



Fabrizio Rabai
Architetto

TRIBUNALE DI Grosseto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n. 132/2019 R.G.E.I.

Promossa da

BANCA TEMA TERRE ETRUSCHE DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Cutini Maria Flavia** - CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. **Fabrizio Rabai** - CONSULENTE TECNICO per la verifica degli impianti: **Arch. Colantuoni Giancarlo**

Il sottoscritto **Architetto Fabrizio Rabai**, con studio in Grosseto Via Lanza n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con il n°510 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto con il n°133/13, è stato nominato con verbale telematico del **09.05.2022** Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, per l'esecuzione immobiliare riportata in epigrafe.

In relazione alle osservazioni alla perizia estimativa fatte nell'udienza del 07.12.2022 il sottoscritto CTU redige la seguente integrazione;

- 1- Per quanto riguarda l'osservazione circa la rappresentazione della Particella n.18 si chiarisce che lo schema grafico allegato (pag. 12) ha il solo scopo di posizionare gli immobili oggetto della Procedura all'interno degli elaborati catastali, e che la geometria della particella, in ragione del cambio di proprietà dei subalterni citati nell'osservazione, **non incide** sulla corretta identificazione catastale degli immobili oggetto della Procedura. (cfr Risposta Quesito n.3)
- 2- Per quanto riguarda la stima degli immobili che compongono il lotto n.1 di seguito si corregge l'errore aggiornando il conteggio;

Valore di mercato del fabbricato S.C.V x €/mq.

191,172 mq x 1.420,00 €/mq = 271.464,24 €

Il valore del LOTTO 1 è pari a:

€(271.464,24 + 20.064,00) - 5.000,00 = € 286.528,24 arrotondato a 286.500,00€ (Diconsi Euro DuecentoOttantaseimilaCinquecento,00)



Fabrizio Rabai
Architetto

DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA ALLA LUCE DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE.

LOTTO N.1

PIENA PROPRIETA' di Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.IIa 18; sub.ni 13 (graffato P.IIa 81) e sub.10** costituita da:

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 13 graffato p.IIa 81);
- una **rimessa** (sub.10) con ingresso dal lato ovest del lotto, dalla corte esterna (sub. 14)

N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai B.C.N.C.;

- **p.IIa 18 Sub. 4 CORTE COMUNE**
- **p.IIa 18 Sub. 14 CORTE COMUNE**

Appartamento al piano primo, con accesso da una scala esterna con **zona giorno** composta da una piccola cucina, una sala da pranzo e soggiorno; **zona notte** costituita da tre camere da letto, due bagni e un piccolo studio. Completano l'appartamento due bagni.

A piano terra ed interrato con accesso diretto dall' esterno troviamo;

- una taverna con un grande camino, collegata con una scala interna all'appartamento soprastante;
- n.2 locali accessori del fabbricato (un deposito ed un garage).

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 100 mq esclusi i vani accessori.

Durante i rilievi e le misurazioni eseguite al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che dovranno essere ripristinate. (Crf Relazione)

IL VALORE DEL LOTTO di vendita n.1 è di 286.500,00€

(Diconsi Euro DuecentoOttantaseimilaCinquecento,00)



Fabrizio Rabai
Architetto

LOTTO N.2

PIENA PROPRIETA' di Unità Immobiliare, in Loc. Paganico (Gr), in via Matteotti 34 censita al NCEU del comune di Civitella Paganico al **Fg. 163 P.IIa 37; sub.ni 5 e 6** costituita da;

- un **appartamento** al piano primo e **due magazzini** al piano terra (Sub. 6);
- una **rimessa** e **loc. tecnico** (sub.5);

N.B. Fanno parte del lotto di vendita i diritti proporzionali relativi ai B.C.N.C.;
- p.IIa 18 Sub. 4 CORTE COMUNE

Appartamento al piano primo, con zona giorno costituita da ingresso, soggiorno, pranzo e cucina, ed una zona notte costituita da due ampie camere ed un guardaroba. Sul retro è presente un secondo terrazzo al quale si accede dalla cucina e da una delle camere da letto.

A piano terra troviamo i locali di servizio (Cantina – Dispensa - Salone Rustico) ampie sale che hanno un doppio accesso; sia dalla corte esterna, sia internamente con una scala a chiocciola. Completano il piano terra il disimpegno, un bagno posto sotto la scala rampante e, posto nel lato nord ovest del lotto, un forno con pergolato.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 250 mq esclusi i vani accessori

Durante i rilievi e le misurazioni eseguite al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che dovranno essere sanate. (Crf Relazione)

IL VALORE DEL LOTTO di vendita n.2 è € 535.000,00 € (Diconsi Euro CinquecentoTrentacinque,00)

La presente relazione si compone di n. 3 pagine numerate e dattiloscritte.

Il CTU Arch. Fabrizio Rabai

Fabrizio Rabai

