

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA GIUDIZIARIA R.G.E.I. N°211 / 2019

promossa da

Aporti s.r.l.

contro

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

PERIZIA DI STIMA

Il CTU

Ing. Andrea Speroni



INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	RISPOSTA AI QUESITI	6

ALLEGATI

- Allegato n.1 – Documentazione catastale**
- Allegato n.2 – Estratto pratiche edilizie**
- Allegato n.3 – Documentazione fotografica**
- Allegato n.4 – Verbale di sopralluogo**
- Allegato n.5 – Atti di provenienza**
- Allegato n.6 – Planimetrie**



1. PREMESSA

Lo scrivente, Ing. Andrea Speroni, libero professionista, con studio in Grosseto, Via Giorgio De Chirico n°16, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n.101 di posizione, in data 17/06/2020 ha ricevuto comunicazione dell'incarico di CTU (Perizia Immobiliare) dal Giudice dell'Esecuzione (Dott.ssa Claudia Frosini) per la procedura giudiziaria r.g.e.i. n.211/2019 - Sezione Civile del Tribunale di Grosseto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 17/06/2020 lo scrivente ha inviato l'accettazione dell'incarico di CTU, via pec, alla Cancelleria telematica del Tribunale di Grosseto.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 ed inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3. accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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, 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. 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. dica, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

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 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 ad 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).

Nel presente procedimento, oltre ai debitori, risultano coinvolti i seguenti soggetti:

Creditore procedente:

Aporti s.r.l. (C.F.:10444350960)

In data 17/12/2020 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del debitore, del Custode (Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.) e del CTU (Arch.Di Felice Andrea) incaricato della stima degli impianti. Per il verbale di sopralluogo si veda l'Allegato n.4 – Verbale del sopralluogo.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

- immobile ad uso civile abitazione, comprensivo di corti esclusive al piano terra, locali cantina e ripostiglio al piano interrato, sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone n.7/e, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.8, Zona Censuaria://, cat. A/2, Classe:2, Consistenza:4,5vani; Superficie Catastale:84,00mq. (Totale escluse aree scoperte:



71,00mq.), rendita catastale: 418,33 Euro, Via Ombrone, Piano: T-S1; Proprietà: (Proprietà per 1/1) - C.F.

- locale garage al piano interrato, sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.18, Zona Censuaria://, cat. C/6, Classe:3, Consistenza:21,00mq.; Superficie Catastale:25,00mq., rendita catastale: 52,06 Euro, Via Ombrone, Piano:S1; Proprietà: (Proprietà per 1/1) - C.F.:

Si segnala che il debitore è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato: bene comune non censibile (corte comune, rampa comune, scannafosso comune, vani contatori) sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Ombrone, Piano: T-S1.



RISPOSTA AI QUESITI

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 ed inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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);

1.1 Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cpc è completa.

1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Iscrizioni

-Iscrizione del 13/06/2008 - r.g./r.p.8548/1644 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un Mutuo** con rogito del Notaio Paola Maria Letizia Usticano in Grosseto (rep./racc. 31588/10199 del 12/06/2008) di Euro 300'000,00 a fronte di un Capitale di Euro 150'000,00 estinguibile in 30 anni.

CONTRO: _____ (C.F.:

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. (C.F.:01225610508)

In calce a detta formalità si segnala annotamento per rinegoziazione di finanziamento fondiario del 22/11/2012 rg./rp. nn.12822/1651 con atto del Notaio Paola Maria Letizia Usticano del 17/09/2015 rep./racc. nn.36729/13419.

-Iscrizione del 18/09/2012- r.g./r.p.10076/1168 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un Mutuo** con rogito del Notaio Paola Maria Letizia Usticano in Grosseto (rep./racc. 36730/13420 del 17/09/2012) di Euro 56'000,00 a fronte di un Capitale di Euro 28'000,00 estinguibile in 30 anni.

CONTRO: _____ (C.F.

