TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA GIUDIZIARIA
n. 121/2021 **RGEI**

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Claudia Frosini
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Nicoletti Giulio
C.T.U.
Ing. Claudio Pannozzo
Arch. Elena Fredianelli

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

Arch. Elena Fredianelli Via Gallura N 32 58100 Grosseto cell 3338946059 e-mail efredianelli@yahoo.it

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Fredianelli, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Grosseto al n. 313, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni immobili di cui alla procedura giudiziaria n. 28/2021.

In data 16/12/2021 la scrivente trasmetteva la formula di giuramento del CTU in modalità telematica all'Autorità Giudiziaria, dichiarando di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

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'art. 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 risultante dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: ***Descriva, previo necessario accesso****, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte 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 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.*

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 dichiarazione 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 sanata o sia sanabile in base al combinata 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.*

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

7° Quesito: ***Dica*** *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

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 del 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 transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: ***Indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* ***accerti*** *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);* ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: ***Determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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)*

****

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 04/11/2022, data in cui è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CTU Ing. Claudio Pannozzo ed al Custode giudiziario nominato per la procedura, Dott. Giulio Nicoletti che redigeva il verbale di accesso.

QUESITO N.1

> ***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'art. 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 risultante dalla documentazione in atti);*

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione, quali le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire tale documentazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Vista la Relazione Notarile, redatta dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, si rileva, così come alla data di trascrizione del pignoramento da cui trae origine la procedura esecutiva n. 121/2021 RGEI, che gli immobili di interesse risultano essere i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

n. elenco	**DATI IDENTIFICATIVI**			**DATI DI CLASSAMENTO**				
01	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
C.F.	90	1853	22	A/2	1	5,5 vani	Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 97 m²	€ 511,29
Indirizzo: VIA Po n.8 Piano 3-4								
Intestati:								

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

[redacted]	**1 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni**
[redacted]	**69 Diritto di: Proprieta' per 1/2**

Relativamente ai suddetti beni ed ai soggetti esecutati, effettuata ulteriore ricerca presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si documenta che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, come di seguito riportato:

Ipoteca volontaria del 23/05/2007 presentazione n. 2711 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto per un importo pari a € 368.000 di cui € 184.000 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto pubblico a rogito Ciampolini Giorgio, notaio in Grosseto in data 22/05/2007 rep. 173117/51662 a favore di [redacted] contro: [redacted]

Pignoramento immobiliare n. 11174 del 13/09/2021 a favore di [redacted], contro: [redacted] pubblico ufficiale: Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Grosseto, in data 21/08/2021 rep.1286

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'atto di provenienza ultra ventennale è presente nella documentazione agli atti della procedura esecutiva, ed è stato redatto dallo Studio Notarile Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Ciampolini Giorgio notaio in Grosseto, del 22/05/2007 rep. 173116/51661, trascritto presso l'agenzia del territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Grosseto il 23/05/2007 al n. 5184, in favore di [redacted] contro [redacted]

- Ante ventennio già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Ciampiloni Giorgio del 26/09/1997 rep. 138080 per acquisto fattone da [redacted]

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

QUESITO N.2

***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.);*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In data 04/11/2022, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C., la sottoscritta si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e, alla presenza del custode Dott. Nicoletti Giulio e del CTU Ing. Claudio Pannozzo, veniva effettuato l'accesso al bene e venivano altresì espletate le previste operazioni di sopralluogo.

Durante tali operazioni è stata accertata la conformità tra quanto indicato nel pignoramento e lo stato attuale dei luoghi.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è costituito da immobili ricadenti nel Comune di Grosseto in dettaglio:

appartamento per civile abitazione censito al C.F Foglio 90 p.lla 1853 sub. 22

Si tratta di un appartamento per civile abitazione ubicato nell'abitato di Grosseto a circa 400 metri dal centro storico.

L'appartamento è situato in Via Po n. 8 al terzo piano di in un edificio a cortina edificato presumibilmente negli anni sessanta. Presso gli archivi dell'edilizia privata del Comune sono state reperite due pratiche edilizie presentate dal precedente proprietario: la n. 2211 del 1997, autorizzazione edilizia n. 539 del 1997 per la installazione di un autoclave e la n.1368 del 2004, DIA prot. 54867 del 14/05/2004 per l'installazione di un impianto di condizionamento. Non è stata reperita la pratica originaria relativa all'edificazione dell'immobile né la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento si presenta, in generale, in buono stato di manutenzione, ed è costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e ripostiglio. Per una superficie netta calpestabile di mq 76,70 pari a mq 99,50 di superficie commerciale lorda.

L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo del terzo piano; il portone, posto sulla sinistra, si apre su di un ampio disimpegno che dà accesso ai vari locali. L'unità immobiliare è corredata da una soffitta posta al quarto piano con accesso dal terrazzo condominiale e dalla quota di proprietà di 1/3 (un terzo) sul locale comune nel sottotetto adiacente alla scala e sulla terrazza di copertura del fabbricato.

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

L'edificio in generale, non è in buone condizioni di conservazione, il costo presunto degli interventi di manutenzione straordinaria necessari sulle facciate esterne, verrà considerato nella stima del valore unitario finale €/mq attribuito all'appartamento.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Superficie utile calpestabile (*al netto delle murature*)	Mq 76,70
Altezza	Varie, vedasi elaborato tecnico

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		Coefficiente Riduzione	Superficie commerciale
Superficie lorda appartamento		-	Mq 99,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: *consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, non sono incluse le superfici dei vani accessori e delle pertinenze come disposto dal G.E.*			**Mq 99,50**

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli.

DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue:

n. elenco	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
01	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
C.F.	90	1853	22	A/2	1	5,5 vani	Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 97 m²	€ 511,29
Indirizzo: VIA Po n.8 Piano 3-4								
Intestati: [redacted]								

L'appartamento confina la pubblica Via Po al piano terra, con il vano scale condominiale e con appartamento Sig. [redacted] al piano terzo (appartamento F. 90 p.lla 1853 sub 20)

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

con [redacted] (appartamento ubicato al piano secondo, F. 90 p.lla 1853 sub. 19) al piano quarto confina con terrazzo condominiale e soffitta [redacted].
L'appartamento confina altresì con altro edificio sulla Via Po, l'appartamento al piano terzo e quarto, Foglio 90 p.lla 1968 sub 40 è intestato a [redacted]

QUESITO N.3

***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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b**) se i dati indicati nel 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;*

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

Di seguito i dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 13/09/2021 Registro generale n. 14823 Registro particolare n. 11174 , Repertorio n. 1286 del 21/08/2021.

Immobili: Comune di Grosseto, Catasto fabbricati, Foglio 90, p.lla 1853 sub. 22 abitazione di tipo civile A2, consistenza 5,5 vani, Via Po n. 8 piano3-4.

[redacted]

I dati contenuti nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene oggetto di esecuzione.

QUESITO N.4

***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*

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva una sostanziale corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica e lo stato attuale dell'appartamento.

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

QUESITO N.5

***indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Grosseto è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con DCC 48/2016, l'edificio è ricompreso nel tessuto consolidato di cui all'art. 74 delle NTA ed allo stesso è stata attribuita la classe 6. È consentito una tantum un incremento volumetrico che non può superare il 20% della superficie residenziale legittima per ciascuna unità immobiliare.

QUESITO N.6

***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanata o sia sanabile in base al combinata 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;*

REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Dalle ricerche di archivio effettuate presso il Comune di Grosseto sono state reperite due pratiche edilizie presentate dal precedente proprietario: la n. 2211 del 1997, autorizzazione edilizia n. 539 del 1997 per la installazione di un autoclave e la n.1368 del 2004, DIA prot. 54867 del 14/05/2004 per l'installazione di un impianto di condizionamento. Non è stata reperita la pratica originaria relativa all'edificazione dell'immobile né la dichiarazione di abitabilità/agibilità. Ai sensi dell'art. 24 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e ai sensi artt. 149 e 150 della L.R.T. 65/2014, l'avente titolo può provvedere alla regolarizzazione mediante deposito di nuova certificazione, sostenendo le spese tecniche per la redazione della pratica di abitabilità a firma di professionista abilitato.

Come si evince dalla lettura del contratto di compravendita dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato, e censito in catasto al foglio 90 p.lla 1853 sub. 15, l'opera relativa all'immobile è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Lo stato attuale è pertanto regolare.

