

# TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE  
Cod. Fisc. 80009880537

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.77/2024 R.G.

promossa da

Cod. Fisc. [REDACTED]

contro

Cod. Fisc. [REDACTED]

Giudice Delegato **Dott.ssa NICOLO' CRISTINA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Ausiliario del Giudice*

*Geometra – Valutatore Esperto – Consulente*

**MICHEL SASSU**

Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0363-2020  
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare

Il Valutatore

Data del Rapporto di Valutazione

Grosseto, 27/10/2025



Geometra Michel Sassu - Chiasso delle Monache 11/B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

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

**SOMMARIO**

<b>PREMESSA</b> .....	3
➤ 1° Punto.....	9
➤ 2° Punto.....	10
➤ 3° Punto.....	10
➤ 4° Punto.....	12
Annotazioni e iscrizioni ipotecarie .....	12
Trascrizioni domande giudiziali .....	13
➤ 5° Punto.....	13
➤ 6° Punto.....	15
➤ 7° Punto.....	15
➤ 8° Punto.....	19
<b>LOTTO UNICO</b> .....	20
➤ 9° Punto.....	21
➤ 10° Punto.....	22
➤ 11° Punto.....	23
<b>LOTTO UNICO</b> .....	23
➤ <b>FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA</b> .....	28
<b>LOTTO UNICO</b> .....	28

Firmato Da: MICHEL SASSU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1528076978cbar7a797f16465cff81c3



Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



## ➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Michel Sassu, Geometra Valutatore Libero Professionista, con Studio in Grosseto, Chiasso delle Monache n.11/B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1160 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto al n.103, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 - Valutatore Immobiliare, con il numero di Certificazione ICK/SC001 VIMCA/0363-2020, veniva, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto, nominato Esperto Stimatore il 07/04/2025 per eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito, secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata dal Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

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

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), del DPR 138/98 e del D. Lgs 72/2016.

### **Compiti dell'esperto stimatore**

#### **1° Punto**

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);  
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



**ASTE GIUDIZIARIE** accertare 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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato);

### **2° Punto**

**Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

### **3° Punto**

**Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

#### 4° Punto

**Predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

#### 5° Punto

**Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

#### 6° Punto

**Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

#### 7° Punto

**Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

#### 8° Punto

**Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

*Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, 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° Punto**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

### **10° Punto**

*indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

**ASTE GIUDIZIARIE** **11° Punto**

*determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

\* \* \* \* \*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14/04/2025 e il 20/05/2025 è stato effettuato il sopralluogo congiuntamente con il Custode nominato per la procedura; le misurazioni e la documentazione fotografica sono stati rilevati dal sottoscritto Valutatore e da eventuali collaboratori autorizzati e supervisionati dal medesimo.

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

Le operazioni peritali del sottoscritto sono poi proseguite in date successive presso il proprio Studio e presso i Pubblici Uffici.

\* \* \* \* \*

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

\* \* \* \* \*



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it





*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);*

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

*accertare 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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato);*

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, dalla Certificazione Notarile e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti e dalla Nota di Trascrizione nn. 9623/7608 del 21/06/2024, si accerta che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti:

**Catasto Fabbricati:**

**Foglio 104 Particella 382 Subalterno 17, Abitazione di tipo popolare, intestato a** [REDACTED]  
 [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.

**Foglio 104 Particella 382 Subalterno 3, Autorimessa, intestata a** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.





Si accerta pertanto che i dati indicati in pignoramento **corrispondono** a quelli della descrizione attuale dei beni e **consentono l'univoca identificazione**.

➤ **2° Punto**

*segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Non si segnalano carenze rilevate.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente (Allegato A06).

➤ **3° Punto**

*effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di*

*difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

**verificare** *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale,*

*nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle*

*eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere*

*autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

**segnalare** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),*

*procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile,*



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

L'immobile risulta accatastato.

**Appartamento (Abitazione di tipo popolare)**, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 104, Particella 382, Subalterno 17, piano terzo, Categoria A/4, di classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 101 mq. e Rendita 426,08 euro, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.

La planimetria catastale **corrisponde** allo stato attuale e risulta essere **aggiornata**.

NB: l'angolo cottura non presenta il muretto sinistro. Tale difformità della planimetria catastale rispetto lo stato di fatto è irrilevante dal punto di vista formale e della consistenza.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza **corrisponde** a quella desumibile dalla visura, dalla planimetria catastale e dalla mappa.