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. (C.F.:01225610508)

1.2.2 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

Trascrizioni

-Trascrizione r.g./r.p. nn.975/765 del 24/01/2020 - **Verbale di Pignoramento Immobiliare;** Atto Giudiziario in data 20/12/2019 rep.2702 (Tribunale di Grosseto - Ufficiale Giudiziario).



CONTRO: (C.F.: ...)

A FAVORE: Aporti s.r.l. (C.F.:10444350960)

1.3 Atto di provenienza ultraventennale

Il compendio oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietà (C.F.: ...), mediante i seguenti atti:

- Atto di compravendita del Notaio Paola Maria Letizia Usticano in Grosseto in data 12/06/200 (rep./racc. 31587/10198) e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 13/06/2008 al r.g/r.p. nn.8547/5597.

CONTRO: CO.ED.IM (C.F.:01336100530)

FAVOF (C.F. ...)

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente perizia (terreno all'epoca censito al N.C.T. del Comune di Gavorrano al Foglio n.89, P.IIa 77) è pervenuto a CO.ED.IMM. mediante atto di compravendita:

- Atto di compravendita del Notaio Savona Francesco in Follonica in data 30/11/2006 (rep. 24265) e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 12/12/2006 al r.g/r.p. nn.20955/13175.

CONTRO: (C.F.: ...)

FAVORE: CO.ED IM (C.F.:01336100530)

Il terreno di cui sopra è pervenuto a Ferrari Marina per successione in morte di Ferrari Giuseppe deceduto il 18/05/1972 registrata presso l'Ufficio del Registro den. N.91 vol.331 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto in data 17/05/1973 al r.g./rp. nn.7214/4900. Eredità devoluta per testamento pubblico ricevuto dal Notaio Di Giovanni, registrato a Grosseto in data 13/10/1972 al r. 2994.

Si segnala l'accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Savona Francesco Luigi del 30/11/2006, rep.24265 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto in data 15/10/2015 al r.g./r.p. nn.11498/8679

Per ulteriori approfondimenti si veda l'Allegato n.5 – Atti di provenienza.

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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

2.1 Descrizione del compendio pignorato

Il compendio è sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone n.7/e. Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.2 piani fuori terra (piano terra, piano primo) ed un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti i locali garage delle varie abitazioni. Ai locali garage vi si accede tramite la strada pubblica e da una rampa comune. Il compendio oggetto di stima è posto al piano terra (abitazione e corti esclusive) di tale fabbricato ed al piano seminterrato (locale cantina e locale garage). All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Ombrone) e le corti esclusive. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su un unico livello ed è composto da un soggiorno con



angolo cottura, una camera, un locale studio, un bagno finestrato, un disimpegno, una terrazza a servizio del soggiorno. Alla locale garage posto al piano seminterrato vi si accede tramite la strada pubblica (Via Ombrone) e la rampa comune; il locale garage è in comunicazione con il locale cantina tramite una porta interna e con il locale ripostiglio. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde inclinate.

