

TRIBUNALE DI GROSSETO

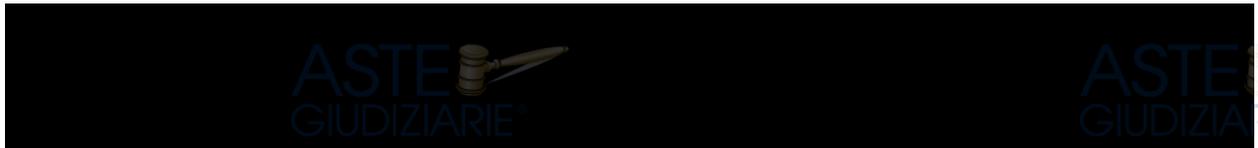
Sezione Civile

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 92/2022 R.G.E.I.

Promossa da:

AMCO - Asset Management Company S.p.a. con sede legale in Napoli (Na), Via Santa Brigida, 39 - C.F. 05828330638

Contro:



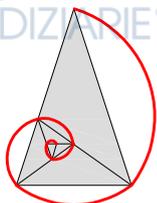
Giudice Delegato D.ssa Cristina NICOLO'

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal C.T.U. Geometra Fabrizio BESSI

Orbetello, lì 20 febbraio 2024

Il C.T.U.
Geometra Fabrizio BESSI



Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio Bessi geometra - 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@fiscali.it*

INDICE

PARAGRAFO		Pag.
	Premessa - Quesiti	1
01.	1° Quesito	4
02.	2° Quesito	6
02.a)	La località – La zona	6
02.b)	Descrizione sommaria ed ubicazione degli immobili	8
02.c)	Consistenza – Dati ed indici metrici	9
02.d)	Caratteristiche degli immobili	10
03.	3° Quesito	13
04.	4° Quesito	13
04.a)	Situazione catastale – Coerenze	13
04.b)	Congruità catastale	14
05.	5° Quesito	15
06.	6° Quesito	17
07.	7° Quesito	18
07.a)	Lotto di vendita	18
08.	8° Quesito	18
09.	9° Quesito	19
10.	10° Quesito	20
11.	11° Quesito	20
12.	12° Quesito	21
12.a)	Il criterio di stima che verrà adottato	21
12.b)	applicazione del Market Comparison Approach (MCA)	22
12.c)	Motivazioni – Valutazioni	24
13.	Valore degli immobili	26
14.	Formazione del lotto di vendita	28

ALLEGATI

Doc. 1	Istanza all'Agenzia Entrate
Doc. 2	Istanza accesso agli atti al Comune di Orbetello
Doc. 3	Relazione Geom. Benvenuti
Doc. 4	Stato attuale rilevato
Doc. 5	Visura catastale abitazione
Doc. 6	Estratto mappa catastale
Doc. 7	Visura catastale autorimessa
Doc. 8	Planimetria catastale abitazione e cantina
Doc. 9	Planimetria catastale autorimessa
Doc. 10	Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 32 del 23/08/2010 – P.E. 198/2010
Doc. 11	Certificazione di abitabilità 01/2011
Doc. 12	Assegnazione diritto di abitazione
Doc. 13	Risposta Agenzia Entrate
Doc. 13-A	Oneri condominiali pendenti
Doc. 14	Comparabile 1 – Atto Notaio Baldassarri 31/05/2023 rep. 62.808 – rac. 41.923
Doc. 15	Comparabile 2 – Atto Notaio Detti 15/06/2023 rep. 103873 – rac. 16434
Doc. 16	Documentazione fotografica

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 settembre 2023 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristina NICOLO', del Tribunale di Grosseto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Giudiziaria n. 92/2022 R.G.E.I. per eseguire una valutazione dei beni di cui in appresso meglio descritti.

In data 04 settembre 2023 lo scrivente trasmetteva comunicazione di accettazione incarico inviando digitalmente tramite SLPTC il giuramento sottoscritto in calce, 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 (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.).

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 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.

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 eseguito **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 **03 aprile 2024 ore 11,30 e s.s.**; fissando altresì la data del deposito della relazione tecnica con il termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza (**03 marzo 2023**).

Le operazioni peritali da parte dello scrivente sono iniziate il giorno 12 settembre 2023 con la richiesta, a mezzo PEC, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto, di eventuali contratto di locazione (Vds doc. 1), per poi proseguire successivamente.

In data 21 settembre 2023 lo scrivente inoltrava al Comune di Orbetello, a mezzo PEC (Vds doc. 2), istanza di accesso agli atti e in data 26 ottobre 2023 eseguiva l'accesso agli uffici comunali per il reperimento dei titoli edilizi.

Il giorno 12 gennaio 2024 avveniva il sopralluogo congiuntamente al custode nominato D.ssa Stefania BIANCHI, dove avveniva la stesura del Verbale di Immissione in Possesso relativa alla Procedura Giudiziaria n. 92/2022 R.G.E.I. e dove lo scrivente procedeva con il rilievo diretto degli immobili, nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

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

* * * * *

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 interna. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire oltre tale documentazione anche le visure catastali aggiornate e l'estratto di mappa, il tutto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Grosseto-Territorio.