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione nn. 9623/7608 del 21/06/2024, della presente memoria, **individuano correttamente** l'immobile, e ne consentono l'**univoca identificazione**.

L'identificativo catastale **non include** porzioni aliene, comuni o non pignorate e **non risultano** immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



**Autorimessa**, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto, rappresentato nel Foglio 104, Particella 382, Subalterno 3, piano terra, Categoria C/6, di classe 7, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 16 mq. e Rendita 63,83 euro, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.

La planimetria catastale **corrisponde** allo stato attuale e risulta essere **aggiornata**.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza **corrisponde** a quella desumibile dalla visura, dalla planimetria catastale e dalla mappa.

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione nn. 9623/7608 del 21/06/2024, della presente memoria, **individuano correttamente** l'immobile, e ne consentono l'**univoca identificazione**.

L'identificativo catastale **non include** porzioni aliene, comuni o non pignorate e **non risultano** immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

#### ➤ 4° Punto

*predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

#### Annotazioni e iscrizioni ipotecarie

- Nota di iscrizione nn.6823/1087 del 01/06/2016 di **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per gli immobili al Catasto Fabbricati al Foglio 104, Particella 382, Subalterni 17 e 3, per la piena proprietà.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

**Trascrizioni domande giudiziali**

- Nota di trascrizione nn.9623/7608 del 21/06/2024 di **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per gli immobili al Catasto Fabbricati al Foglio 104, Particella 382, Subalterni 17 e 3, per la piena proprietà.

➤ **5° Punto**

*acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;*

*indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Le mappe catastali sono allegate al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A02).

**Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 104 Particella 382 Subalterno 17**

UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile è soggetto alle seguenti disposizioni:

- In base al **Piano Strutturale** vigente, adottato con DCC n.123 del 08/09/2023, l'immobile ricade in UTOE 2 – Costa della Città.
- In base al **Regolamento Urbanistico** adottato con DCC n.72 del 28/03/2011, l'immobile ricade in “Limite del centro abitato di Marina di Grosseto”, “Pianificazione residua del PRG - Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA”.

L'immobile ha destinazione **abitativa**.

**I titoli abilitativi non sono presenti**, trattandosi di immobile edificato prima del 1967 e non avendo subito successive modifiche o integrazioni da cui sarebbero stati necessari titoli edilizi, come riportato anche nell'atto di compravendita del 30/05/2016 rep.47483 racc.30567.

NB: Non risultando titoli edilizi, si attribuisce alla planimetria catastale risalente al 1964 la corrispondenza con lo stato originario dell'immobile.

Valutato quanto sopra, **si accerta la conformità urbanistica** della costruzione alla planimetria catastale del 1964 e pertanto allo stato originario risalente a prima dell'anno 1967.

Non risulta essere stata depositata l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

### **Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto al Foglio 104 Particella 382 Subalterno 3**

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile è soggetto alle seguenti disposizioni:

- In base al **Piano Strutturale** vigente, adottato con DCC n.123 del 08/09/2023, l'immobile ricade in UTOE 2 – Costa della Città.
- In base al **Regolamento Urbanistico** adottato con DCC n.72 del 28/03/2011, l'immobile ricade in “Limite del centro abitato di Marina di Grosseto”, “Pianificazione



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



residua del PRG - Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA”.

L'immobile ha destinazione **di autorimessa**.

**I titoli abilitativi non sono presenti**, trattandosi di immobile edificato prima del 1967 e non avendo subito successive modifiche o integrazioni da cui sarebbero stati necessari titoli edilizi, come riportato anche nell'atto di compravendita del 30/05/2016 rep.47483 racc.30567.

NB: Non risultando titoli edilizi, si attribuisce alla planimetria catastale risalente al 1964 la corrispondenza con lo stato originario dell'immobile.

Valutato quanto sopra, **si accerta la conformità urbanistica** della costruzione alla planimetria catastale del 1964 e pertanto allo stato originario risalente a prima dell'anno 1967.

Non risulta essere stata depositata l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

➤ **6° Punto**

***predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

La Certificazione energetica a forma dell'Ausiliario è allegata al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A04).

➤ **7° Punto**

***descrivere, 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*



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE® *pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

### **Foglio 104 Particella 382 Subalterno 17**

#### o Confini

- Vano scale.
- Via Melchiorre Gioia.
- Corte comune (part. 382).

#### o Ubicazione

L'immobile in oggetto si trova in Marina di Grosseto, in Via Granducato di Toscana 54 (negli atti Via Piave 43 e Via Piave 45), nel comune di Grosseto.