QUESITO N.7

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

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

DIVISIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U., vista la consistenza dell'immobile pignorato, ritiene sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in unico lotto, così costituito:

LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione ubicato nel nell'abitato di Grosseto a circa 400 metri dal centro storico, e censito al Catasto fabbricati al Foglio 90 p.lla 1853 sub. 22

L'appartamento è situato in Via Po n. 8 al terzo piano di in un edificio a cortina edificato presumibilmente negli anni sessanta. Presso gli archivi dell'edilizia privata del Comune sono state reperite due pratiche edilizie presentate dal precedente proprietario: la n. 2211 del 1997, autorizzazione edilizia n. 539 del 1997 per la installazione di un autoclave e la n.1368 del 2004, DIA prot. 54867 del 14/05/2004 per l'installazione di un impianto di condizionamento. Non è stata reperita la pratica originaria relativa all'edificazione dell'immobile né la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento si presenta, in generale, in buono stato di manutenzione ed è costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e ripostiglio. Per una superficie netta calpestabile di mq 76,70 pari a 99,50 mq di superficie commerciale lorda.

L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo del terzo piano; il portone, posto sulla sinistra, si apre su di un ampio disimpegno che dà accesso ai vari locali. L'unità immobiliare è corredata da una soffitta posta al quarto piano con accesso dal terrazzo condominiale e dalla quota di proprietà di 1/3 (un terzo) sul locale comune nel sottotetto adiacente alla scala e sulla terrazza di copertura del fabbricato.

L'edificio in generale, non si presenta in buone condizioni di conservazione, il costo presunto degli interventi di manutenzione straordinaria, necessari sulle facciate esterne, verrà considerato nella stima del valore unitario finale €/mq attribuito all'appartamento.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Superficie utile calpestabile (*al netto delle murature*)	Mq 76,70
Altezza	Varie, vedasi elaborato tecnico

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		Coefficiente Riduzione	Superficie commerciale
Superficie lorda appartamento		-	Mq 99,50

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: *consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, non sono incluse le superfici dei vani accessori e delle pertinenze come disposto dal G.E.*	**Mq 99,50**

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli.

Dati catastali

Le unità immobiliari sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue: Foglio 90 p.lla 1853 sub. 22 Categoria A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq rendita €511,29

Intestati:

[redacted]

Confini: l'appartamento confina la pubblica Via Po al piano terra, con il vano scale condominiale e con appartamento [redacted] al piano terzo (appartamento F. 90 p.lla 1853 sub 20) con [redacted] (appartamento ubicato al piano secondo, F. 90 p.lla 1853 sub. 19) al piano quarto confina con terrazzo condominiale e soffitta [redacted]

L'appartamento confina altresì con altro edificio sulla Via Po, l'appartamento al piano terzo e quarto, Foglio 90 p.lla 1968 sub 40 è intestato a [redacted]

Stato di occupazione: libero

Formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria del 23/05/2007 presentazione n. 2711 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto per un importo pari a € 368.000 di cui € 184.000 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto pubblico a rogito Ciampolini Giorgio, notaio in Grosseto in data 22/05/2007 rep. 173117/51662 a favore di [redacted]

Pignoramento immobiliare n. 11174 del 13/09/2021 a favore di [redacted]

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

pubblico ufficiale: Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Grosseto, in data 21/08/2021 rep.1286

****

QUESITO N.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 del 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;*

DIVISIBILITÀ DEL BENE

L'immobile per civile abitazione risulta pignorato per l'intero, esso risulta in proprietà ai soggetti esecutati cui sono state pignorate le rispettive quote di ½ che in totale determinano l'intero. Considerando le caratteristiche dell'appartamento, non potendo essere individuate porzioni che siano suscettibili di autonomo e libero godimento, non è possibile dividere in natura gli immobili, si esprime pertanto **compiuto giudizio di indivisibilità** e si procede alla stima dell'intero, secondo l'individuazione di un unico lotto di vendita di cui al precedente quesito.

QUESITO N.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 transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

STATO LOCATIVO

La sottoscritta CTU facendo seguito a quanto verificato durante i sopralluoghi effettuati e tenendo conto di quanto verificato dal custode dell'immobile ritiene che, da un punto di vista estimativo, il compendio immobiliare sito nel Comune di Grosseto Via Po, 8 e composto da appartamento per civile abitazione censito in Catasto Fabbricati al Foglio n. 90 part. 1853 sub. 22 risulti LIBERO ad ogni effetto di legge.

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

QUESITO N.10

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

I beni descritti nella presente relazione **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

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

VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili oggetto di stima non sono ricompresi in aree gravate da vincoli, diritti o servitù.

QUESITO N.12

determini *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del 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);*

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valutazioni e Motivazioni:

Nel caso di cui trattasi, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè gennaio 2023, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

L'importo a metro quadrato è stato inoltre dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio opportunamente integrato e modificato in base alle risultanze dei colloqui con le agenzie che trattano vendite immobiliari del luogo.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Nella definizione della stima si è tenuto conto, inoltre, delle condizioni di mercato attuali.

Sono inoltre stati analizzati un certo numero di atti di compravendita di beni analoghi a quello oggetto di stima e sono stati estrapolati i seguenti dati:

Progr.	Dati atto compravendita	Tipologia immobile	Dati catastali immobili	Prezzi dichiarati nell'atto	Presunta sup comm. lorda	Valore a mq di sup catastale
1	Atto notaio A. Abbate rep. n. 44038 Racc. n. 27932 del 11/04/**2013** R.G. 4450 R.P. 3178	Appartamento civile abitazione	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto foglio 90 particella 1853 sub. 20 (già part.1165/20), categoria A/2, classe 1^, consistenza vani catastali 5,5 e rendita catastale di Euro 511,29	€155.000	99,5 mq	€ 1.560/ mq
2	Atto notaio F. Abbate rep. n. 8109 Racc. n. 5766 del 28/12/**2018** R.G. 18025 R.P. 12884	Appartamento civile abitazione	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto Foglio 90 Particella 1853 sub 15 Categoria A/2, classe 1^, consistenza vani catastali 6, superficie catastale mq 101 e rendita euro 557,77	€ 117.000	101 mq	€1.158/mq
3	Atto notaio C. Sensi rep. n. 20874 racc. n. 12854 del 30/04/**2015** R.G. 4838 R.P. 3732	Quota di prop. di ½ Appartamento civile abitazione Via Cadorna	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto foglio 90 particella 329 subalterno 8, via Gen.le Luigi Cadorna n. 26, piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, consistenza catastale vani 4,5, rendita catastale euro 499,67	€ 50.000	90 mq	€ 1.100 €/mq
4	Atto notaio A. Abbate rep. n. 50142 racc. n. 32602 del 02/07/**2018** R.G. 9180 R.P. 6640	Appartamento civile abitazione	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto foglio 90 con la particella 329 subalterno 24, categoria A/2, classe 1^, consistenza vani catastali 3,5, superficie	€106.000	78mq	€1.359/mq

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

			catastale mq. 78 e rendita catastale Euro 325,37;			
5	Atto notaio C. Sensi rep. n. 28679 racc. n. 17702 del 26/10/**2021** R.G. 17502 R.P. 13184	Appartamento civile abitazione	Catasto Fabbricati Comune di Grosseto foglio 90 con la particella 329 subalterno 14 piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, consistenza catastale vani 4, Superficie Catastale Totale: metri quadrati settantuno (mq. 71), Totale escluse aree scoperte: metri quadrati sessantanove (mq. 69), rendita catastale euro 371,85	€115.000	71 mq	€1620/mq

Dalla tabella sopra riportata si evincono prezzi/mq assimilabili a quello del bene oggetto di stima.

