto idrico e elettrico entrambi sotto traccia, con placche e frutti di tipo commerciale.

L'u.i. risulta allacciata all'acquedotto e fognatura comunale, nonché all'Enel; risulta impianto antenna TV.



POSTO AUTO SCOPERTO

Trattasi di un posto auto scoperto, sito all'interno di un'area comune delimitata da muretto con sovrastante recinzione metallica. Risulta delimitato da strisce bianche a terra e asfaltato, così come il resto dell'area. Risulta posto sulla destra entrando dal cancello carrabile posto su Via dell'Aviatore civico 28.

APPREZZAMENTI GENERALI – Le dimensioni dell'u.i. sono modeste e tutti i vani principali risultano illuminati da luce diretta, la disposizione planimetrica interna è fruibile e razionale. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento al suo interno è buono, in quanto non necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

Si ritiene interessante la titolarità di un posto auto scoperto, all'interno di un'area delimitata da recinzione con cancello carrabile, distante poche decine di metri dall'ingresso dell'abitazione.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO.

3° QUESITO:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati riportati sull'atto di pignoramento Registro Particolare 296 Registro Generale 414 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 1779 del 09/12/2020, nonché sull'atto di pignoramento immobiliare Registro Particolare 13754 Registro Generale 18276, Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO, Repertorio 2068 del 10/10/2022, entrambi a favore di BANCO BPM S.p.a. con sede in Milano C.F. 09722490969 e contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, così come riportato al § 1) della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione.



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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

- Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al P1, sita nel Comune di Grosseto, loc. Alberese, Via del Buttero, civico 2, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 157, particella 497, sub 14, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, rendita catastale € 379,60 (vds visura catastale doc. 5, estratto di mappa doc. 6),
- Unità immobiliare avente destinazione posto auto scoperto, posto al PT, sita nel Comune di Grosseto, loc. Alberese, Via dell'Aviatore, civico 28, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 157, particella 501, sub 31, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 14, rendita catastale € 379,60 (vds visura catastale doc. 7),

entrambe intestata a:

- ✓ [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in separazione legale dei beni;
- ✓ [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in separazione legale dei beni.

COERENZE

ABITAZIONE

Confina con vano scale condominiale, affaccio su corte comune su due lati, salvo se altri.

POSTO AUTO SCOPERTO

Confina con B.C.N.C., p.lla 501/30, Via dell'Aviatore, salvo se altri.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

ABITAZIONE

Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (vds planimetria doc. 8).

POSTO AUTO SCOPERTO

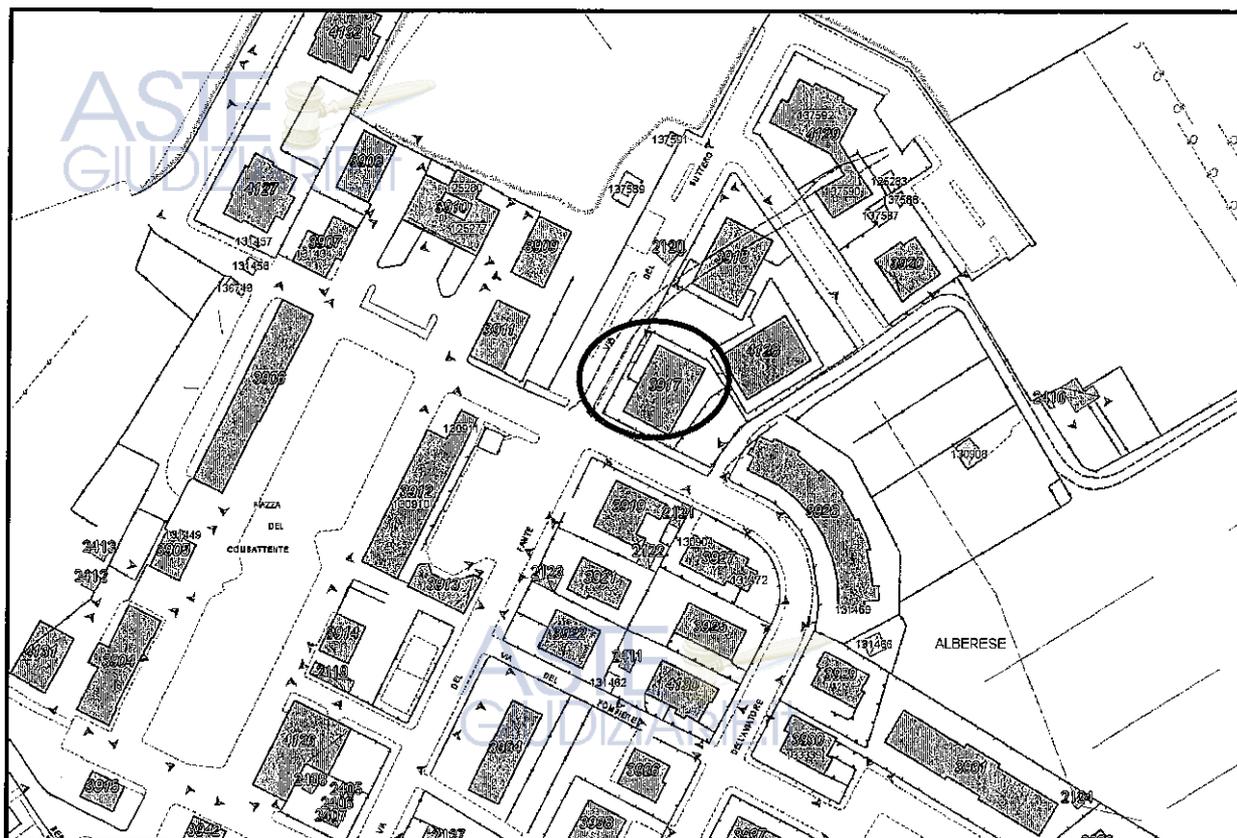
Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sull'elaborato planimetrico catastale depositato agli atti (vds planimetria doc. 9).



5° QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Regolamento Urbanistico vigente.



Informazioni sull'Edificio 3917

Unita' volumetriche dell'Edificio 3917

N.	Foglio	Particella	N. piani	Piani interrati	Mansarda	Periodizzazione	Superficie (mq)
132132	157	497	2		si	2007 agea	355.16

<p>Funzioni d'uso Uso prevalente: non residenziale Usi standard: Piano terra: turistico ricettiva; passo carraio pedonale Sezione censuaria (calcolata): 786</p>	<p>Caratteristiche architettoniche e strutturali Finitura facciata: cemento armato intonaco liscio ocra Ingressi, recinzioni: inferriata Rivestimento: intonaco ocra Portico: intonaco ocra Terrazzo: chiuso 3 lati Copertura terrazzo: coperto</p>	<p>Tipo di copertura: a falde Rilevanza ambientale in rapporto al contesto: neutra Classe di intervento: 6</p>
<p>Parapetto terrazzo: muratura Infissi: legno marrone Persiane: legno marrone</p>		



STRALCIO - Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- - è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- - Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- - agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- - Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invariati strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

A seguito richiesta di accesso agli atti al Comune di Grosseto a mezzo PEC del 22 febbraio 2022, l'ufficio tecnico ha fornito allo scrivente i seguenti titoli edilizi:

- ✓ Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato mediante la Concessione Edilizia n. 1 del 04/01/2005, PRATICA EDILIZIA n. 2003/2184 avente come oggetto la Concessione per la costruzione di n. 3 fabbricati con destinazione turistico ricettiva Lotto C Comparto 5 in Alberese (Vds doc. 10);



- ✓ Permesso di Costruire n. 182/05 del 15/07/2005 – PRATICA EDILIZIA n. 2005/1740 avente come oggetto la Variante alla Concessione n. 1 del 04/01/2005 P.E. 2003/2184 (Vds doc. 11).

Confrontando l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo di cui sopra (PdC n. 182/05) e lo stato attuale rilevato dell'u.i. si può asserire che l'appartamento sviluppato al piano primo risulta essere conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, così come il posto auto scoperto, ancorchè privo di opere edili.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., stante le norme degli strumenti urbanistici vigenti, asserisce che l'u.i. residenziale non può essere frazionata e non è possibile separare il posto auto scoperto dalla stessa, pertanto ritiene opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in un unico lotto.

Per quanto sopra si ritiene che il lotto sia così costituito:

7.A)

n°1 LOTTO di vendita costituito da unità immobiliare residenziale/casa albergo vacanze, sviluppata interamente al Piano Primo, ubicata in Via del Buttero, civico 2, Comune di Grosseto, prov. GR, con posto auto scoperto.

QUESITO 8:

Dica, se l'immobile è pignorato 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.

L'unità immobiliare residenziale e il posto auto scoperto sono pignorati per l'intera quota e precisamente per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di [REDACTED] e risultano indivisibili in base alle norme degli strumenti urbanistici vigenti, pertanto è indispensabile la formazione di un unico lotto di vendita.