La zona è facilmente accessibile e collegata alla viabilità principale di Marina di Grosseto.

#### o Descrizione

Il fabbricato presenta una forma regolare, ha tre piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura e cemento armato, con copertura piana e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al terzo piano, accessibile tramite una scala comune interna al fabbricato ed è costituito da una sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre a due balconi.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in marmo e in piastrelle di gres, così come il rivestimento del dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio, dotati di controfinestre sempre in alluminio e tapparelle in plastica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a metano posta nel lastrico solare.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

In merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dal Tecnico incaricato nella stessa procedura.

#### - Apprezamenti generali

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è mediocre, infatti, sono presenti segni derivanti dall'inutilizzo e dalla mancata manutenzione ordinaria.

Non sono presenti segni di umidità e di muffa e non si notano deficit costruttivi.

#### o Consistenza – Dati e indici metrici dell'immobile

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- Superficie esterna lorda *Appartamento* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 93,41
- Superficie utile calpestabile *Appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 77,13
- Superficie utile calpestabile *Balconi* (calcolata al netto delle murature): mq. 15,69
- Vani *Appartamento*: n. 4
- Servizi igienici *Appartamento*: n. 1

#### Foglio 104 Particella 382 Subalterno 3

#### o Confini

- Subalterno 4.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE®  
 - Subalterno 5.  
 - Via Melchiorre Gioia.

ASTE GIUDIZIARIE®

o Ubicazione

L'immobile in oggetto si trova in Marina di Grosseto, in Via Melchiorre Gioia 17 (negli atti Via Melchiorre Gioia 19), nel comune di Grosseto.

La zona è facilmente accessibile e collegata alla viabilità principale di Marina di Grosseto.

o Descrizione

Il fabbricato presenta una forma regolare, ha tre piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura e cemento armato, con copertura piana e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa posta al piano terra, accessibile tramite direttamente da Via Melchiorre Gioia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in cemento.

L'infisso di ingresso è una basculante in alluminio.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

In merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dal Tecnico incaricato nella stessa procedura.

- Apprezamenti generali

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è mediocre, infatti, sono presenti segni derivanti dall'inutilizzo e dalla mancata manutenzione ordinaria.

Non sono presenti segni di umidità e di muffa e non si notano deficit costruttivi.



UNI 17024 : 2012  
 UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 18

o Consistenza – Dati e indici metrici dell'immobile

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- Superficie esterna lorda *Autorimessa* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 15,28
  - Superficie utile calpestabile *Appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 11,60
  - Vani: n. 1
- **8° Punto**

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

*dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;*

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto Valutatore ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in un **LOTTO UNICO**, così costituito:



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



\* \* \* \* \*



### **LOTTO UNICO**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento e autorimessa**, siti in Via Granducato di Toscana 54 (negli atti Via Piave 43 e Via Piave 45) in Grosseto (frazione di Marina di Grosseto), piano terzo, composto sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre a due balconi, di superficie lorda pari a 93,41 mq l'appartamento e 15,28 mq. l'autorimessa con accesso da Via Melchiorre Gioia 17 (negli atti Via Melchiorre Gioia 19).

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, Particella 382, Subalterni 17 e 3.

Il Subalterno 17 confina con il vano scale, Via Melchiorre Gioia e la corte comune (part. 382), salvo altri.

Il Subalterno 3 confina con il Subalterno 4, il Subalterno 5 e Via Melchiorre Gioia, salvo altri.

Si accerta l'assenza di titoli abilitativi edilizi, in quanto il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e privo di successive pratiche edilizie che lo hanno interessato.

Non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

Formalità pregiudizievoli:

Nessuna

Stato di occupazione:

Gli immobili sono **giuridicamente liberi**.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento:



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al terzo piano, accessibile tramite una scala comune interna al fabbricato ed è costituito da una sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre a due balconi.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in marmo e in piastrelle di gres, così come il rivestimento del dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio, dotati di controfinestre sempre in alluminio e tapparelle in plastica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a metano posta nel lastrico solare.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa posta al piano terra, accessibile tramite direttamente da Via Melchiorre Gioia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in cemento.

L'infisso di ingresso è una basculante in alluminio.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

#### ➤ 9° Punto

*accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

**ASTE GIUDIZIARIE** segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

**Foglio 104, Particella 382, Subalterno 17**

L'immobile è **giuridicamente libero**.

**Foglio 104, Particella 382, Subalterno 3**

L'immobile è **giuridicamente libero**.