Dall'atto **di pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, in data 28/06/2022, Repertorio 1425, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 19/07/2022, Registro Particolare 9664, Registro Generale 12888, a favore della AMCO Asset Management Company S.p.a., con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida, civico 39, C.F. 05828330638, contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna per la quota del 50% di piena proprietà, sugli immobili siti in Comune di Orbetello, censiti al NCEU di detto Comune al Fg 30, p.lla 1201 sub 32 (A/3) e sub 18 (C/6), unitamente a maggior consistenza, nonchè **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 le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono:

- **IMMOBILE 1:** Unità immobiliare adibita a residenza, censita al N.C.E.U., Comune di Orbetello Fg 30, p.lla 2101 subalterno 32, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 94 mq, totale escluse aree scoperte mq 86, Rendita € 497,09;

- **IMMOBILE 2:** Unità immobiliare adibita a garage, censita al N.C.E.U., Comune di Orbetello Fg 30, p.lla 2101 subalterno 18, categoria C/6, classe 8, consistenza 21 mq, sup. catastale 26 mq, Rendita € 136,65.

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti (giusta relazione fornita dall'Agenda BENVENUTI doc. 3 a seguito incarico), esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenda delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, si riscontra quanto segue.

In appresso si riporta le formalità a favore e contro aggiornate al 08 febbraio 2024.

OGGETTO:

Comune : **ORBETELLO**

CATASTO FABBRICATI

Foglio : **30**

P.lla **2101 sub 32** Cat. A/3

P.lla **2101 sub 18** Cat. C/6

PROPRIETARIE :

-
-

GRAVAMI :

ISCRIZIONI

Negative

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 19/07/2022 - Registro Particolare 9664 Registro Generale 12888
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1425 del 28/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore : AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede NAPOLI (NA)

Contro :

Immobili : CF F.30 P.lla 2101 sub 32 Cat. A/3

CF F.30 P.lla 2101 sub 18 Cat. C/6

TRASCRIZIONE del 30/03/2017 - Registro Particolare 2956 Registro Generale 3935

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2471 del 23/03/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Contro :

Favore :

Immobili : CF F.30 P.lla 2101 sub 32 Cat. A/3

CF F.30 P.lla 2101 sub 18 Cat. C/6

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE del 30/01/2018 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 1390

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 734 del 24/01/2018

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Contro :
Favore :

TRASCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 1966 Registro Generale 2638

Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 95858/11840 del 01/03/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Contro :
Favore :

Immobili : CF F.30 P.Ila 2101 sub 32 Cat. A/3 di vani 5,5, per la quota di 1/2
CF F.30 P.Ila 2101 sub 18 Cat. C/6 di mq 21, per la quota di 1/2

Prezzo € 98.926,88 dei quali € 15.000,00 pagati e € 83.826,88 con accollo della quota pari ad 1/2 del residuo in linea capitale della quota di mutuo n. 18 di originari euro 200.000,00

TRASCRIZIONE del 27/07/2010 - Registro Particolare 7186 Registro Generale 11347

Pubblico ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 74211/17223 del 28/06/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Contro :
Favore :

Immobili : CF F.30 P.Ila 2101 sub 32 Cat. A/3 di vani 5,5
CF F.30 P.Ila 2101 sub 18 Cat. C/6 di mq 21

Prezzo € 220.000,00 + IVA totale € 228.800,00 dei quali € 28.800,00 pagati e € 200.000,00 con accollo di mutuo

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

IMMOBILE ①-②. Trattasi di due unità immobiliari, site in Comune di Orbetello, GR, località Albinia, Via Abruzzo, civico 43 (residenza e cantina) e civico 39 (autorimessa) e precisamente un appartamento adibito a civile abitazione sito al Piano primo con annessa cantina al piano primo sottostrada ed altra unità immobiliare destinata ad autorimessa situata al piano terra.

Albinia si forma quasi completamente nel dopoguerra da un impianto di nucleo sull'omonima stazione ferroviaria completando il segmento fra l'Aurelia e ferrovia, secondo uno

schema definito dalle generatrici viarie ortogonali dell'Aurelia stessa e della S.R. 74, che qui si intersecano.

L'insediamento si genera in un punto nodale fra la vasta area agricola (che bonificata e ristrutturata con la "Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma", evolve le proprie capacità produttive nel dopoguerra) e la fascia costiera (che, nel disegno unitario della Giannella e del sistema Osa-Albegna conosce, contemporaneamente, un analogo sviluppo turistico).

La ragione d'essere originaria ed attuale di Albinia è rappresentata dal fatto di costituire il "riferimento urbano" di questi contesti territoriali d'uso divenuti altamente produttivi. Risulta evidente come l'evoluzione possibile di questo insediamento e quella delle attività produttive del contesto di gravitazione, siano strettamente intrecciate.