2.2 Finiture interne ed esterne

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, è delimitato da un muro di confine rivestito in pietra sormontato da una ringhiera in ferro di color grigio chiaro; tale muro di confine fa da perimetro alla rampa comune, alla corte esclusiva oggetto di perizia ed alle altre proprietà del fabbricato. La rampa comune ha un cancello in ferro automatizzato di color grigio chiaro; la rampa comune è parte bitumata ed in parte pavimentata in ceramica di color chiaro. Fanno parte del compendio una corte esclusive da cui si accede all'appartamento. Alla corte esclusiva si accede dalla strada pubblica (Via Ombrone) mediante un cancello in ferro di color grigio chiaro; una parte di corte esclusiva è pavimentata in ceramica di color marrone chiaro con cimase in travertino di color chiaro. Da tale zona pavimentata si accede ad un'altra corte esclusiva sistemata a verde. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è intonacato e tinteggiato di color giallo tenue. L'ingresso dell'appartamento ha una porta in legno di color marrone chiaro (portone blindato). Gli infissi interni sono in legno di colore marrone scuro; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color chiaro. Gli infissi esterni sono in legno di color marrone scuro con vetrocamera; in tali infissi sono presenti delle persiane di colore marrone chiaro. L'angolo cottura ha degli elementi di cottura di qualità commerciale standard; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color chiaro. Nel locale bagno, con finestra, sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color chiaro. L'appartamento è intonacato e tinteggiato di bianco e colori tenui. La terrazza è pavimentata in ceramica di color marrone chiaro ed ha parapetto continuo con cimasa in travertino e zone in cui è presente una ringhiera in ferro di color grigio chiaro (in terrazza è presente un punto di approvvigionamento d'acqua ed un box in laterizio ove alloggia la lavatrice ad incasso). In terrazza è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Il locale cantina e locale ripostiglio posti al piano seminterrato hanno infissi in legno di color marrone e la pavimentazione in ceramica di color chiaro (l'infisso che divide il locale garage dal locale cantina è una porta tagliafuoco). Nel locale cantina è presente una finestra che volge verso lo scannafosso. Nel locale ripostiglio è presente una finestra che volge verso lo scannafosso; nel locale ripostiglio sono presenti dei sanitari, un piatto doccia ed un lavabo. Il rivestimento di tale ripostiglio è in ceramica di colore chiaro. Le pareti di tali locali sono intonacate e tinteggiate di color bianco. Il locale garage ha una porta d'entrata in ferro (porta basculante) ed una finestra con infisso esterno in ferro. Internamente il locale garage ha una pavimentazione in ceramica di color chiaro; le pareti di tale locale sono intonacate e tinteggiate di color bianco. All'interno del locale garage è



presente un punto di approvvigionamento d'acqua (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 – Documentazione fotografica).

2.1.3 Impianti dell'immobile

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

2.1.4 Stato di manutenzione dell'immobile

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione: a) alcune parti dell'intonaco esterno al piano sono ammalorate (sul prospetto esterno del fabbricato lato giardino e nel vano contatori comune), b) gli infissi esterni al piano terra necessitano di manutenzione, c) non è presente la chiave della portone d'ingresso blindato e si rende necessario la sostituzione di tale serratura, d) l'infisso della porta finestra del soggiorno che volge verso la corte esterna ha un vetro rotto, e) nel locale garage sono presenti zone di intonaco ammalorato sia nelle pareti verticali che nell'intradosso del solaio. Per quanto sopra esposto si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. Per tale tipo di intervento di manutenzione straordinaria si stima un costo pari 6'000,00 Euro. Tale somma sarà considerata, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

2.1.5 Indici metrici relativi all'immobile

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno+ a.c.	20,64	1	20,64
2	camera	13,57	1	13,57
3	studio	8,87	1	8,87
4	bagno	4,11	1	4,11
5	dismpegno	1,20	1	1,20
6	terrazza	12,57	0,35	4,40
7	locale cantina	18,95	0,35	6,63
8	locale ripostiglio	5,20	0,35	1,82
9	locale garage	20,96	0,5	10,48
10	corti esclusive	184,00	0,1	18,40

S': superficie utile calpestabile

Sup. Tot. (mq) = 90,12

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima, al netto delle murature, è pari a 90,12 mq.



La superficie commerciale (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno+ a.c.	//	1	//
2	camera	//	1	//
3	studio	//	1	//
4	bagno	//	1	//
5	dismpegno	57,92	1	57,92
6	terrazza	12,57	0,35	4,40
7	locale cantina	//	0,35	//
8	locale ripostiglio	28,93	0,35	10,13
9	locale garage	24,47	0,5	12,24
10	corti esclusive	184,00	0,1	18,40

S': superficie commerciale

Sup. Tot. (mq) = 103,08

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima è pari a $103,08 \cong 103,00$ mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 – Planimetrie.