Inoltre si prende a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari che, nel Comune di Grosseto, che indica cifre che per abitazioni civili, nella zona dell'abitato circostante le mura medicee per il primo semestre 2022, vanno da un minimo di €1.450/mq ad un massimo di €1.800/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
Comune: GROSSETO
Fascia/zona: Semicentrale/ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1800	L	6,8	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L	5,7	7,8	L
Autorimesse	NORMALE	920	1150	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2950	L			

12.2 Valutazioni e motivazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (le unità immobiliari sono da considerarsi LIBERE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Inoltre, tenuto conto

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare;
- dello stato di conservazione ;
- che le u.i. individuate sono da ritenersi LIBERE;
- dei valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari predisposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- delle analisi degli atti di compravendita di beni assimilabili a quello oggetto di stima di cui alla tabella del paragrafo 12.1;
- della localizzazione degli immobili;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

si ritiene che un congruo valore di mercato degli immobili oggetto di stima, anche in ragione di una realtà post pandemica di ripresa dell'economia e del mercato immobiliare, possa essere determinato in **€1.800,00/mq**

12.3 Valore di mercato degli immobili

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Descrizione e dati catastali	Superficie utile calpestabile (mq) *(al netto delle murature)*	Superficie commerciale (mq) *(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori)*	Altezza media (ml)	Prezzo €/mq	Totale
Appartamento per civile abitazione Foglio 90 p.lla 1853 sub. 22	76,60	99,5	2,70	€1.800	€179.100
				Arrotondabile a	€ 180.000

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€ 180.000,00

diconsi euro centottantamila/00

****

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili riportata alla risposta al Quesito n. 2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si valuta di seguito il valore catastale derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni oggetto di stima:

Fabbricati A *VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120*

Terreni *Reddito dominicale x1,25 x90*

pertanto:

(€511,29+€25,5645) x 120 = € 64.422,54

VALORE CATASTALE € 64.422,54

VALORE DEI LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Quota pari alla PIENA PROPRIETÀ di appartamento per civile abitazione ubicato nel nell'abitato di Grosseto a circa 400 metri dal centro storico e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 90 p.lla 1853 sub. 22

L'appartamento è situato in Via Po n. 8 al terzo piano di in un edificio a cortina edificato presumibilmente negli anni sessanta. Presso gli archivi dell'edilizia privata del Comune sono state reperite due pratiche edilizie la n. 2211 del 1997, autorizzazione edilizia n. 539 del 1997 per la installazione di un autoclave e la n.1368 del 2004, DIA prot. 54867 del 14/05/2004 per l'installazione di un impianto di condizionamento.

Non è stata reperita la pratica originaria relativa all'edificazione dell'immobile né la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

L'appartamento si presenta, in generale, in buono stato di manutenzione ed è costituito da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e ripostiglio. Per una superficie netta calpestabile di mq 76,70 pari a 99,50 mq di superficie commerciale lorda. (*consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, non sono incluse le superfici dei vani accessori e delle pertinenze come disposto dal G.E.)*

L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo del terzo piano; il portone, posto sulla sinistra, si apre su di un ampio disimpegno che dà accesso ai vari locali. L'unità immobiliare è corredata da una soffitta posta al quarto piano con accesso dal terrazzo condominiale e

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

dalla quota di proprietà di 1/3 (un terzo) sul locale comune nel sottotetto adiacente alla scala e sulla terrazza di copertura del fabbricato.

L'edificio, in generale, non si presenta in buone condizioni di conservazione, il costo presunto degli interventi di manutenzione straordinaria, necessari sulle facciate esterne, verrà considerato nella stima del valore unitario finale €/mq attribuito all'appartamento.

Lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato negli elaborati tecnici allegati, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli.

Dati catastali

La unità immobiliare sopra descritta è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come segue: Foglio 90 p.lla 1853 sub. 22 Categoria A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq rendita €511,29

Intestati:

[redacted]

Confini: l'appartamento confina la pubblica Via Po al piano terra, con il vano scale condominiale e con appartamento [redacted] al piano terzo (appartamento F. 90 p.lla 1853 sub 20) con [redacted] (appartamento ubicato al piano secondo, F. 90 p.lla 1853 sub. 19) al piano quarto confina con terrazzo condominiale e soffitta [redacted]

L'appartamento confina altresì con altro edificio sulla Via Po, l'appartamento al piano terzo e quarto, Foglio 90 p.lla 1968 sub 40 è intestato a [redacted]

Stato di occupazione: libero

Formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria del 23/05/2007 presentazione n. 2711 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto per un importo pari a € 368.000 di cui € 184.000 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto pubblico a rogito Ciampolini Giorgio, notaio in Grosseto in data 22/05/2007 rep. 173117/51662 a favore di [redacted]

Pignoramento immobiliare n. 11174 del 13/09/2021 a favore di [redacted]

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

pubblico ufficiale: Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Grosseto, in data 21/08/2021 rep.1286

PREZZO BASE

€ 180.000,00

diconsi: euro centottantamila/00

Grosseto, li 04/01/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Elenco Allegati:

1. elaborato tecnico
2. schema punti di scatto foto
3. documentazione fotografica
4. visura catastale storica
5. planimetria catastale
6. estratto di mappa catastale foglio 90
7. atto di provenienza rep. 173116/51661 del 22/05/2007

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

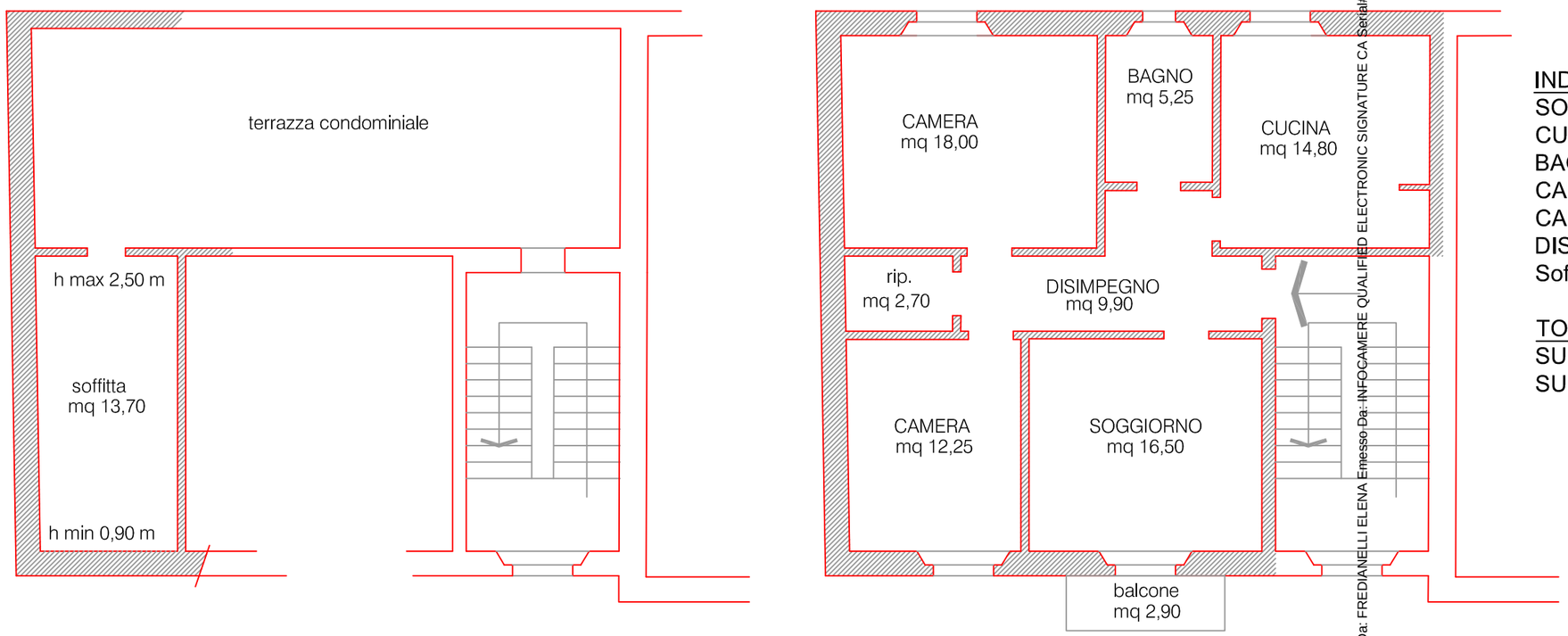


Foto aerea

LOTTO UNICO

COMUNE DI GROSSETO
Via Po n. 8 PIANO 3 e 4
C.F. FOGLIO 90 part. 1853 sub. 22
CAT A/2 CLASSE 1 CONSISENZA 5,5 VANI rendita €511,29