In tutti gli atti di governo del territorio e di pianificazione Albinia ed Orbetello sono individuati come i principali centri urbani del territorio.

Infatti Albinia nata come centro con caratteristiche rurali, con il tempo ha acquisito il ruolo e la fisionomia di una nuova polarità insediativa, anche il territorio rurale circostante porta evidenti segni delle profonde trasformazioni subite. I reparti individuati dall'Ente Maremma nel 1950 definiscono quella nuova maglia poderale che, oltre a diventare l'elemento ordinatore del paesaggio, fornisce il supporto alla costruzione di nuove unità.

L'infrastrutturazione della zona è basata sulle "linee": corridoio nord costituito da SS1 Aurelia e ferrovia, asse trasversale maggiore costituito dalla SR 74 che partendo da Albinia, lega la costa all'entroterra.

Pur se ancora l'intero sistema agricolo gravita intorno ad Albinia, il settore della media industria ha un buon sviluppo, in particolar modo nella zona Le Topaie, area sita vicinissima ad Albinia.

Ai fini di previsione degli strumenti urbanistici gli obiettivi sono lo sviluppo dell'abitato di Albinia, sia per la residenza che per i servizi che per la media industria.

In merito alle abitazioni, troviamo molte seconde case utilizzate per i periodi estivi, considerata l'estrema vicinanza di splendide spiagge.

Il paese, perché così può essere definito, risulta completamente urbanizzato e offre qualsiasi tipo di servizio che può offrire una città.

Gli immobili fanno parte di un edificio inserito e facente parte di un complesso edificato su un lotto di zona "P.E.E.P.", quindi nel contesto urbano dove sono presenti prevalentemente edifici ad uso residenziale.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le due unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica risultano facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza di recente costruzione, sito in località Albinia, frazione del Comune di Orbetello, Via Abruzzo.

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari risulta svilupparsi su tre piani fuori terra ed uno entro terra; ai piani primo e secondo troviamo le unità abitative, al piano terra le autorimesse ed al piano entro terra le cantine. La struttura dell'edificio, la cui sagoma in pianta risulta quella di un rettangolo regolare, può definirsi "a blocco".

La struttura portante è in cemento armato, tamponata con muratura in laterizio, i solai risultano essere in latero cemento, la copertura è a capanna con due falde inclinate e manto di copertura in tegole portoghesi, le pareti perimetrali esterne risultano intonacate e tinteggiate.

Sul prospetto prospiciente Via Abruzzo, al piano primo, vi sono delle terrazze a livello, inserite nel profilo esterno della facciata, mentre sul prospetto opposto risultano dei balconi aggettanti rispetto al profilo esterno della sagoma dell'edificio; in entrambi i casi i parapetti risultano essere in cemento armato di colore grigio con cimasa in elementi ad "U" in cotto.

I canali di gronda, così come i discendenti, sono esterni ed in rame e le acque piovane confluiscono in pozzetti in cls, per poi convogliare nella conduttura comunale.

Gli infissi esterni del fabbricato risultano in legno con vetrocamera, le schermature esterne sono costituite da avvolgibili in PVC di colore grigio, con cassonetti interni ai vani delle u.i. residenziali.

I serramenti delle autorimesse sono costituite da serrande basculanti in alluminio di colore bianco.

L'accesso alle autorimesse avviene direttamente da Via Abruzzo, così come l'accesso ai vani scale delle unità abitative che consentono di arrivare ai piani superiori del fabbricato.

L'accesso al fabbricato avviene a mezzo di un portoncino in legno blindato, con bugne, a due ante, di cui una fissa, dal quale è possibile raggiungere il vano scale condominiale.

La scala condominiale, risulta rivestita in trani, sia le pedate che le alzate, nonché lo zoccolo laterale; la ringhiera avente funzione di corrimano, risulta in ferro verniciato di colore bianco a disegno semplice.

Le pareti del vano scale risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore bianco, i pavimenti dei pianerottoli ed il relativo battiscopa, risultano in gres chiaro, in tema cromatico con il rivestimento della scala.

Sul vano scale insiste anche l'ascensore condominiale che collega tutti i livelli del fabbricato, compreso il piano entro terra dove si trovano le cantine.

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

Trattasi di un fabbricato le cui condizioni di manutenzione interne ed esterne sono ottime in quanto realizzato in epoca recente.