QUESITO 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 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.

L'unità immobiliare residenziale e il posto auto scoperto oggetto di esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo risultano liberi.

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto a mezzo PEC in data 13 dicembre 2021 (Vds doc. 12), l'Ufficio ha risposto a mezzo PEC in data 13 gennaio 2022 dicendo che "a nome di [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato. (Vds doc. 13).

A seguito inserimento del posto auto nel procedimento giudiziario lo scrivente in data 09 febbraio 2023 inoltrata nuova istanza all'Agenzia delle Entrate (Vds doc. 14), la quale a mezzo PEC in data 20 febbraio 2023 rispondeva confermando che *non esistono registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili della procedura* (Vds doc. 15).

QUESITO 10:

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

Si rimanda al § 9) in merito all'occupazione degli immobili.

QUESITO 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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale pari a € 315,51 (Vedere Fatt. 16/23 trasmessa a



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

mezzo PEC del 09 maggio 2023 dall'amministratore Rag. Riccardo VANNUCCI Vds doc. 16) del Supercondominio "Albere Vacanze Srl".

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale, quale "Condominio Via del Buttero 2, Alberese" gestito da Tutto Condomini di PIERACCINI Daniela (vedere PEC del 27 febbraio 2023 trasmessa D.ssa PIERACCINI Vds doc. 17), quali:
 - ✓ Preavviso gestione ordinaria periodo dal 01/01 al 31/12/2023, dal quale si evincono mancati versamenti del saldo precedente di € 2.033,69 oltre alla prima rata Gennaio/Giugno di € 171,44 per complessivi **€ 2.205,13**;
 - ✓ Consuntivo gestione acqua periodo dal 01/01 al 31/12/2021, dal quale si evince un saldo passivo pari ad **€ 394,02**; Per l'anno 2022 la D.ssa PIERACCINI non era in grado di quantificare i costi, in quanto in attesa di ricevere le fotografie dei contatori;
 - ✓ Esercizio Straordinario "Manutenzione fognie" periodo 10/05/2019 al 31/12/2019 (completo di bilancio dettagliato e consuntivo ripartizioni per anagrafica) dal quale si evince un saldo passivo pari ad **€ 56,17**.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, gli immobili oggetto di stima, sono gravati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. dell'art. 142 lett. F (i parchi e le riserve nazionali e regionali) e lett. H "con presenza accertata di usi civici".
- ✓ Risulta altresì che trattasi di una u.i. abitativa sottoposta ai vincoli e limitazioni posti dalla natura del bene e della disciplina prevista dalla LRT n. 42/2000 con particolare riferimento all'art. 56 che definisce le C.A.V. quali unità abitative gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati e dell'art. 59 che prevede obbligatoriamente la designazione di un gestore nel caso in cui il titolare della struttura non sia una persona fisica.

QUESITO 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 anteriore 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

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 STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente, quale rapporto di valutazione, sarà redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e sarà finalizzato 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 presente valutazione, in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

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

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del metodo prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; si ritiene che due/tre dati veridici sono più che sufficienti per un risultato professionalmente accettabile. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle



caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Qualora il segmento di mercato in questione non comprenda beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite, si potrà, in via residuale ma sempre in conformità alla norma UN11612:2015, prendere in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Prices); per verificare e correggere gli Asking Prices, al fine di renderli "idonei" al metodo di stima, verranno compiute ulteriori indagini sul territorio verso quelle figure che in quel preciso momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. 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.

Per attendere a quanto sopra circostanziato dovrà essere eseguita un'attenta ricerca di mercato, sia per individuare le caratteristiche del mercato stesso, che per individuare, analizzare (anche per mezzo dei privati e delle agenzie oltre che dei dati statistici raccolti) e normalizzare i dati relativi agli Asking Prices, individuati tra i beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica dovrà essere tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Il parametro più usato per la valutazione degli immobili residenziali/casa vacanze e i posti auto scoperti è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile calpestabile maggiorata della superficie occupata dalle murature e con percentuale variabile della superficie dei balconi, dei portici, delle tettoie, degli accessori indiretti, quali cantine e delle relative corti esclusive.

Per quanto riguarda i balconi si applica un coefficiente di ragguaglio pari al 30%; l'incidenza delle parti comuni sarà tenuta conto nel prezzo espresso al mq del bene stimato.