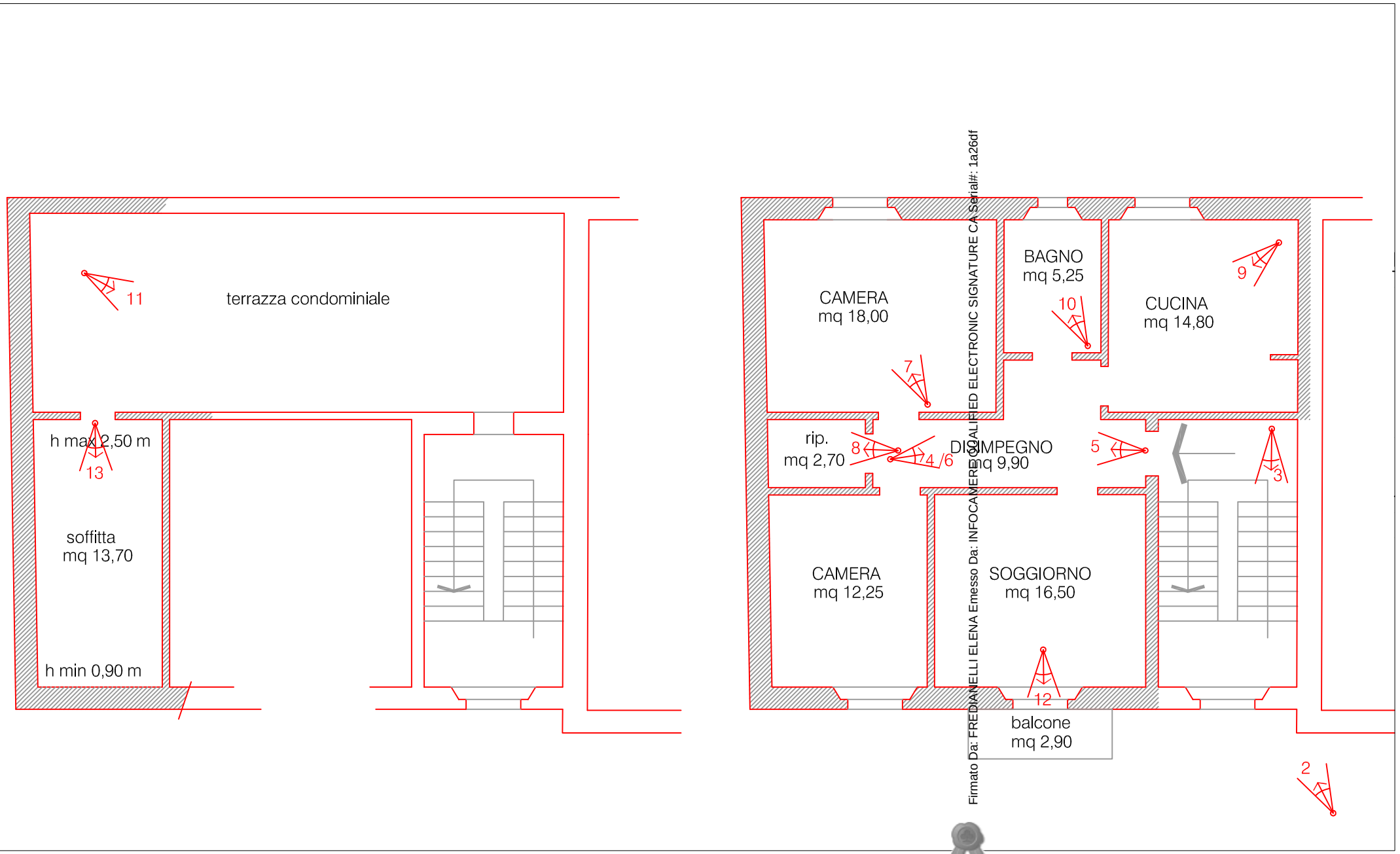
Planimetria generale

INDICI METRICI
SOGGIORNO MQ 16,50
CUCINA MQ 14,80
BAGNO MQ 5,25
CAMERA MQ 18,00
CAMERA MQ 12,25
DISIMPEGNO MQ 9,90
Soffitta MQ 13,70