2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI IMMOBILE 1

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale sita al Piano Primo composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico; completano la consistenza dell'unità immobiliare una terrazza ed un balcone, entrambi a livello ed una cantina situata al piano primo sottostrada.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Appartamento P1	• soggiorno	18,38
	• cucina	10,33
	• disimpegno	2,25
	• bagno	4,96
	• cameretta	12,03
	• camera	14,52
	TOTALE	62,47
	• cantina	36,34

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Fg 30, p.lla 2101 sub 32, costituita da APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, 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 delle terrazze, dei balconi, portici, cantine, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 91,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P1	mq 73,50	pari a 1	= mq 73,50
balcone	mq 3,36	pari a 1/3	= mq 1,12
terrazza	mq 21,65	pari a 1/3	= mq 7,22
Cantina P1 sottostrada	mq 36,34	pari a 1/4	= mq 9,09
TOTALE			= mq 90,93

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

4). **IMMOBILE 2**

Trattasi di una unità immobiliare sita al Piano Terra, avente destinazione di autorimessa, composta da unico vano.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Autorimessa PT	• autorimessa	21,36
TOTALE		21,36

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Fg 30, p.lla 2101 sub 18, costituita da AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRENO, 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), di **mq 27,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Autorimessa PT	mq 27,20	pari a 1	= mq 27,20
TOTALE			= mq 27,20

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

2.d) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI **IMMOBILE 1**

Trattasi di una unità immobiliare di medie dimensioni avente destinazione residenziale, sviluppata interamente al Piano Primo, internamente risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico; completano la consistenza dell'unità immobiliare

una terrazza ed un balcone a livello, di cui rispettivamente una accessibile dal vano soggiorno e l'altro dal vano cucina.

Oltre a quanto sopra, completa la consistenza dell'unità immobiliare una cantina posta al piano entro terra, raggiungibile sia a mezzo del vano scale condominiale che dell'ascensore anch'esso condominiale.

La cantina di cui sopra, risulta composta da unico vano e su di essa grava servitù di passaggio delle tubazioni in pvc, a vista, di scarico della fognatura e della colonna montante di adduzione acqua; tali tubazioni, ovvero sia quella fognaria che quella di adduzione acqua, sono assicurati al soffitto della cantina mediante cravatte in acciaio. L'accesso al vano cantina avviene a mezzo di una porta in alluminio ad un'anta, risulta impianto elettrico sotto traccia.

La pavimentazione del vano cantina risulta in piastrelle di gres di colore chiaro delle dimensioni cm 20/20, con zoccolino in tono alto cm 8; le pareti risultano rifinite con intonaco civile tinte di colore bianco, il soffitto non risulta intonacato in quanto si denota una porzione in cls a vista, ovvero la porzione della trave a spessore che collega i due pilastri posti al centro del vano stesso e sulla restante parte del soffitto si scorgono i pannelli in cls precompresso, costituenti la struttura del solaio tra piano entro terra e piano terra.

Il portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare residenziale è blindato, ad un'anta, dotato di pannellatura bugnata effetto legno, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno a uno o due battenti con vetrocamera, avvolgibili in pvc e zanzariere. Le soglie delle finestre risultano essere in travertino, con spessore cm 3.

Il pavimento dell'unità immobiliare è in gres porcellanato, di colore chiaro di dimensioni 33/33, con battiscopa in pendant, la pavimentazione risulta la stessa in tutta l'unità immobiliare ad eccezione del bagno, le cui mattonelle risultano delle medesime dimensioni 30/30 ma di colorazione più chiara.

Il balcone e la terrazza, invece risultano pavimentati con mattonelle in gres porcellanato, delle dimensioni 20/20, con colorazione chiara, in tono con quella interna dell'abitazione.

I rivestimenti della cucina risultano in tozzetto gres di dimensioni 10/10 colore chiaro e si sviluppano per una fascia di altezza di cm 60, posta tra il piano di lavoro della cucina ed i pensili.

I rivestimenti del servizio igienico sono in gres delle dimensioni 20/25 per un'altezza di ml 2,05 su tutto il perimetro, a circa metà altezza risulta una greca avente uno spessore di cm 5 circa.

I sanitari del bagno, ovvero lavabo, wc, bidet e piatto doccia, risultano tutti in ceramica di colore bianco, la doccia è dotata di box in cristallo, sia i sanitari che la rubinetteria risultano di tipo commerciale.

Le pareti interne sono costituite da tramezzi in laterizio, mentre il solaio di interpiano risulta in latero cemento, tutti rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

La caldaia murale, alimentata a metano, ubicata nel balcone avente accesso dalla cucina, risulta generatore termico sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria; è dotata di scarico dei fumi canalizzato in canna fumaria condominiale aderente alla facciata.

Risulta un'unità esterna pompa di calore caldo/freddo, posizionata sulla facciata della terrazza prospiciente Via Abruzzo, la quale alimenta uno split a parete insistente nel vano soggiorno, posto sopra la porta di accesso al disimpegno, in modo tale che riesca ad irradiare anche i vani letto.

Sulla terrazza accessibile dal soggiorno, ovvero quello che affaccia su Via Abruzzo, troviamo un attacco idrico con scarico, sul quale è stata innestata la lavatrice ed una piccola piletta esterna.

L'impianto elettrico risulta sotto traccia, con frutti e placche tipo AVE molto commerciali. Anche l'impianto idrico e termico risultano sotto traccia. Risulta l'impianto televisivo e telefonico.