12.B) APPLICAZIONE DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Nella ricerca degli immobili di confronto (comparabili) è stato necessario verificare gli indicatori economici-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- ✦ *Localizzazione* (ubicazione geografica e/o economica)
- ✦ *Tipo di contratto* (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.)
- ✦ *Destinazione* (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.)
- ✦ *Tipologia immobiliare* (contratti relativi ai terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- ✦ *Tipologia edilizia* (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)



- ✦ *Dimensione* (se u.i. piccole, medie o grandi)
- ✦ *Forma di mercato* (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- ✦ *Caratteri della domanda e dell'offerta* (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- ✦ *Livello del prezzo – ciclo immobiliare* (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)
- ✦ *Filtering* (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente)

(fonte: Geoval Corso Base "La valutazione immobiliare – Le basi della valutazione e i metodi di stima).

A fronte di quanto sopra lo scrivente ha proceduto individuando in primis gli indicatori legati alla localizzazione e alla destinazione, individuando quindi i limiti della zona ove risulta ubicato il bene da stimare (subjet), entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee (utilizzando in genere il foglio catastale o fogli vicini).

Successivamente la ricerca si è concentrata sulle unità immobiliari presenti nei limiti sopra citati della zona, aventi stessa categoria catastale, ottenendo come risultato un elenco di immobili riportante anche altri elementi, quali indirizzo e rendita catastale.

In questo modo lo scrivente si è trovato un elenco di immobili (con identificativi quali foglio e particella catastale, categoria, rendita, indirizzo) sul quale poter eseguire una prima determinazione dell'indicatore legato alla dimensione ed una più precisa determinazione di quello relativo alla localizzazione.

Infatti la rendita catastale potrà dare una indicazione delle dimensioni delle unità immobiliari e l'indirizzo potrà fornire una puntuale comparazione con l'indicazione del subjet.

Eseguita questa prima scrematura, si dovrà procedere effettuando un secondo filtro delle informazioni: confrontando i dati catastali con l'ubicazione in mappa, attraverso i siti di immagini satellitari (big map oppure Google Map), si individua fisicamente l'immobile e si compara con quello del subjet. In questo modo ripetendo l'operazione per tutte le u.i. si otterrà un campione di possibili comparabili.

A questo punto si è proceduto con una prima determinazione degli indicatori legati al livello del prezzo di mercato ed al filtering; quindi è stato necessario verificare se le suddette u.i. sono state oggetto di negozi giuridici in un tempo abbastanza recente (lo spazio temporale di ricerca dipende dal ciclo immobiliare: in un mercato in espansione si può indagare fino ad un anno o anche meno, in un mercato di recessione l'indagine può essere svolta anche fino a 24 mesi).



Quindi lo scrivente è passato poi alle ispezioni ipotecarie, ottenendo un elenco di immobili che nello spazio temporale indicato nella ricerca sono stati interessati da trascrizioni (che non necessariamente sono atti di compravendita); pertanto a questo punto si procederà ad una prima determinazione degli indicatori legati al tipo di contratto ed alla forma di mercato, procedendo con una ulteriore restrizione che identificherà soltanto trascrizioni relative ad atti di compravendita.

A questo punto una volta procurato l'atto di acquisto degli ipotetici comparabili si procederà con la rilevazione dei dati metrici dalla planimetria catastale allegata, così come altre caratteristiche (numero servizi igienici, pertinenze, ecc..). Non solo, ulteriori indicazioni verranno riscontrate da quanto scritto sull'atto stesso, dove sono segnalati gli interventi edilizi subiti dal bene, descritti gli impianti ed anche la classe energetica di riferimento.

È doveroso sempre ricordare che qualora la suddetta ricerca desse dei risultati negativi si può procedere utilizzando anche i listini e le offerte presenti e/o fornite dalle Agenzie immobiliari, nonché procedere alla stima con altro metodo quale finanziario o a costo (Vedesi IVS 2007, punto 9.2.1.1 Metodo del Confronto di Mercato).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottate, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui l'immobile in oggetto è collocato e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

Tenuto ora anche conto che a seguito del procedimento sopra enunciato lo scrivente ha trovato due comparabili siti molto vicino all'u.i. in oggetto e precisamente in Via Giorgioni, Alberese, distanti circa ml 300,00, oggetto di contratti di compravendita recenti, si ritiene che il valore che scaturirà dal procedimento MCA sia attendibile.