\* \* \* \* \*

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata in data 20/05/2025 protocollo n.32072, ha attestato che non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati, aventi oggetto gli immobili della procedura.

➤ **10° Punto**

*indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Si allega mail dell'amministratore di condominio sulla situazione contabile che accerta una posizione di passività verso il condominio di 2.227,69 euro.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

*determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

- Criterio di valutazione che verrà adottato

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

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi



elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

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

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

Si è ritenuto, in via residuale, in conformità alla norma UNI 11612:2015, di prendere anche in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking prices UNI 11612:2015); per verificare e correggere gli asking prices, al fine di renderli idonei al metodo utilizzato, sono state compiute ulteriori indagini sul territorio ed audit verso quelle figure che in questo momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

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

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

- Valutazione dell'oggetto di pignoramento

Data di stima del valore 27/10/2025

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato volta ad individuare beni simili ai beni oggetto di valutazione, ricadenti nello stesso segmento di mercato ed oggetto di compravendita recente e immessi nel mercato immobiliare.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



È stata rilevata la totale assenza di beni commercializzati negli ultimi 24 mesi, che avessero le caratteristiche necessarie per essere presi come beni comparabili, pertanto, è stata eseguita una ricerca sulle agenzie immobiliari di zona e sui portali di pubblicità e vendita immobiliare.

Da questa ultima ricerca sono emersi alcuni beni che, analizzati nel loro complesso e nelle loro caratteristiche soggettive, trattati con le dovute correzioni, sono adottabili come beni comparabili per la stima in oggetto.

Nel calcolo empirico dei prezzi marginali viene tenuto conto di quelle caratteristiche che influenzano il valore pur rientrando nel medesimo segmento di mercato.

Inoltre, i valori normalizzati dei comparabili e quelli risultanti dalla stima, sono stati confrontati con quelli messi a disposizione dal Borsino Immobiliare e dall' Agenzia delle Entrate, confermando così la correttezza delle analisi svolte e dei parametri adottati.

TABELLA DATI				
Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Livello di prezzo (€/mq)	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 150.000,00	???
Stato di manutenzione	3	1	2	2
Data (mesi)	87,67	87,67	87,67	0
Superficie principale LORDA	55	77	83	97,33
Superficie principale COMMERCIALE	55	77	91,8	97,33
Balcone (mq)	0	0	12	15,69
Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Box (mq)	0	0	16	15,28
Cantina (mq)	0	0	0	0
Posto auto coperto (mq)	0	0	0	0
Posto auto scoperto (mq)	0	0	0	0
Mansarda abitabile (mq)	0	0	0	0
Mansarda non abitabile (mq)	0	0	0	0
Portico (mq)	0	0	0	0
Giardino (mq)	0	0	0	0
Piano (n)	2	2	2	3
Servizi (n)	2	2	1	1
Ascensore (n)	0	0	0	0
Superficie terreno (mq)	0	0	0	0



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



PREZZO MARGINALE SUP PRINCIPALE		
A	B	C
2.000,00 €	1.428,57 €	1.633,99 €
(Valore minimo)		1.428,57 €

PREZZO MARGINALE DATA		
A	B	C
- 183,33 €	- 183,33 €	- 250,00 €

PREZZI MARGINALI SUPERFICI SECONDARIE				
	PRZ	A	B	C
Balcone (mq)	285,71 €	4.482,86 €	4.482,86 €	1.054,29 €
Terrazzo (mq)	428,57 €	- €	- €	- €
Box (mq)	571,43 €	8.731,43 €	8.731,43 €	- 411,43 €
Cantina (mq)	428,57 €	- €	- €	- €
Posto auto coperto (mq)	357,14 €	- €	- €	- €
Posto auto scoperto (mq)	142,86 €	- €	- €	- €
Mansarda abitabile (mq)	1.000,00 €	- €	- €	- €
Mansarda non abitabile (mq)	714,29 €	- €	- €	- €
Portico (mq)	571,43 €	- €	- €	- €
Giardino (mq)	142,86 €	- €	- €	- €

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO		
Valore a nuovo	€ 5.500,00	$P_{ser} = C * \left(1 - \frac{v}{t}\right)$
Vetustà (t)	15	
Vita utile (v)	20	
Pser		1.375,00 €

PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	
Da 1 a 2	€ 20.000,00
Da 2 a 3	€ 15.000,00