APPREZZAMENTI GENERALI. Lo stato di manutenzione dell'u.i. risulta molto buono. Pur se di medie dimensioni, l'u.i. risulta avere una buona distribuzione e fruibilità degli spazi. Contribuisce al valore dell'immobile la cantina, di ampie dimensioni, sita al PS1. La tipologia architettonica del fabbricato rappresenta quella dell'edilizia popolare. Trattasi di una u.i. ricercata sul mercato immobiliare. Risulta una piccola infiltrazione di acqua sul soffitto del wc, proveniente dall'u.i. soprastante.

IMMOBILE 2

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione di autorimessa sviluppata interamente al piano terreno, composta da un unico vano accessibile dall'esterno a mezzo di una porta basculante in alluminio verniciata di colore bianco.

La pavimentazione dell'autorimessa risulta in gres di colore chiaro le cui dimensioni sono 12/25 cm, con zoccolino avente altezza 8 cm con colorazione in tema con il pavimento.

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco tinteggiato, il soffitto non risulta intonacato ma risulta a vista il solaio in c.a. del piano terra.

Risulta impianto elettrico sotto traccia con placche di tipo commerciale.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'autorimessa sono modeste. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'autorimessa al suo interno è buono, in quanto non necessita di interventi di straordinaria manutenzione. La tipologia architettonica del fabbricato rappresenta quella dell'edilizia popolare. Trattasi di una u.i. ricercata sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda gli impianti delle u.i., 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 indicati nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, in data 28 giugno 2022, repertorio n. 1425, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 19 luglio 2022, Registro Particolare 9664, Registro Generale 12888, a favore della AMCO Asset Management Company S.p.a., con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida, civico 39, C.F. 05828330638, [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna per la quota del 50% di piena proprietà, sugli immobili siti in Comune di Orbetello, censiti al NCEU di detto Comune al Fg 30, p.lla 1201 sub 32 (A/3) e sub 18 (C/6), individuano gli immobili correttamente e consentono la sua 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

IMMOBILE 1

Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, con annessa cantina al piano primo sottostrada, il tutto sito nel

Comune di Orbetello, loc. Albinia, Via Abruzzo, civico 43, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 30, particella 2101 sub 32, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie totale mq 94, superficie totale escluse aree scoperta mq 86, rendita catastale € 497,09 (Vds visura catastale doc. 5, estratto di mappa doc. 6).

Il tutto ad oggi intestato a:

✓

regime di separazione dei beni;

✓

proprietà per 1/2

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con affaccio su Via Abruzzo, affaccio su corti private, vano scala condominiale, salvo se altri.

IMMOBILE 2

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di autorimessa, posta al PT di un fabbricato di maggior consistenza, il tutto sito nel Comune di Orbetello, loc. Albinia, Via Abruzzo, civico 39, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 30, particella 2101 sub 18, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 21,00, superficie totale mq 26, rendita catastale € 136,65 (Vds visura catastale doc. 7).

Il tutto ad oggi intestato a:

▲

, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

▲

proprietà per 1/2.

▲

COERENZE L'U.I. confina con Via Abruzzo, prop. salvo se altri.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

IMMOBILE 1

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

IMMOBILE 2

Sussiste rispondenza tra lo stato attuale e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (Vds planimetria doc. 9).

5° QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Regolamento Urbanistico vigente.

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto risulta essere ricompreso nel Pv8, di seguito si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico riferite al suddetto Pv8.

Pv_8 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa – PIANO ATTUATIVO (At17-Pv8)

"Piano di Edilizia Economica e Popolare – Zona C2.5" Località Albinia

Approvato con Del. C.C. n.75 del 13.11.1996 e con Del.C.C. n.54 del 26.07.2002 rif. Scheda PU_08

Il presente Regolamento urbanistico stralcia un lotto residuo, non realizzato, del Piano, da destinare a edilizia residenziale libera, secondo modalità e destinatari che saranno definiti dall'Amministrazione comunale, per obiettivi di rilevanza pubblica, e comunque correlati alla realizzazione dell'azione di trasformazione At17.

Scheda PV8 – Dossier "E" – Schede dei Piani Attuativi Vigenti

Nome Piano Attuativo **C2.5 – PEEP Albinia**

Tipologia **Piano Edilizia Economica e Popolare**

Località **Albinia**

Soggetto attuatore **Iniziativa pubblica**

Soggetto a modifica come espresso in normativa all'art. 84-Capo I-TITOLO V del presente Regolamento

Urbanistico – Rif. At 17 Pv8

Data Adozione C.C. n. 159 del 21.11.1995

Data Approvazione C.C. n. 54 del 26.07.02 (Data per rettifica perimetrazione area PEEP di Albinia)

Convenzione del 15/07/2004

Durata 10 anni

Scadenza 15/07/2014

Del. C.C. n.22 del 31/03/2009:

Presa d'atto della conferenza di servizi del 03.03.2008 in merito al progetto definitivo per la realizzazione della variante

alla SS 74 maremmana esternamente all'abitato di Albinia

Descrizione

L'area insediativa è individuata nel PRG vigente quale zona "C2.5- PEEP Albinia". L'intervento interessa un'area residuale ad Ovest della ferrovia compresa fra due insediamenti residenziali che si sono realizzati con forma urbanisticamente autonoma in quanto separate sul PRG dalla previsione di un nuovo collegamento, passante sopra la ferrovia, della SS74 con l'Aurelia. L'intervento pertanto ha coinvolto, oltre

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

che l'ambito interessato dalla viabilità margini delle aree limitrofe e l'area con forma triangolare adiacente la ferrovia.