TOTALE
SUP. UTILE NETTA MQ 76,70 mq
SUP. COMMERCIALE LORDA MQ 99,50

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

LOTTO unico



Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

LOTTO unico - Documentazione fotografica



Foto 1 estratto ortototo google maps



Foto 2

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

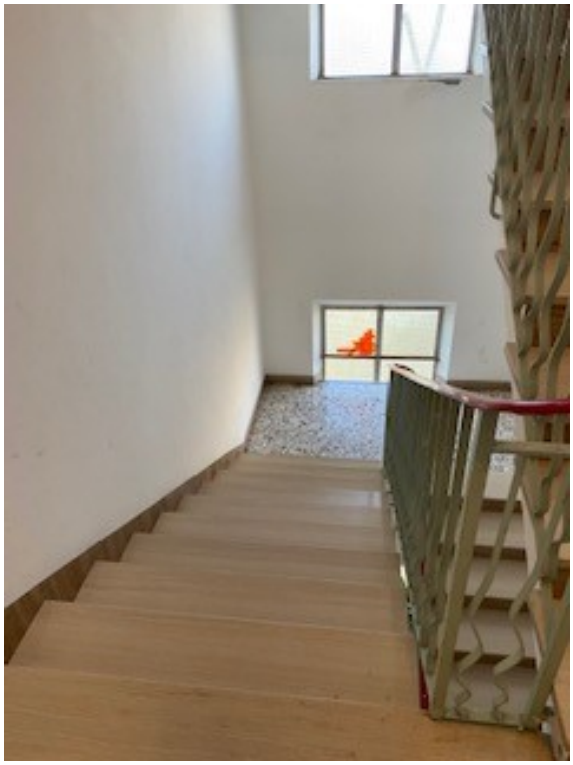


Foto 3

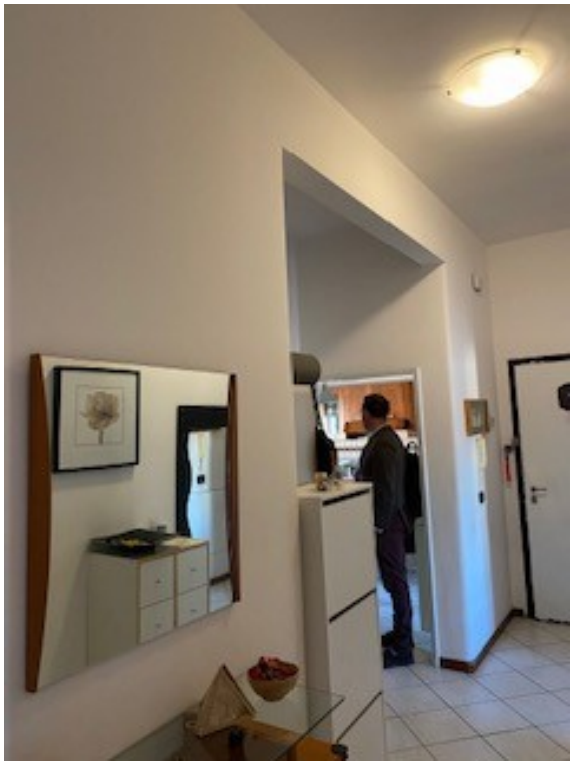


Foto 4

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 5

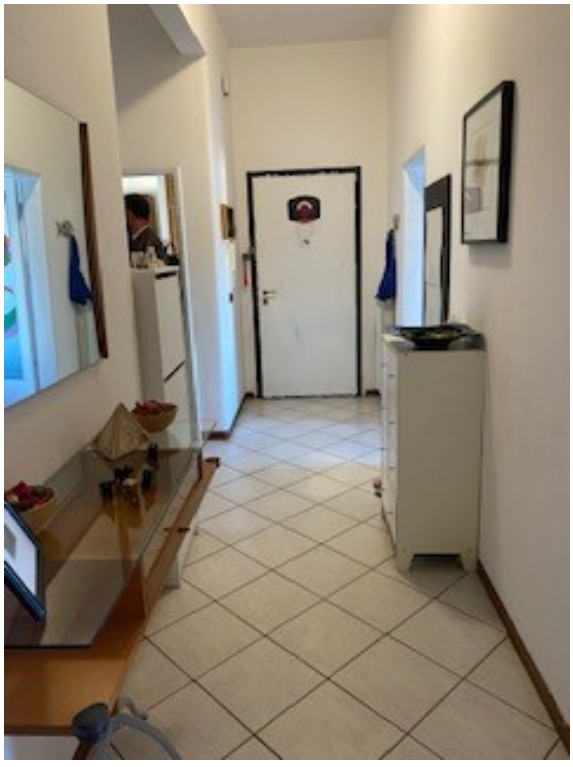


Foto 6

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

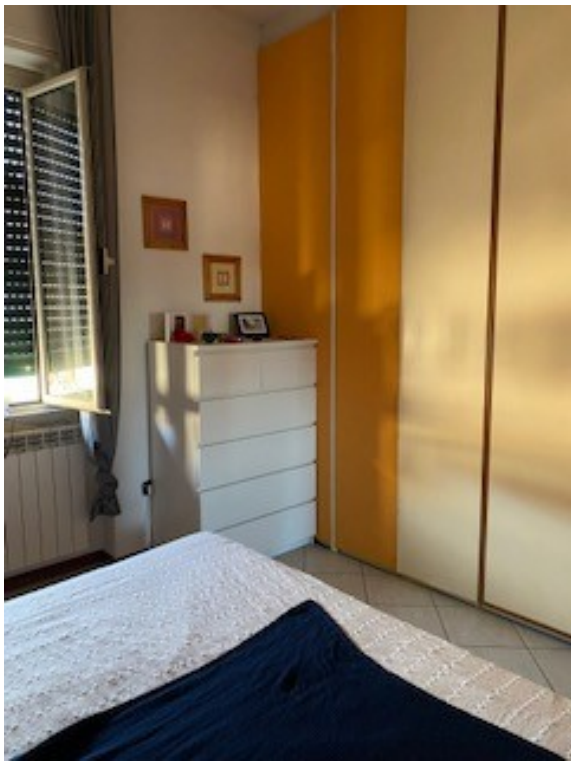


Foto 7



Foto 8

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 9



Foto 10

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 11



Foto 12

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 13

…….

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **28/12/2022**
Ora: **11:41:28**
Numero Pratica: **T131457/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2022

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/12/2022

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1853** Subalterno **22**
Partita: **21577**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1853**

Classamento:
Rendita: **Euro 511,29**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **90** Particella **1853** Subalterno **22**
Indirizzo: VIA PO n. 8 Piano 3 - 4
Dati di superficie: Totale: **98 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **97 m²**

Intestati catastali

1. [redacted]
   Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2. [redacted]
   Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dall'impianto al 24/03/2006 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1165** Subalterno **22**

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

dal 24/03/2006
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1853** Subalterno **22**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/03/2006 Pratica n. GR0033704 in atti dal 24/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22108.22/2006)

Indirizzo

dall'impianto al 24/03/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1165** Subalterno **22**
VIA PO n. 8 Piano 3 - 4
Partita: **21577**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 24/03/2006
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1853** Subalterno **22**
VIA PO n. 8 Piano 3 - 4
Partita: **21577**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/03/2006 Pratica n. GR0033704 in atti dal 24/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22108.22/2006)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1165** Subalterno **22**
Rendita: **Lire 1.908**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **21577**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 24/03/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **90** Particella **1165** Subalterno **22**
Rendita: **Euro 511,29**
Rendita: **Lire 990.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **21577**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

dal 24/03/2006

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **90** Particella **1853** Subalterno **22**

Rendita: **Euro 511,29**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **21577**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/03/2006 Pratica n. GR0033704 in atti dal 24/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22108.22/2006)

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio **90** Particella **1853** Subalterno **22**

Totale: **98 m²**

Totale escluse aree scoperte : **97 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/01/1977, prot. n. 137E

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 90 Particella 1165 Sub. 22

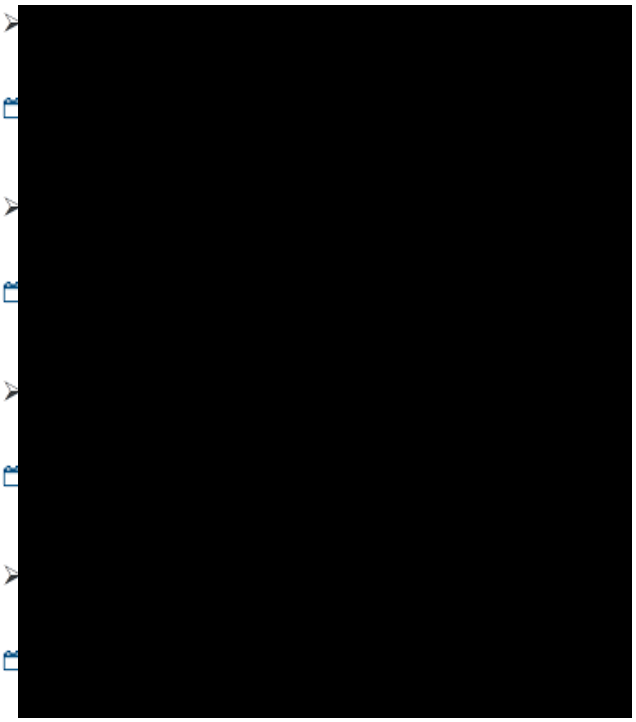
[redacted]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 26/09/1997 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 138080 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6674.1/1997 in atti dal 12/10/1999

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Dati identificativi: **Immobile attuale - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 90 Particella 1853 Sub. 22**



3. del 24/03/2006 Pratica n. GR0033704 in atti dal 24/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 22108.22/2006)

4. Atto del 22/05/2007 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 173116 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5184.1/2007 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 31/05/2007

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

MODULARIO F - Cat S T 315

358+

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 15

48

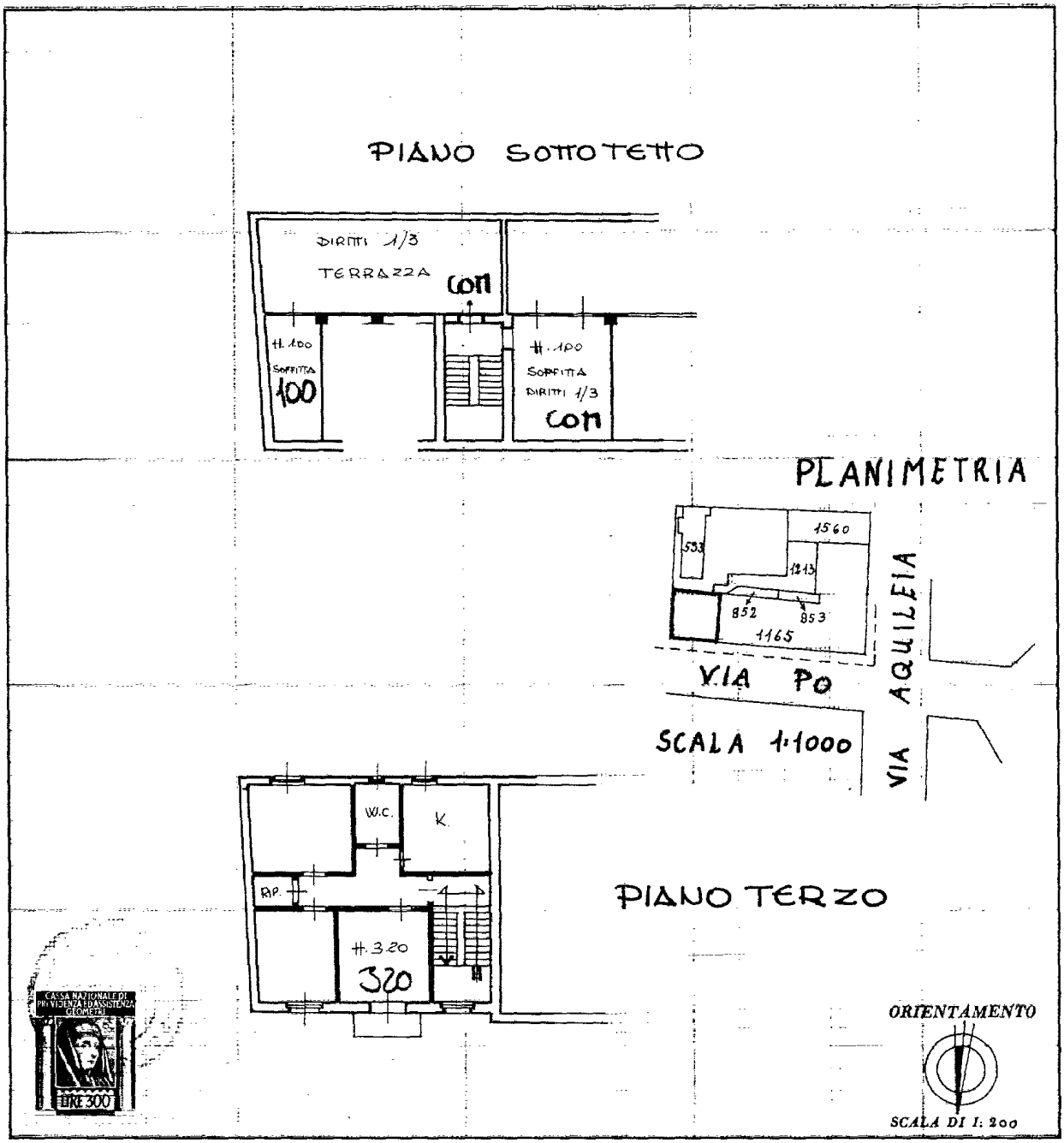
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROSSETO *Via* PO N°8