PREZZI MARGINALI	A	B	C
pSUP (€/mq)	€ 1.428,57	€ 1.428,57	€ 1.428,57
pDAT (€/mese)	-€ 183,33	-€ 183,33	-€ 250,00
pBAL (€/mq)	€ 285,71	€ 285,71	€ 285,71
Pser (€/n)	€ 1.375,00	€ 1.375,00	€ 1.375,00
Pliv (€/n)	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 1 a 2	€ -	€ 20.000,00	€ -
Pman (€) da 2 a 3	€ -	€ -	€ -



Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

AGGIUSTAMENTI	A	B	C
PRZ	€ 110.000,00	€ 110.000,00	€ 150.000,00
SUP	€ 60.471,43	€ 29.042,86	€ 20.471,43
DAT	€ 16.072,22	€ 16.072,22	€ 21.916,67
BAL	€ 4.482,86	€ 4.482,86	€ 1.054,29
SER	-€ 1.375,00	-€ 1.375,00	€ -
LIV	€ -	€ -	€ -
MAN	€ -	€ 20.000,00	€ -
TOT	€ 189.651,51	€ 178.222,94	€ 193.442,38

DIVERGENZA <10%	
Valore massimo	€ 193.442,38
Valore minimo	€ 178.222,94
8,54%	

TABELLA PREZZI CARATTERISTICA - SISTEMA DI STIMA			
Esposizione	-€ 1.673,84	€ -	€ -
Luminosità	€ -	€ -	-€ 3.130,26

TABELLA PREZZI CARATTERISTICA - SISTEMA DI STIMA			
Esposizione	-€ 11.428,57	€ -	€ -
Luminosità	€ -	€ -	-€ 15.219,44

VALORE DI STIMA (Riconciliation) - MCA + SS	
Valore di Stima	€ 178.222,94
Valore Arrotondato	€ 178.200,00



Viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima dal punto di vista urbanistico e catastale, non si rende necessario alcun adeguamento catastale o urbanistico edilizio, pertanto, non sono previste detrazioni al valore di stima.

<b>VALORE DI MERCATO</b>		
<b>178.200,00 €</b>		
<b>PER DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'</b>		
<b>Quota</b>	<b>100%</b>	<b>178.200,00 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>		
<b>178.000,00 €</b>		

➤ **FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento e autorimessa**, siti in Via Granducato di Toscana 54 (negli atti Via Piave 43 e Via Piave 45) in Grosseto (frazione di Marina di Grosseto), piano terzo, composto sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre a due balconi, di superficie lorda pari a 93,41 mq l'appartamento e 15,28 mq. l'autorimessa con accesso da Via Melchiorre Gioia 17 (negli atti Via Melchiorre Gioia 19).

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, Particella 382, Subalterni 17 e 3.

Il Subalterno 17 confina con il vano scale, Via Melchiorre Gioia e la corte comune (part. 382), salvo altri.

Il Subalterno 3 confina con il Subalterno 4, il Subalterno 5 e Via Melchiorre Gioia, salvo altri.

Si accerta l'assenza di titoli abilitativi edilizi, in quanto il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e privo di successive pratiche edilizie che lo hanno interessato.

Non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.



Formalità pregiudizievoli:

Nessuna

Stato di occupazione:



Gli immobili sono **giuridicamente liberi**.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento:



L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al terzo piano, accessibile tramite una scala comune interna al fabbricato ed è costituito da una sala da pranzo con angolo cottura, un soggiorno, due camere e un bagno, oltre a due balconi.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in marmo e in piastrelle di gres, così come il rivestimento del dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio, dotati di controfinestre sempre in alluminio e tapparelle in plastica.



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a metano posta nel lastrico solare.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa posta al piano terra, accessibile tramite direttamente da Via Melchiorre Gioia.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in cemento.



L'infisso di ingresso è una basculante in alluminio.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it





**Prezzo Base LOTTO UNICO**

**178.000,00 €. (Centosettantottomila/00 euro)**

**escluso IVA, Imposte ed Oneri**



La presente relazione è composta da n.30 pagine e vi si allegano:

- Documentazione fotografica (Allegato A.01)
- Documentazione catastale (Allegato A.02)
- Documentazione ipotecaria (Allegato A.03)
- Certificazione energetica (Allegato A.04)
- Contratto di locazione e verbale di accesso (Allegato A.05)
- Atti di provenienza (Allegato A.06)
- Rilievo Stato Attuale – Costituzione Lotti di Vendita (Allegato A.07)



Esperto Stimatore

Geometra Michel Sassu  
(firmato digitalmente)



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