Necessaria quindi la ricomposizione di forma e funzionalità urbanistico-edilizia dell'area.

Il Piano prevede la realizzazione di volumetria a destinazione quasi totalmente residenziale ad esclusione di una piccola porzione con destinazione commerciale per attività di vicinato. Tale volumetria è distribuita su quattro isolati con edificazione di altezza max di ml 15,50.

Finalità

L'area è immediatamente riallacciabile con il sistema delle urbanizzazioni già allacciate. Le aree prese in considerazione sono aree residenziali o marginali interne al complesso delle più recenti espansioni di Albinia ad Ovest della ferrovia verso l'Albegna che costituiscono col loro carattere di abbandono motivo di accrescimento di disordine in un ambito già disagiato sotto il profilo di un'immagine complessiva. Da questo i seguenti obiettivi:

- necessità di un recupero a funzioni urbane delle aree residuali
- necessità attraverso tale recupero di ricomporre un'organicità funzionale fra i vari sistemi insediativi
- opportunità che tale intervento urbanizzativo sia in grado di riorganizzare gli insediamenti esistenti in un unico contesto urbano con spazi ordinati

Dimensionamento da Piano Attuativo

Standard Urbanistici

LOTTO 1

Volumetria residenziale = mc 8.816,85

LOTTO 2

Volumetria residenziale = mc 14.686,10

LOTTO 3

Volumetria residenziale = mc 10.851,84

LOTTO 4

Volumetria residenziale = mc 6.758,80

Volumetria Totale = mc 41.113,59

Parcheggi pubblici = mq 6.008,63

Verde pubblico = mq 5.251,85

Viabilità meccanica = mq 15.667,2

Totale aree pubbliche = mq 26.927,68

Stato di attuazione al 01/04/2010

Sono stati realizzati tre dei quattro i lotti individuati dal progetto manca la conclusione delle opere di urbanizzazione ed il conseguente collaudo

Soggetto a modifica come espresso in normativa all'art. 84-Capo I-TITOLO V del presente Regolamento Urbanistico

Disciplina successiva alla realizzazione dell'intervento

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza del PV si applica la disciplina come riportata all'art. 84 – Capo I – TITOLO V delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico

Piano Operativo: adottato con Delibera C.C. n. 23 del 23-05-2023:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto risulta classificato in tessuto TR4

3. Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo - "TR4"

3.1 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono tessuti caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. Tali tessuti presentano una netta strutturazione viaria elementare molte volte disgiunta e giustapposta a quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio è quello degli edifici a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante. Tali tessuti sono posizionati prevalentemente in aree periurbane o rappresentano dei quartieri satellite ma sono totalmente assenti le relazioni con il territorio aperto. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Il rapporto con quest'ultima è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali.

3.2 I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono individuati con la sigla "TR4" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

3.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1', definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originali dell'immobile.

3.4 Nei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- . commerciale di grande distribuzione;
- . industriali.

3.5 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

3.6 Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

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 Orbetello è possibile asserire che le pratiche edilizie interessanti il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

- ✓ Il progetto degli edifici realizzati nel lotto 1 è stato autorizzato con Permesso a Costruire n. 20 del 09/06/2005 – pratica 393/2005;

- ✓ Successivamente al Permesso a Costruire di cui sopra, a seguito di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, veniva rilasciata dal Comune di Orbetello l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 32 del 23/08/2010 – pratica edilizia 198/2010, avente come oggetto "difformità interne e prospettive degli edifici A-B-C-D-E-F del lotto 1 [REDACTED]" (Vds doc. 10).
- ✓ In data 12 gennaio 2011 è stata depositata la Certificazione di Abitabilità (pratica 01/2011) dall'Ing. ROSI Bruno (Vds doc. 11).

Confrontando le risultanze del rilievo diretto (Vds doc. 4) eseguito dallo scrivente su entrambe le u.i. con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo di cui sopra (P.E. 198/2010) si può asserire che le entrambe le unità immobiliari oggetto della presente risultano **essere conformi** dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

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.

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., asserisce che le due u.i. debbano vendute unitamente, pertanto ritiene opportuna la vendita di entrambi gli immobili, 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 sviluppata interamente al P1 con vano cantina al PS1 ed autorimessa sita al PT, entrambe site in Via Abruzzo, civico 43 (abitazione e cantina) e civico 39 (autorimessa), Comune di Orbetello, loc. Albinia, GR.

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.

Le unità immobiliari sono pignorate entrambe per l'intera quota e si ritiene che non siano divisibili, pertanto è indispensabile la formazione di un unico lotto di vendita.