Ditta MINUCCI SETTIMIO *nato a* S. NICOLÒ (AR) *il* 3/1/1919

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA GEOMETRI LIRE 300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°* 1837/E 80 1607/2	ACCETTABILE

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ITALO MASINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di GROSSETO

DATA 31/7/1976

Firma: Masini

I.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Dott. GIORGIO CIAMPOLINI
NOTAIO

REGISTRATO A GROSSETO
il 22 05 2007
al N° 2771 Mod. 1T

Repertorio N.173116 Raccolta N.51661

C O M P R A V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

TRASCRITTO presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Grosseto
in data 23 05 2007
N. 8973 Reg. Gen. d'ord.
N. 5184 Reg. Part.

L'anno duemilasette (2007) e questo giorno ventidue (22) del mese di maggio in Grosseto, in Viale Manetti numero 16 nella Filiale della CARIPRATO - Cassa di Risparmio di Prato spa.

Avanti a me Dott. Giorgio Ciampolini Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città, sono personalmente presenti:

[redacted]

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Comparenti, noti fra loro, della cui identità personale io Notaio sono certo, tra i quali è stato di reciproco consenso convenuto e stipulato quanto appresso:

[redacted]

VENDONO

a [redacted] che acquistano:

- appartamento di abitazione in Grosseto, Via Po, civico numero 8 (otto), al piano terzo, composto di tre vani, cucina, oltre servizi ed accessori, con ingresso a sinistra per chi giunge al pianerottolo salendo le scale; corredato da un ripostiglio (o soffitta) al piano sottotetto.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 90** particella 1853 (già particella 1165) subalterno 22, categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 511,29.

Confini: Via Po, Cortonesi o aventi causa, vano scala, Società SIP, salvo altri.

È altresì compresa nella presente vendita la quota di proprietà di 1/3 (un terzo) sul locale comune nel sottotetto adiacente alla scala e sulla terrazza di copertura del fabbricato.

I beni suddescritti sono pervenuti alla parte venditrice per atto ai miei rogiti in data 26 settembre 1997 repertorio n.

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

138080, registrato a Grosseto il 16 ottobre 1997 al n. 2163: noto alla parte acquirente che ne accetta tutti gli effetti formali e sostanziali.

Dichiarano le parti che il prezzo della presente vendita è stato fra loro convenuto nella somma **di Euro 164.000,00 (centosessantaquattromila virgola zero zero)** che la parte venditrice riscuote, con le modalità di cui appresso dalla parte acquirente, a favore della quale rilascia quietanza di saldo, salvo il buon fine dei titoli di cui appresso.

Le parti rinunziano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero da responsabilità per il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare competente.

In riferimento al disposto dell'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 numero 266, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 29 dicembre 2005 numero 302 (supplemento ordinario numero 211/L) così come modificato dal comma 40 quinquies della L. 27-12-2006 n. 296 pubblicata in G.U. N. 299 del 27 dicembre 2006, la parte acquirente fa a me Notaio apposita richiesta affinchè la base imponibile del presente atto, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del T.U. n.131/1986, indipendentemente dal suddetto corrispettivo pattuito e quindi su un valore catastale pari ad Euro

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

59.054,00 (cinquantanovemilacinquantaquattro virgola zero zero) trattandosi di compravendita in cui la parte acquirente è una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e per immobili ad uso abitativo e relative pertinenze come pure conferma per quanto di sua competenza, la parte venditrice.

Gli effetti del contratto avranno decorrenza da oggi.

I beni suddescritti vengono venduti e rispettivamente acquistati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni accessorio, impianto, uso, pertinenza, con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, con piena cessione di azioni, ragioni e diritti (ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà previsti dall'articolo 1117 del Codice Civile al proprietario di una porzione di edificio sugli enti e spazi considerati comuni) e vengono dalla parte venditrice garantiti di sua esclusiva e legittima proprietà e disponibilità - anche ai sensi della legge 151/1975 - liberi, ad eccezione di quanto in questo atto menzionato, da iscrizioni e trascrizioni passive, da oneri e vincoli di qualunque natura, da privilegi anche fiscali, con la promessa della più ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia, da qualunque motivo derivante.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente la quale richiede le agevolazioni di cui al comma 131, articolo 3 legge numero 549 del 28 dicembre

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26d

1995 come modificata dall'art. 7 della Legge 23 dicembre 1999 n.488, dall'articolo 33 della legge 23 dicembre 2000 numero 388, ed a tal fine dichiara:

a) - di aver stabilito la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

b) - di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) - di non essere titolare, neppure per quote, o in comunione con il coniuge su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lei stessa o dal coniuge con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della nota II bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, quale modificata con legge 28 dicembre 1995 numero 549;

d) - di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace resa nel presente atto o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni da oggi - senza il riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale - saranno recuperate nei suoi confronti le imposte di

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, nonchè una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora.

Dichiarano altresì le parti che l'immobile compravenduto non ha le caratteristiche di abitazione di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato in Gazzetta Ufficiale numero 218 del 27 agosto 1969.

Le parti dichiarano che il presente atto non è soggetto ad I.V.A.

La parte alienante, debitamente ammonita ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. numero 445 del 28 dicembre 2000, dichiara che l'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; dichiara inoltre che successivamente alla suddetta data l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali è stata rilasciata dal Comune di Grosseto autorizzazione edilizia n. 97/539 del 25 novembre 1997 (pratica edilizia 1997/2211) per costruzione autoclave, ed è stata altresì inviata denuncia di inizio attività al predetto Comune in data 14 maggio 2004 protocollo n. 54867 (pratica edilizia 2004/1368) per installazione impianto di condizionamento aria.

Ai sensi della legge 4 agosto 2006 numero 248 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del giorno 11 agosto 2006 e successive modifiche, le parti contraenti - previa

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

ammonizione da me Notaio ad esse fatta e rese altresì consapevoli sia della responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni mendaci o false nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa da Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - dichiarano ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 che:

1) il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante:

- assegno bancario non trasferibile n. 3142081834-08 **di Euro 5.000,00** tratto sulla Unicredit Banca - Filiale di Grosseto - Viale Matteotti, 31/33 - in data 29 gennaio 2007;

- assegno circolare non trasferibile n. 13 00138231-02 **di Euro 10.000,00** emesso dalla CARIPRATO - Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. - Filiale di Grosseto - in data 13 marzo 2007;

- mandato irrevocabile di Euro 27.345,28 emessa da Cariprato a favore del Monte dei Paschi di Siena per l'estinzione del mutuo connesso all'ipoteca di cui appresso;

- mandato irrevocabile di Euro 121.654,72 emesso da Cariprato a favore dei venditori: salvo conguagli per effetto dell'esatto e definitivo importo da versare all'Istituto predetto per dietim.