2.1.6 Dati catastali e confini

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso civile abitazione, comprensivo di corti esclusive al piano terra, locali cantina e ripostiglio al piano interrato, sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone n.7/e, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.8, Zona Censuaria://, cat. A/2, Classe:2, Consistenza:4,5vani; Superficie Catastale:84,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 71,00mq.), rendita catastale: 418,33 Euro, Via Ombrone, Piano: T-S1; Proprietà: (Proprietà per 1/1) - C.F.:
- locale garage al piano interrato, sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.18, Zona Censuaria://, cat. C/6, Classe:3, Consistenza:21,00mq.; Superficie Catastale:25,00mq., rendita catastale: 52,06 Euro, Via Ombrone, Piano:S1; Proprietà: (Proprietà per 1/1) - C.F.:

Si segnala che il debitore è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato: bene comune non censibile (corte comune, rampa



comune, scannafosso comune, vani contatori) sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Ila 77, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Ombrone, Piano: T-S1.

Confini: corsia di accesso alle autorimesse, Via Ombrone, altre proprietà.

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.1 – Documentazione catastale.

2.1.7 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezione fatta delle parti comuni sopra riportate.

- 3 **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 Accertamento di conformità dei dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene.

- 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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4.1 Corrispondenza catastale

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché vi sono alcune modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi, a) rispetto allo stato originario, non è presente l'originaria scala che collegava il piano terra con il piano seminterrato. Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 500,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.



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

5.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare al Comune di Gavorrano (GR) è in vigore Il piano strutturale ed il Regolamento Urbanistico con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima secondo i suddetti articoli delle NTA.

Di seguito si riporta un estratto delle NTA (Tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità - B1) -Art.50:

1.Sugli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1), così come rappresentato nelle tavole *P2 - Assetto del territorio. Sistema insediativo*, ove non siano individuati come immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C, D;
- demolizione;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento una tantum delle singole unità immobiliari, nei limiti del 20 per cento della volumetria preesistente;
- consolidamento.

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, 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;

6.1 Pratiche edilizie

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano (GR), in riferimento al compendio oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

- **Permesso di costruire** n.4350 del 08/03/2007 (P.E. n.2002/64);
- **Permesso di costruire (variante)** n.4452 del 27/05/2008 (P.E. n.2008/17);
- **Attestazione di abitabilità** del 11/02/2009 – Prot.n.1781 riferita alle P.E.2002/64 e P.E.2008/17.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato n.2 – Estratto pratiche edilizie.

6.2 Dichiarazione di agibilità

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano (GR), alla data della presente perizia, il compendio oggetto della presente stima è in possesso della dichiarazione di agibilità.



6.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Riscontrato lo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, in riferimento agli elaborati presenti nelle pratiche edilizie di cui sopra, si può asserire la non conformità urbanistica dei beni di cui sopra. In sintesi, a) è stata eliminata la scala che collegava il piano terra con il piano seminterrato, b) al piano seminterrato, nel locale ripostiglio, è stato realizzato un bagno ed una finestra che volge verso il locale scannafosso. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la non conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità al punto b) sono sanabili solo con opere di ripristino (eliminare i sanitari e la finestra realizzata ex novo nel locale ripostiglio). Il costo di tali demolizioni e ripristini si può stimare, a corpo, in 1'000,00 Euro. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di permesso a costruire in sanatoria da parte del Comune di Gavorrano (GR). Per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità ed i relativi oneri di costruzione. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria e gli oneri di costruzione potranno essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 3'500,00 Euro. La sanzione pecuniaria e le spese tecniche saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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

7.1 Vendita in uno o più lotti

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene debba essere eseguita come un lotto unico. Questo perché l'appartamento oggetto del pignoramento è strutturato, dal punto di vista funzionale, come un appartamento unifamiliare (non fruibile da due soggetti distinti).

8 *dica, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 Divisibilità del compendio

Il compendio, nel proprio complesso, risulta pignorato come segue: tutto il compendio è intestato a (1/1 di piena proprietà) ed è unico proprietario dei beni di cui sopra; visto che il pignoramento dei suddetti beni è stato eseguito a carico di medesimo, il bene di cui sopra NON è stato pignorato pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene debba essere eseguita come un lotto unico. Questo perché l'appartamento oggetto del pignoramento è strutturato, dal punto di vista funzionale, come un appartamento unifamiliare (non fruibile da due soggetti distinti).