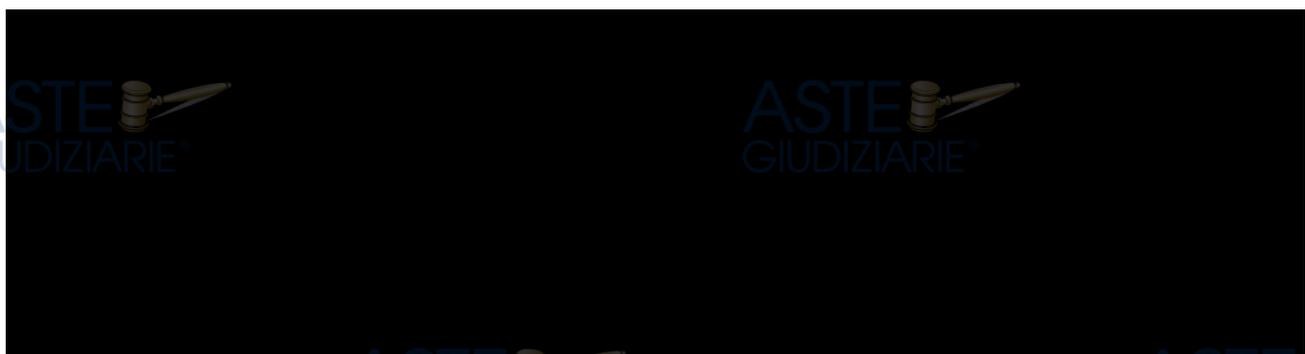
QUESITO 9:

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.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo risultano occupate dalla Sig.ra [REDACTED] in virtù di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Grosseto, del 24/1/18 Num. Rep. 734, trascritta al Reg. Generale n. 1390, Reg. Particolare n. 1062, Present. N.. 3 del 30-1-18, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (Vds doc. 12).

[REDACTED] Per quanto sopra si conferma che il Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, a favore [REDACTED], emesso dal Tribunale di Grosseto, sia stato trascritto antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultimo trascritto in data 19 luglio 2022.

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto a mezzo PEC in data 12 settembre 2023 (Vds doc. 1), l'Ufficio di Grosseto ha risposto a mezzo PEC in data 23 ottobre 2023 attestando che "a nome di [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura" (Vds doc. 13).



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.

Risulta Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Grosseto, del 24 gennaio 2018 Num. Rep. 734, trascritta al Reg. Generale n. 1390, Reg. Particolare n. 1062, Present. N. 3 del 30 gennaio 2018, a favore [REDACTED]

[REDACTED] (Vds doc. 12).

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 sull'immobile oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, giusta PEC dell'amm.re del condominio Sig.ra [REDACTED] 16 febbraio 2024 (Vds doc. 13/a), gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale e precisamente:
 - ✓ € 715,08 a carico della [REDACTED]
 - ✓ € 847,95 a carico della [REDACTED]
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sull'immobile oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria grava sull'immobile il vincolo sovraordinato paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. "h" con presenza accertata di usi civici.

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

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

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).

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 adibiti a abitazione e ad autorimessa 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, delle verande, dei portici, delle tettoie, degli accessori indiretti, quali cantine e delle relative corti esclusive.

Per quanto riguarda i balconi e le terrazze si applica un coefficiente di ragguglio pari ad $\frac{1}{3}$, mentre per la cantina pari ad $\frac{1}{4}$; 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 18 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.

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** (residenze) ubicati entrambi a meno di ml 250,00 circa dall'u.i. in questione, oggetto di contratti di compravendita recenti, si ritiene che il valore che scaturirà dal procedimento MCA sia attendibile.

12.c) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

Dal momento che un solo atto aveva come oggetto una u.i. residenziale con autorimessa, mentre l'altro aveva come oggetto solo una abitazione, poter stimare l'**IMMOBILE 2** (autorimessa) in primis si è proceduto prendendo in esame in modo più specifico le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del bene, che erano già state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della località e della

zona, le caratteristiche morfologiche e lo stato di conservazione, lo stato locativo, lo stato di legittimità o meno, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In secondo luogo lo scrivente, in linea a quanto sopra circostanziato, ha eseguito due ulteriori ricerche: la prima presso agenzie immobiliari e la seconda prendendo in considerazione anche l'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Con il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, viene stabilito (comma 3, articolo 64) come L'Agenda del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenda del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L' OMI ad oggi per gli immobili a destinazione residenziali e autorimesse riporta quanto segue:

anno 2023, semestre 1°

Fascia/zona: suburbana/Albinia e zone circostanti

Microzona catastale 4, **Cod. Zona** E2 Tipo prevalente: abitazioni civili Destinazione: residenziale

Abitazioni civili	stato conservativo normale	€ 1.800,00 min	€ 2.300,00 max
Box	stato conservativo normale	€ 1.050,00 min	€ 1.350,00 max

Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al § 12 QUESITO e prendendo in esame le variabili di cui al § 12.c), si può riferire che attualmente per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché simili a quello oggetto di valutazione, possono mediamente essere offerti:

➤ **IMMOBILE 2** autorimessa: da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.400,00, riferito sempre alla superficie commerciale.