2) per la stipula del presente contratto si sono avvalsi

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

dell'opera dell'agenzia immobiliare [redacted]

[redacted]

Affari in mediazione al numero 1207 della Camera di Commercio di Grosseto), in persona dell'Amministratore Delegato [redacted]

[redacted]

3) la spesa sostenuta dalla Parte acquirente per la mediazione è ammontata ad Euro 5.904,00, detta spesa è stata pagata mediante assegno bancario non trasferibile n. 0048974681-02 tratto sulla CARIPRATO - Cassa di Risparmio di Prato S.p.A. - Filiale di Grosseto, 86 - in data 21 maggio 2007;

4) la spesa sostenuta dalla Parte venditrice per la mediazione è ammontata ad Euro 5.904,00, detta spesa è stata pagata mediante assegno bancario non trasferibile n. 0079760197-10 tratto sulla CARISMI - Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. - Filiale di Grosseto, Via Trieste, 4/C - in data 21 maggio 2007.

La parte acquirente è a conoscenza che sull'immobile sopra acquistato grava ipoteca a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena iscritta a Grosseto il 27 settembre 1997 al numero 1438 del registro particolare: **ipoteca che verrà cancellata a spese della Parte venditrice mediante utilizzo del retratto del mutuo** che la Parte acquirente stipulerà oggi stesso con la Banca CARIPRATO - Cassa di Risparmio di Prato

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

S.p.A. - Filiale di Grosseto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia e in parte di mia mano in nove pagine di tre fogli e da me letto alle parti le quali su mia domanda lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 11,00.

F.ti:

[redacted]

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

CMPGRG38826E202U N.Rep. 173116/51661 Prog. - Vers. 2

AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di **GROSSETO**

Data richiesta: 23/05/2007 N.pres. 31 Reg. gen. 8973 Reg. part. 5184
Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : **ATTO NOTARILE PUBBLICO**
Data : **22/05/2007**
Pubblico Ufficiale : **CIAMPOLINI GIORGIO** N. Rep.: **173116/51661**
C.F. : **CMP GRG 38826 E202 U** Cat. : **1**
Sede : **GROSSETO** Prov. : **GR**

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : **ATTO TRA VIVI**
Descrizione : **COMPRAVENDITA**
Codice : **112**
Soggetto a voltura catastale : **Si** Differita: **No**
Foglio informativo per voltura automatica: -
Presenza di condizione : **No** Presenza di termini di efficacia dell'atto: **No**
Data di morte : - Successione testamentaria: **No**
Rinunzia o morte di un chiamato: **No**

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: **Si** quadro B: **Si** quadro C: **Si**
Richiedente: -
Indirizzo : -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	:	1	Imposta ipotecaria	: €.	-
Soggetti a favore	:	2	Sanzioni amm.ve	: €.	-
Soggetti contro	:	2	Imposta di Bollo	: €.	**CUMULATIVO**
Liquidazione contestuale			Tassa ipotecaria	: €.	90,00
			Totale generale	: €.	90,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.
ESATTI EURO: *novanta e zero centesimi*

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

Vincenzo SANTORO

TIMBRO A CALENDARIO

1 - segue

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA GIUDIZIARIA
n. 121/2021 RGEI

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Claudia Frosini

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili
INTEGRAZIONE

il C.T.U.

Arch. Elena Fredianelli

Arch. Elena Fredianelli Via Gallura N 32 58100 Grosseto cell 3338946059 e-mail efredianelli@yahoo.it

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Facendo seguito al verbale d'udienza del 01/02/2023, come richiesto dal G.E., si deposita la seguente memoria ad integrazione e revisione della relazione peritale già depositata avente ad oggetto l'unità immobiliare posta in via Po n.8, procedura giudiziaria n. 121/2021.

Durante il corso dell'udienza citata è stato evidenziato dall'[redacted] uno stato di avanzato degrado dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione e di generale decadimento dell'edificio in cui questa unità immobiliare è collocata.

In particolare è stato evidenziato che l'appartamento:

"1) ...si trova al terzo piano senza ascensore; 2) il rivestimento del tetto necessita di interventi di rifacimento a seguito di infiltrazioni nel soffitto del bagno; 3) entrambe le facciate, anteriore e posteriore, in seguito al distacco dell'intonaco, necessitano di un opera di rifacimento, visto che risultano visibili i mattoni sottostanti; 4) i solai dei tre terrazzi necessitano di rifacimento, visti i distacchi di cemento che hanno reso necessario anni fa anche un intervento dei vigili del fuoco per rimuovere i pezzi pericolanti; 5) vi sono infiltrazioni interne come da documentazione fotografica che esibisce."

In ragione di tali osservazioni veniva richiesta una integrazione dell'elaborato peritale al fine di verificare l'adeguatezza del valore del compendio stimato rispetto alla situazione di degrado descritta.

Alla luce delle considerazioni formulate la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo, avvenuto in data 7/03/2023 alla presenza del [redacted], onde verificare il reale stato manutentivo dell'immobile e documentare fotograficamente le effettive situazioni di degrado in essere.

Come dimostra la documentazione fotografica integrativa che si allega, sono visibili alcune infiltrazioni sui soffitti del bagno e della camera, legate, si presuppone, a problemi di degrado della copertura e dei canali discendenti; ma sono soprattutto le facciate, sia quella anteriore che quella posteriore (quest'ultima non precedentemente visionata), che necessitano di un importante intervento di ristrutturazione: l'intonaco risulta effettivamente distaccato in numerosi punti, scoprendo la muratura sottostante; anche i solai dei terrazzi sulla via Po sono molto degradati e si conferma la presenza di fenomeni di distacco del cemento.

Risulta evidente che l'immobile dovrà essere sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria volte al rifacimento delle facciate, e che i costi per tali interventi dovranno essere tenuti in debito conto nella stima attuale del bene. In tale occasione dovrà essere effettuata una ricognizione sulla copertura per valutare la necessità di interventi di risanamento, anche parziali, dell'impermeabilizzazione e riposizionamento delle tegole. I costi per interventi di risanamento interno erano già stati presi in considerazione nella stima da depositata, mentre quelli esterni senz'altro non correttamente valutati.

La sottoscritta conviene inoltre di non aver tenuto in debito conto la mancata presenza dell'ascensore che giustamente viene portata all'attenzione. Tale carenza costituisce un limite rilevante alla godibilità del bene, al suo valore ed alla possibilità di vendita.

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

(L’ascensore non permette infatti solo di arrivare al piano senza fare le scale, ma diventa un aiuto indispensabile nei casi in cui si hanno bambini, quando si fa la spesa, un trasloco e ancora in presenza di una disabilità, rappresentando una comodità di cui difficilmente si riesce a fare a meno. Per questo motivo un appartamento senza ascensore può comportare non pochi disagi).
Come nel caso in esame, un appartamento posto al terzo piano senza ascensore può essere mediamente valutato mettendo in conto una diminuzione dal 15 al 20% circa del valore che invece sarebbe stato attribuito se ne fosse stato provvisto.

Per le motivazioni sopraesposte la sottoscritta ritiene corretto procedere con una modifica in riduzione del prezzo stimato.
Si procede quindi alla revisione della stima DELL’INTERA PIENA PROPRIETÀ del bene oggetto di esecuzione immobiliare: il valore di stima precedentemente determinato verrà ridotto di un'aliquota pari al 14% per la mancata presenza dell'ascensore e di un ulteriore 12% per le necessità manutentive dell'immobile non precedentemente valutate.

Si avrà pertanto:

Prezzo base di cui alla precedente valutazione		€ 180.000,00
	Coefficiente di riduzione totale 26%	€46.800,00
	Nuovo prezzo base	€133.200,00
	Arrotondabile a	**€130.000,00**

PREZZO BASE

€ 130.000,00
diconsi: euro centotrentamila/00

Si evidenzia che con la nuova valutazione si allinea ai valori estratti dall'Omi che, per abitazioni di tipo economico nella zona dell'abitato circostante le mura medicee per il primo semestre 2022, indica cifre che vanno da un minimo di €1.200/mq ad un massimo di €1.500/mq.