13) VALORE DEGLI IMMOBILI

Avendo trovato come comparabili oggetto di recenti transazioni, due unità immobiliari residenziali aventi le stesse identiche caratteristiche e precisamente:

➤ unità di civile abitazione composta al piano primo soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e terrazza e corredata al piano secondo, al cui si accede da scala interna, da due locali ad uso deposito occasionale, disimpegno, bagno e due terrazze, il tutto per complessivi 4 vani catastali, ubicato in Via Giorgioni, civico 37, (Alberese) Grosseto, oggetto di atto compravendita Notaio Gianfranco Gaia CASTRACANI, del 28 luglio 2022, rep. 3197/2412 (Vds doc.

18), **comparabile 1**

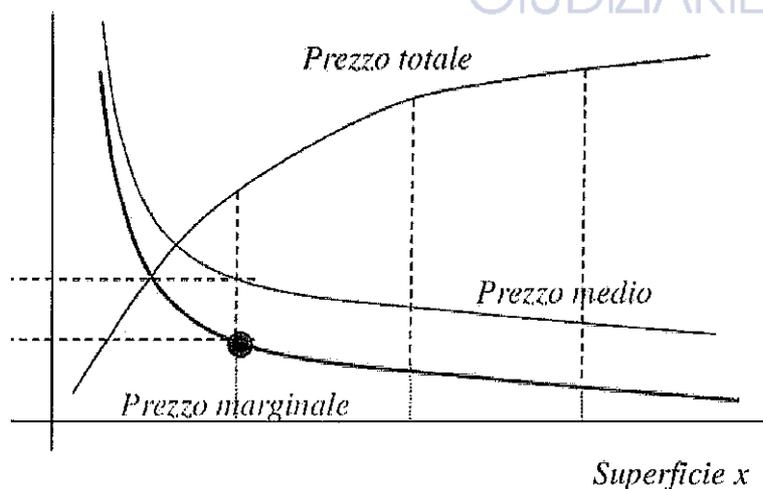
➤ appartamento per civile abitazione posto al P1 e P2, composto al P1 da soggiorno/ingresso/pranzo con angolo cottura, bagno, camera, disimpegno e due terrazze e al P2 da due locali ad uso deposito e rispettive terrazze, un disimpegno e un wc, ubicato in loc. Alberese (Via Giorgioni), con a corredo autorimessa posta al PS1 composta da unico vani di circa mq 13,00, il tutto oggetto di atto compravendita Notaio Silvia SECORI, del 13 luglio 2021, rep. 507/366 (vds doc. 19), **comparabile 2** per quanto sopra si procede come segue:

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	180.000,00	200.000,00	?
Data DAT	28/07/2022	13/07/2021	09/05/2023
Sup. Principale SUP (mq)	85,00	80,00	70,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	14,00
Superficie Posto Auto Coperto PAC (mq)	0,00	13,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	1	1	1
Servizio SER (n)	1	1	1
Altro ETC (n)	2	3	3

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.



Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0100 \times 180.000,00) / 12 = -150,00 \text{ €/mese};$

B. $-(0,0100 \times 200.000,00) / 12 = -166,67 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile (n) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=1}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $180.000,00 / (85,00) = 2.117,65 \text{ €/mq};$

B. $200.000,00 / (80,00 + 0,50 \times 13,00) = 2.312,14 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 2.117,65 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pPAS. $0,25 \times 2.117,65 = 529,41 \text{ €/mq};$

pPAC. $0,50 \times 2.117,65 = 1.058,82 \text{ €/mq};$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ($pLIV$ espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

- A. $-0,0050 \times 180.000,00 = -900,00 \text{ €/n}$;
 B. $-0,0050 \times 200.000,00 = -1.000,00 \text{ €/n}$;

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 8.000,00 \times (1 - 17/20) = 1.200,00 \text{ €/n};$$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro ($pETC$ espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$$pETC \quad 10.000,00 \text{ €/anno};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
$pDATA \text{ [€/mese]}$	-150,00	-166,67
$pSUP \text{ [€/mq]}$	2.117,65	2.117,65
$pPAS \text{ [€/mq]}$	529,41	529,41
$pPAC \text{ [€/mq]}$	1.058,82	1.058,82
$pLIV \text{ [€/n]}$	-900,00	-1.000,00
$pSER \text{ [€/n]}$	1.200,00	1.200,00
$pETC \text{ [€/n]}$	10.000,00	10.000,00



Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_B - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	1.500,00	3.666,67
SUP [€]	-31.764,71	-21.176,47
PAS [€]	7.411,76	7.411,76
PAC [€]	0,00	-13.764,71
LIV [€]	0,00	0,00
SER [€]	0,00	0,00
ETC [€]	10.000,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	167.147,06	176.137,25

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 5,38\% < 5,00\%$$

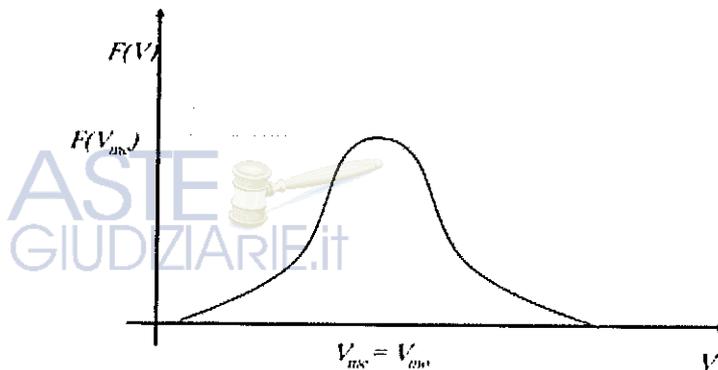
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

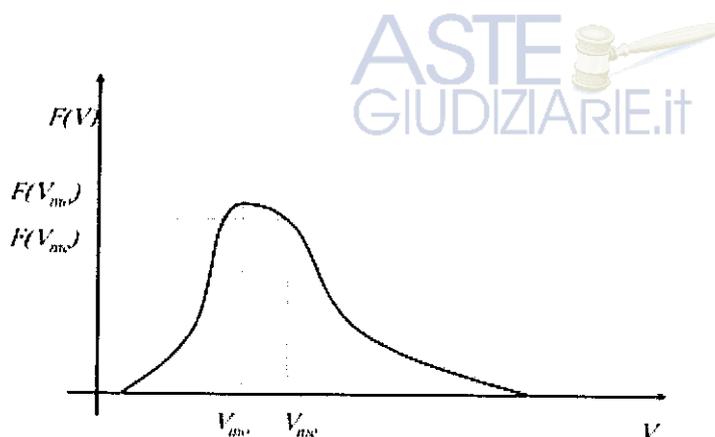


La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 09/05/2023:



Fabrizio Bessi geometra

$$V = \frac{\sum \text{PREZZI CORRATTI}}{n} = € 171.642,16$$

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arrotondabile ad € 170.000,00

Valore stimato appartamento e posto auto € 170.000,00 diconsì centosettantamila/00

Nelle valutazioni di cui sopra è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

14) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**LOTTO ①**

Diritti di proprietà pari a 1/2 [redacted] e 1/2 di [redacted] di un'unità immobiliare, quale appartamento adibito a civile abitazione/casa vacanze sviluppato al P1 di mq 70,00 sup. comm.le, con posto auto scoperto di mq 14,00 circa, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni.

L'accesso all'appartamento avviene da Via del Buttero, civico 2, loc. Alberese, Comune di Grosseto, prov. GR, mentre l'accesso al posto auto scoperto avviene da Via dell'Aviatore, civico 28, loc. Alberese, Comune di Grosseto, prov. GR.

L'appartamento, sviluppato al piano primo, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, oltre ad un balcone a livello con accesso dal soggiorno e dalla camera.

L'unità immobiliare residenziale risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 157, particella 497, sub 14, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, rendita catastale € 379,60.

L'appartamento confina con vano scale condominiale, affaccio su corte comune su due lati, salvo se altri.

Il posto auto scoperto risulta delimitato a terra con strisce bianche e risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 157, particella 501, sub 31, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 14, rendita catastale € 28,29.

Il posto auto scoperto confina con B.C.N.C., p.lla 501 sub 30, Via dell'Aviatore, salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto**Prezzo Base: € 170.000,00**

Diconsì euro centosettantamila/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

N.B.

Dal rogito notarile si evince che trattasi di una u.i. sottoposta ai vincoli e limitazioni posti dalla natura del bene e della disciplina prevista dalla LRT n. 42/2000 con particolare riferimento all'art. 56 che definisce le C.A.V. quali unità abitative gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati e dell'art. 59 che prevede obbligatoriamente la designazione di un gestore nel caso in cui il titolare della struttura non sia una persona fisica.

La presente relazione, che si compone di n° 27 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 11 maggio 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio BESSI geometra