8.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima dei vari lotti si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

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 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;

9.1 Stato locativo

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

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

10.1 Assegnazione al coniuge

Alla data della presente perizia l'immobile non è occupato dal coniuge.

11 indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'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;

11.1 Vincoli, diritti, servitù

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, o paesaggistici. E' presente il vincolo idrogeologico. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non



pagate, alla data della presente perizia; è pari a 3'546,97Euro. Tali spese saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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 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 ad 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);

12.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range 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. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto 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 un 5-10%,
- il compendio individuato risulta libero,
- lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune opere di manutenzione straordinaria da eseguire,



Per ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

LOTTO UNICO - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da 1'000,00 Euro a 1'500,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione e locale garage (comprese le pertinenze esclusive):

mq. 103,00 x 1'400,00 Euro/mq = 144'200,00 \cong 145'000,000 Euro

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 3'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma almeno pari a 1'000,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra, d) una somma per le opere di ripristino pari a 6'000,00 Euro per le opere di manutenzione straordinaria, e) una somma pari a 3'546,97 Euro per oneri condominiali non ancora pagati dall'esecutato.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 145'000,00-500,00-3'500,00-1'000,00-6'000,00- 3'546,97= 130'453,03 \approx 130'000,00 Euro.

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO: 130'000,00 (centotrentamila/00) Euro

LOTTO UNICO – VALORE CATASTALE

- immobile ad uso civile abitazione: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.8, rendita catastale: 418,33 Euro.
418,33 x 115,50 = 48'317,12 Euro;
- immobile ad uso locale autorimessa: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.18, rendita catastale: 52,06 Euro.
52,06 x 126 = 6'559,56 Euro.

Il valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 48'317,12 + 6'559,56 = 54'876,68 Euro

LOTTO UNICO – VALORE CATASTALE: 54'876,68 (cinquattaquattromilaottocentotrentasei/68) Euro.



12.3 Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione, comprensivo di corti esclusive al piano terra, locali cantina e ripostiglio al piano interrato, sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone n.7/e, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.8, Zona Censuaria://, cat. A/2, Classe:2, Consistenza:4,5vani; Superficie Catastale:84,00mq. (Totale escluse aree scoperte: 71,00mq.), rendita catastale: 418,33 Euro, Via Ombrone, Piano: T-S1; Proprietà: (Proprietà per 1/1) - C.F.:
- locale garage al piano interrato, sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.18, Zona Censuaria://, cat. C/6, Classe:3, Consistenza:21,00mq.; Superficie Catastale:25,00mq., rendita catastale: 52,06 Euro, Via Ombrone, Piano:S1; Proprietà: (Proprietà per 1/1) - C.F.

Si segnala che il debitore è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato: bene comune non censibile (corte comune, rampa comune, scannafosso comune, vani contatori) sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone, censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue: Foglio n.89, P.Illa 77, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Ombrone, Piano: T-S1.

Confini: corsia di accesso alle autorimesse, Via Ombrone, altre proprietà.

Il compendio è sito nel Comune di Gavorrano (GR), Fraz.Potassa, Via Ombrone n.7/e. Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.2 piani fuori terra (piano terra, piano primo) ed un piano seminterrato. Al piano seminterrato sono presenti i locali garage delle varie abitazioni. Ai locali garage vi si accede tramite la strada pubblica e da una rampa comune. Il compendio oggetto di stima è posto al piano terra (abitazione e corti esclusive) di tale fabbricato ed al piano seminterrato (locale cantina e locale garage). All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Ombrone) e le corti esclusive. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su un unico livello ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un locale studio, un bagno finestrato, un disimpegno, una terrazza a servizio del soggiorno. Alla locale garage posto al piano seminterrato vi si accede tramite la strada pubblica (Via Ombrone) e la rampa comune; il locale garage è in comunicazione con il locale cantina tramite una porta interna e con il locale ripostiglio. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde inclinate. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, è delimitato da un muro di confine rivestito in pietra sormontato