Grosseto, li 02/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Elena Fredianelli

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

Documentazione fotografica integrativa



Foto 1 La facciata principale

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 2 Vista su Via Po

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 3 Fronte tergale dell'edificio

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 4 Dettaglio distacco intonaco fronte tergale

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df



Foto 5 Infiltrazioni e umidità soffitto del servizio igienico

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

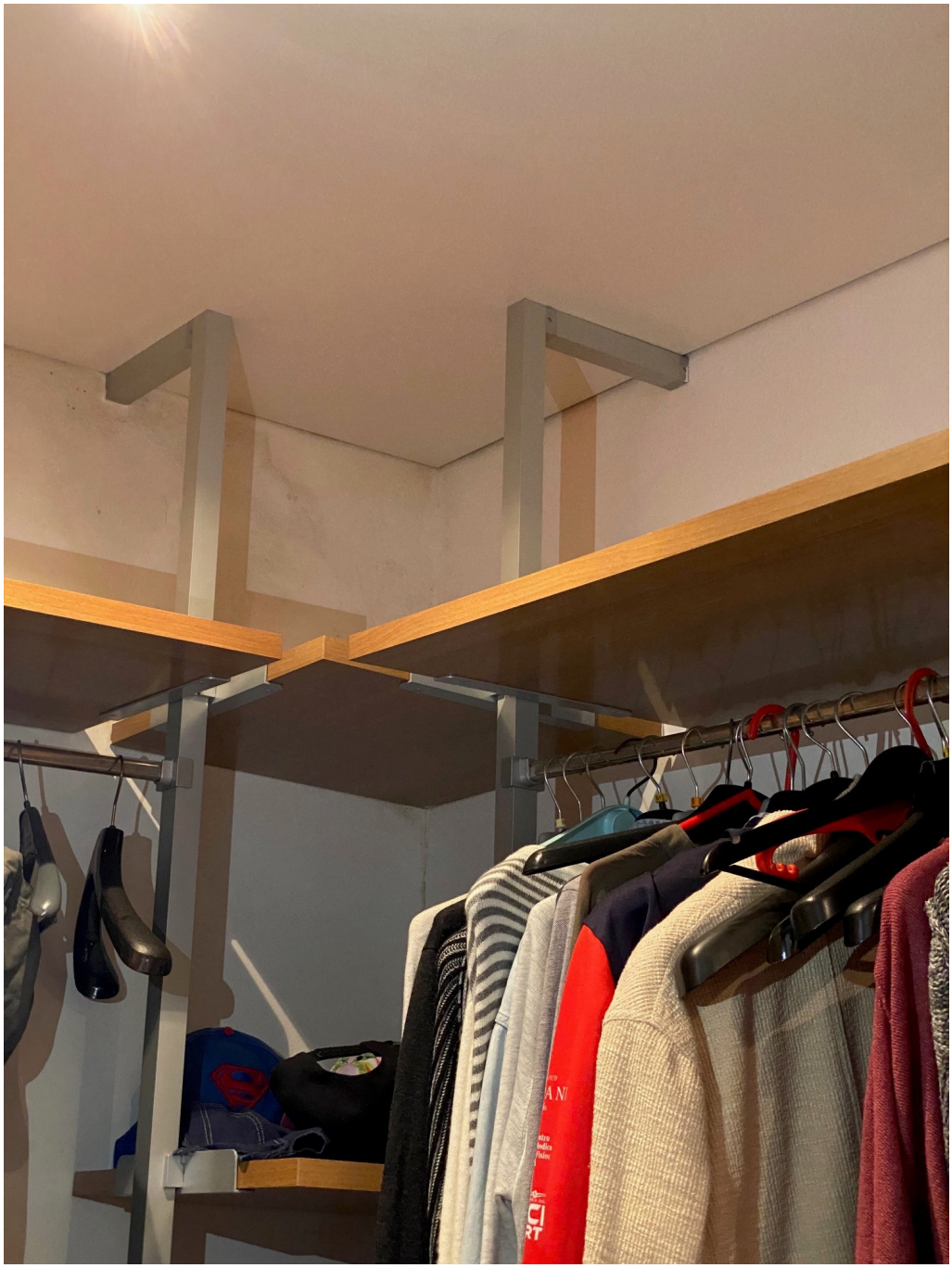


Foto 7 Infiltrazioni nella camera da letto all'interno della cabina armadio

****

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df

MODULARIO F - Cat S T 315

358+

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 15

48

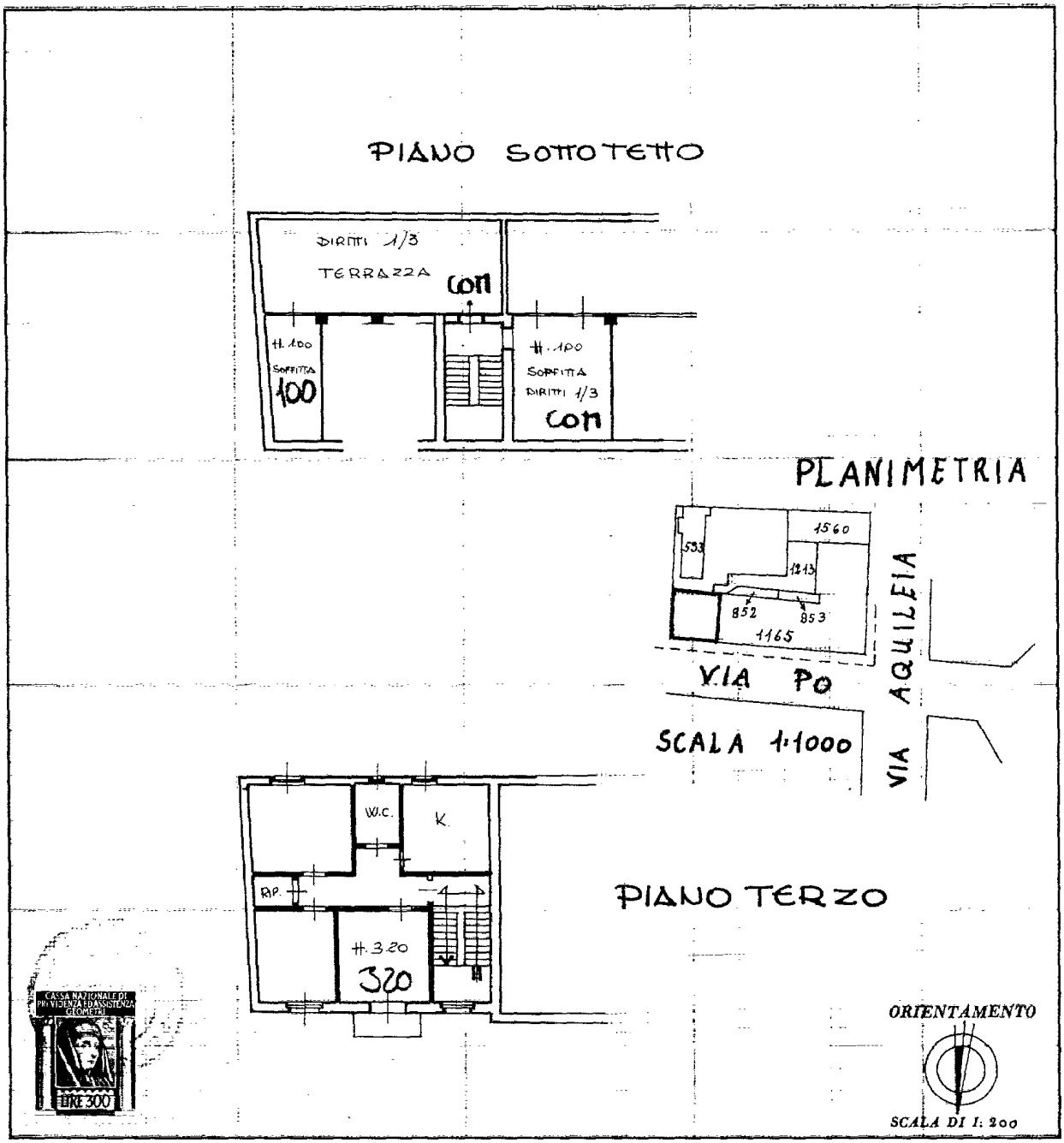
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(*R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROSSETO *Via* PO N°8

Ditta MINUCCI SETTIMIO *nato a* S. NICOLÒ (AR) *il* 3/1/1919

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA GEOMETRI LIRE 300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°* 1837/E 80 1607/2	ACCETTABILE

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ITALO MASINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di GROSSETO

DATA 31/7/1976

Firma: Masini

I.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Firmato Da: FREDIANELLI ELENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a26df