

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 20/2014 R.G.E.I.
Promossa da: LIUZZA SAS DI LIUZZA SANTINO AURELIO & C.
Debitore esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

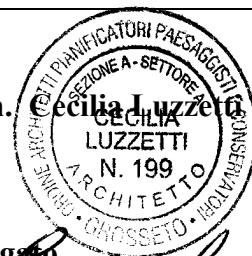
Oggetto:
**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA
DI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CINIGIANO**

RELAZIONE INTEGRATIVA

Grosseto, 29/05/2021

Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

- la presente Relazione si compone di n. 5 pagine e n. 1 allegato



- TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO -
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura: N. 20/2014 R.G.E.I.

Promossa da: LIUZZA SAS DI LIUZZA SANTINO AURELIO & C.

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 27/05/2014 veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore di immobili di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 20/2014 R.G.E.I., ubicati in Comune di Cinigiano (GR).

Il compendio pignorato è costituito da n. 3 unità immobiliari:

A - Abitazione

B - Magazzino

C - Autorimessa (non più esistente)

I suddetti immobili risultavano intestati a:

Poichè il giorno 06-05-2021 è morta la usufruttuaria dei beni, Signora Raffaelli Raffaella, la Giudice ha sospeso la vendita degli immobili e richiesto alla sottoscritta CTU, in data 12/05/2021, di redigere una integrazione di perizia per rideterminare il valore degli immobili stessi.

Effettuato un sopralluogo agli immobili in Cinigiano, in data 27/05/2021, acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la sottoscritta ha redatto la seguente Relazione integrativa.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sopralluogo effettuato in data 27/05/2021 ha evidenziato che la consistenza e lo stato degli immobili non sono modificati rispetto a quanto rilevato e descritto nella perizia redatta nel 2017.

Ugualmente non sono modificate le condizioni urbanistiche edilizie.

Infatti, ancorchè il Comune di Cinigiano abbia approvato, con delibera n. 53 del 3/12/2020, il Piano Strutturale Intercomunale (redatto contestualmente anche per i Comuni di Campagnatico e Civitella Paganico), restano a tutt'oggi valide le norme del Regolamento Urbanistico vigente descritte nella Relazione del 2017.

Per quanto attiene la documentazione catastale, deve evidenziarsi che a tutt'oggi nelle visure catastali aggiornate (allegato 1) non risulta ancora effettuata la riunione dell'usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuaria.

Tale circostanza, superabile a seguito di richiesta di riunione fatta a cura della Signora dovrà tuttavia essere considerata per porre in vendita gli immobili.

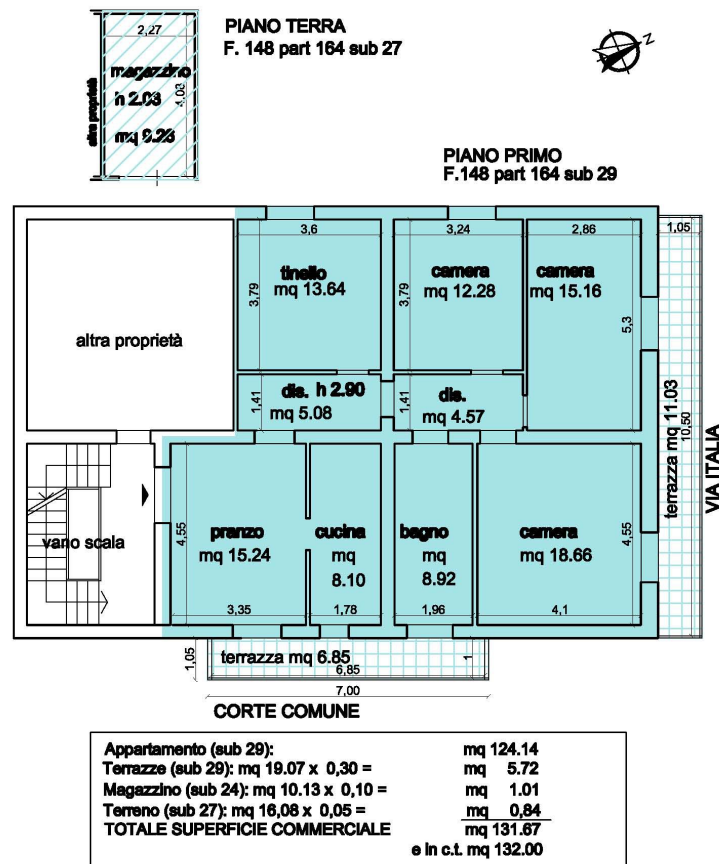
Verificato che le attuali quotazioni della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono leggermente inferiori a quelle rilevate all'epoca della precedente perizia (2017), la sottoscritta ha effettuato un'indagine di mercato presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona in cui

sono ubicati gli immobili.