da una ringhiera in ferro di color grigio chiaro; tale muro di confine fa da perimetro alla rampa comune, alla corte esclusiva oggetto di perizia ed alle altre proprietà del fabbricato. La rampa comune ha un cancello in ferro automatizzato di color grigio chiaro; la rampa comune è parte bitumata ed in parte pavimentata in ceramica di color chiaro. Fanno parte del compendio una corte esclusive da cui si accede all'appartamento. Alla corte esclusiva si accede dalla strada pubblica (Via Ombrone) mediante un cancello in ferro di color grigio chiaro; una parte di corte esclusiva è pavimentata in ceramica di color marrone chiaro con cimase in travertino di color chiaro. Da tale zona pavimentata si accede ad un'altra corte esclusiva sistemata a verde. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è intonacato e tinteggiato di color giallo tenue. L'ingresso dell'appartamento ha una porta in legno di color marrone chiaro (portone blindato). Gli infissi interni sono in legno di colore marrone scuro; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color chiaro. Gli infissi esterni sono in legno di color marrone scuro con vetrocamera; in tali infissi sono presenti delle persiane di colore marrone chiaro. L'angolo cottura ha degli elementi di cottura di qualità commerciale standard; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color chiaro. Nel locale bagno, con finestra, sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color chiaro. L'appartamento è intonacato e tinteggiato di bianco e colori tenui. La terrazza è pavimentata in ceramica di color marrone chiaro ed ha parapetto continuo con cimasa in travertino e zone in cui è presente una ringhiera in ferro di color grigio chiaro (in terrazza è presente un punto di approvvigionamento d'acqua ed un box in laterizio ove alloggia la lavatrice ad incasso). In terrazza è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Il locale cantina e locale ripostiglio posti al piano seminterrato hanno infissi in legno di color marrone e la pavimentazione in ceramica di color chiaro (l'infisso che divide il locale garage dal locale cantina è una porta tagliafuoco). Nel locale cantina è presente una finestra che volge verso lo scannafosso. Nel locale ripostiglio è presente una finestra che volge verso lo scannafosso; nel locale ripostiglio sono presenti dei sanitari, un piatto doccia ed un lavabo. Il rivestimento di tale ripostiglio è in ceramica di colore chiaro. Le pareti di tali locali sono intonacate e tinteggiate di color bianco. Il locale garage ha una porta d'entrata in ferro (porta basculante) ed una finestra con infisso esterno in ferro. Internamente il locale garage ha una pavimentazione in ceramica di color chiaro; le pareti di tale locale sono intonacate e tinteggiate di color bianco. All'interno del locale garage è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche; alcune difformità sono sanabili solo con opere di ripristino. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di un permesso a costruire in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, gli oneri di costruzione e le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità catastali rispetto alle planimetrie castali attuali; e difformità catastali



potranno essere sanate all'interno del procedimento della sanatoria urbanistica (per le variazioni catastali saranno necessarie delle spese tecniche).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione: a) alcune parti dell'intonaco esterno al piano sono ammalorate (sul prospetto esterno del fabbricato lato giardino e nel vano contatori comune), b) gli infissi esterni al piano terra necessitano di manutenzione, c) non è presente la chiave della portone d'ingresso blindato e si rende necessario la sostituzione di tale serratura, d) l'infisso della porta finestra del soggiorno che volge verso la corte esterna ha un vetro rotto, e) nel locale garage sono presenti zone di intonaco ammalorato sia nelle pareti verticali che nell'intradosso del solaio. Per quanto sopra esposto si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri condominiali, non pagate del debitore; per l'ammontare di tali somme si rimanda la par.11.1 della presente perizia.

Per gli impianti relativi all'immobile si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi libero.

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO: 130'000,00 (centotrentamila/00) Euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 20/01/2021

II CTU

Ing.Andrea Speroni