13) VALORE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1

Ai fini dell'applicazione del metodo **MARKET COMPARISON APPROACH** i comparabili, oggetto di recenti transazioni, trovati sono solo relativi agli appartamenti e precisamente:

- Appartamento adibito a civile abitazione sito al P1 e ubicato in Via Umbria, civico 7, Albinia, Orbetello, GR, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno, oltre ad una terrazza a livello, oggetto di atto compravendita Notaio Roberto BALDASSARRI, del 31 maggio 2023, rep. 62808, racc. 41923 (Vds doc. 14);
- Appartamento adibito a civile, sito al P2 e ubicato in Piazza Molise, civico 15, Albinia, Orbetello, GR, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno oltre ad una terrazza a livello, oggetto di contratto preliminare Noatio Bruno DETTI, del 15 giugno 2023, rep. 103873, racc. 16434 (Vds doc. 15), per quanto sopra si procede come segue:

Tabella dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Piazza Molise	Via Umbria 7	Via Abruzzo	Via
Distanza dal soggetto di stima	220	170		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	180.500,00	180.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile		----
Data (mesi dal rilevamento)	8	9		mesi
Sconto sul prezzo rilevato				%
Prezzo adottato	180.500,00	180.000,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	78,00	86,00	91,00	mq.
Superficie balconi				mq.
Superficie terrazze				mq.
Superficie logge				mq.
Superficie cantina				mq.
Superficie soffitta				mq.
Superficie loc. accessori				mq.
Superficie giardino				mq.
Superficie autorimessa				mq.
Posto auto				n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1	1	n.
Servizi igienici	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	3	2	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)			0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00 %
--	---------------

Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	€ 8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	13
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20

Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	80.000,00
	quota millesimale (‰)	280,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	13
	vita utile impianto ascensore (anni)	30

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	€ 10.000,00
-----------------------	-----------------------------------	--------------------

Zona – saggio di incremento (%)	
Qualità – saggio di incremento	

Comparabile 1:	Sup. comm.le =	78,00	Prezzo marginale	€ 2.314,00	
Comparabile 2:	Sup. comm.le =	86,00	Prezzo marginale	€ 2.093,02	Prezzo marginale assunto € 2.093,02
Soggetto di stima:	Sup. comm.le =	91,00			

Tabella prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2
Data	-150,42	-150,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	2.093,02	2.093,02
Superficie balconi	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00
Servizi igienici	2.800,00	2.800,00
Livello di piano	1.787,13	1.800,00
Ascensore	12.693,33	12.693,33
Manutenzione	10.000,00	10.000,00
Zona	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	180.500,00	180.000,00	0,00
Data	1.203,33	1.350,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	27.209,30	10.465,12	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1787,13	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	20.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	217.125,51	211.815,12	0,00

Prezzo corretto medio € 214.470,00

Errore medio % sui prezzi corretti 2,51% < 6%

stima da monoparametrica € 215.000,00 arrotondato

Valore stimato

IMMOBILE 1 € 215.000,00 dicono duecentoquindicimila/00

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

In riferimento a quanto circostanziato al § 12c), l'**IMMOBILE 2** viene così stimato:
 autorimessa sup. comm.le mq 27,00 x €/mq 1.300,00 = € 35.100,00 arr.to **€ 35.000,00**
dicono trentacinquemila/00

14) FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA
LOTTO ①

Diritti di proprietà pari a ½ di [REDACTED] due un'unità immobiliari e precisamente:

✓ **appartamento** adibito a civile abitazione sviluppato interamente al P1, ubicato in Via Abruzzo, civico 43, Albinia, Orbetello, GR, di circa mq 91,00 superficie commerciale, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico; completano la consistenza dell'unità immobiliare una terrazza ed un balcone, entrambi a livello ed una cantina situata al piano primo sottostrada;

- ✓ **autorimessa** ubicata in Via Abruzzo, civico 39, Albinia, Orbetello, GR interamente sviluppata al PT di circa mq 27,00 superficie commerciale composta da unico vano.

Le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, e precisamente:

- al Fg 30, particella 2101 sub 32, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie totale mq 94, superficie totale escluse aree scoperta mq 86, rendita catastale € 497,09 (appartamento al P1 con cantina al PS1);
- Fg 30, particella 2101 sub 18, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 21,00, superficie totale mq 26, rendita catastale € 136,65 (autorimessa al PT).

L'unità immobiliare residenziale confina con vano scale condominiale, affaccio su Via Abruzzo, affaccio su corti comuni, salvo se altri.

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa confina con pro [redacted] prop. [redacted] salvo se altri.

Valore Complessivo del Lotto

Prezzo Base:

€ 250.000,00

Diconsi **euro duecentocinquantamila/00**

La presente relazione, che si compone di n° 28 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 20 febbraio 2024

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Fabrizio BESSI geometra

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®