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore di € 700,00 al metro quadrato di superficie commerciale, stimato nel 2017, può a tutt'oggi ritenersi valido, non essendo in realtà modificate le condizioni di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Per quanto sopra detto, può affermarsi che gli immobili oggetto di perizia, riunibili in un unico lotto, avranno il seguente valore:

$$\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 132 = \text{€ } 92.400,00 \text{ valore della piena proprietà}$$



SCHEMA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (fuori scala)
tratto dalla perizia del 2017

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere alla richiesta di integrazione della perizia, fatta del Giudice, la sottoscritta CTU ritiene che i beni pignorati possano essere venduti in un unico lotto, come di seguito descritto.

LOTTO 1:

A) Quota di 1000/1000 di piena proprietà di abitazione civile di superficie calpestabile di circa mq 112.

L'abitazione è parte di un fabbricato degli anni '60, ubicato in prossimità nel centro urbano di Cinigiano.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 29, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 511,29, partita 1001457.

L'immobile confina con il vano scala comune, al piano terra con i subalterni 30 e 32 entrambi di proprietà di Bartalucci Giancarlo, al piano primo con il sub 28 di proprietà di _____ e al piano secondo con i subalterni 28 e 23 rispettivamente

L'accesso al vano scala (comune ai sub 23, 28, 29) avviene dalla corte, subalterno 19, comune ai subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Parte della corte è gravata da un diritto di passaggio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante, in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006.

L'abitazione è così costituita: il portoncino d'ingresso si apre su un vano adibito a soggiorno-pranzo, comunicante con la cucina e con una terrazza prospiciente la corte; anche la cucina ha accesso alla suddetta terrazza; dal soggiorno-pranzo si accede a un disimpegno che distribuisce una stanza adibita a tinello, n. 3 camere ed un bagno.

Due delle camere sono dotate di terrazza in comune, che affaccia sulla via Italia.

L'altezza interna è di m 2.90.

Gli infissi dell'appartamento sono di vario tipo: sul lato ovest e sulla via Italia le finestre sono in alluminio con persiane in legno; nel lato prospiciente la corte vi sono finestre in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio.

I pavimenti sono in piastrelle in gres 20x20.

L'appartamento è allacciato alle reti di acqua, luce e gas metano; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma.

Lo stato di manutenzione è complessivamente mediocre.

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme agli atti edilizi ad esso relativi.

L'immobile risulta libero.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

B) Quota di 1000/1000 di piena proprietà di magazzino di mq 9,26 di superficie calpestabile.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 24, piano terreno, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 9.00, rendita catastale Euro 27,89, partita 1001457.

Il magazzino è ubicato al piano terra ed ha accesso dalla corte (sub 19) comune ai subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, che si apre su Via Italia al numero civico 22; esso confina con la corte comune sub 19, con il sub 26 di proprietà di _____ con la particella 362 del medesimo foglio 148.

Parte della corte è gravata da un diritto di passaggio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante, in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006.

Si tratta di un manufatto in lamiera e legno, dotato di portone a due ante in legno e di impianto elettrico.

Il piano di calpestio è piastrellato con due diversi tipi di piastrelle in ceramica.

La copertura è in onduline di fibrocemento.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

La Superficie utile (calpestabile) è pari a mq 9,26.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

C) Quota di 1000/1000 di piena proprietà di porzione di corte, sedime di una tettoia rappresentata nella planimetria catastale, ma oggi non più esistente.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 27, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16.00, rendita catastale Euro 16.53, partita 1001457.

La tettoia in *struttura prefabbricata in ferro* (come descritto nella relazione della Concessione in sanatoria n. 300/95), era costituita da tubi innocenti e onduline di copertura ed è stata demolita perchè fatiscente e per consentire un più sicuro passaggio delle auto che attraversano la corte stessa.

Il bene si riduce pertanto al terreno di pertinenza della tettoia preesistente la cui superficie, desunta dalla pratica di Concessione in sanatoria sopracitata, risulta di mq 16,08.

Tale terreno confina con la corte comune, con il sub 25 di proprietà e con la particella 26 del medesimo foglio 148.

All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

PREZZO € 92.400,00

E' allegato alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 – Visura e mappa catastali aggiornate

Grosseto, 29/05/2021

Doc. Arch. Cecilia Luzzetti

Cecilia Luzzetti