

# TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE  
Cod. Fisc. 80009880537

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.108/2022 R.G.

*promossa da*

**BANCA TERRE ETRUSCHE DI  
VALDICHIANA E DI MAREMMA CCSC**

Cod. Fisc. 01602230532

*contro*

Giudice Delegato **Dott.ssa NICOLO' CRISTINA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Ausiliario del Giudice*  
*Geometra – Valutatore Esperto – Consulente*  
**MICHEL SASSU**

Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0363-2020  
UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare

Data del Rapporto di Valutazione

Grosseto, 05/03/2025

Il Valutatore



Geometra Michel Sassu Via Privata degli Orazi 2 – 58100 – Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

## SOMMARIO

➤	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
➤	<b>1° Quesito.....</b>	<b>7</b>
	1.A) ANNOTAZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	8
	1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI.....	10
	1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO.....	10
➤	<b>2° Quesito.....</b>	<b>10</b>
	2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA .....	11
	2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE .....	11
	2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE.....	11
	2.D) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE .....	12
➤	<b>3° Quesito.....</b>	<b>13</b>
➤	<b>4° Quesito.....</b>	<b>14</b>
	4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE .....	14
	4.B) CONGRUITÀ CATASTALE.....	15
➤	<b>5° Quesito.....</b>	<b>15</b>
➤	<b>6° Quesito.....</b>	<b>16</b>
➤	<b>7° Quesito.....</b>	<b>17</b>
➤	<b>8° Quesito.....</b>	<b>18</b>
➤	<b>9° Quesito.....</b>	<b>18</b>
➤	<b>10° Quesito.....</b>	<b>19</b>
➤	<b>11° Quesito.....</b>	<b>19</b>
➤	<b>12° Quesito.....</b>	<b>20</b>
	12.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO .....	20
	12.B) VALUTAZIONE DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	21
➤	<b>FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>25</b>



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.108/2022**

**PROMOSSA DA:**

**BANCA TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA CCSC**

Cod. Fisc. 01602230532

**CONTRO**

➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Michel Sassu, Geometra Valutatore Libero Professionista, con Studio in Grosseto, Via Privata degli Orazi n.2, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1160 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto al n.103, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 - Valutatore Immobiliare, con il numero di Certificazione ICK/SC001 VIMCA/0363-2020, veniva, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto, nominato Perito Stimatore il 16/02/2023 per eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto conferma l'assenza di alcun eventuale conflitto di interessi che possa in qualsiasi modo pregiudicare la propria imparzialità nello svolgimento del proprio compito professionale.

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea



(IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), del DPR 138/98 e del D. Lgs 72/2016.

➤ **1° Quesito**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e 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° 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **3° Quesito**

**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° 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 ad 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 sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47.*

➤ **7° Quesito**

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

➤ **8° Quesito**

***Dica**, se l'immobile è 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° Quesito**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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 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).*

\* \* \* \* \*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20/02/2023 e in data 07/08/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente con il Custode nominato per la procedura; le misurazioni e la documentazione fotografica sono stati rilevati dal sottoscritto Valutatore e da eventuali collaboratori autorizzati e supervisionati dal medesimo.

Tutta la documentazione che si è resa necessaria alla redazione del presente Rapporto di Valutazione è stata reperita direttamente dal sottoscritto.

Le operazioni peritali del sottoscritto Ausiliario sono poi proseguite in date successive presso il proprio Studio e presso i Pubblici Uffici.

\* \* \* \* \*

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

\* \* \* \* \*

### ➤ **1° Quesito**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e 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).

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, dalla Certificazione Notarile e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti e dalla Nota di Trascrizione nn. 14191/10682 del 03/08/2022, si accerta che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti:

**Catasto Fabbricati:**

**Foglio 90 Particella 522 Subalterno 6, Abitazione di tipo economico, intestato a**

**e COMUNE DI ORBETELLO, C.F.**

00105110530 per la piena proprietà dell'area.

**Foglio 90 Particella 522 Subalterno 33, Rimessa auto,**

**e COMUNE DI ORBETELLO, C.F. 00105110530 per la**

piena proprietà dell'area.

**1.A) ANNOTAZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- Nota di iscrizione nn.7891/1519 del 20/05/2003 di **Ipoteca Volontaria – Cessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** con sede a Siena (SI), CF. 00884060526 e contro

gravante

sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522 Subalterni 6 e 33.*

- Nota di iscrizione nn.10959/1616 del 02/10/2015 di **Ipoteca Volontaria – Cessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di **BANCA DI SATURNIA E COSTA D'ARGENTO - CCSC** con sede a





Manciano (GR), CF. 01501010530 e contro

gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522*

*Subalterni 6 e 33.*

- Nota di iscrizione nn.2732/342 del 02/03/2020 di **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione – Ruolo e avviso di addebito esecutivo**, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Grosseto (GR), CF. 13756001002 e contro

gravante

sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522 Subalterni 6 e 33 ed altri.*

- Nota di iscrizione nn.633/81 del 19/01/2021 di **Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo**, a favore di **TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA - CCSC** con sede a Grosseto (GR), CF. 01602230532 e contro

gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio*

*90 Particella 522 Subalterni 6 e 33 ed altri.*

- Nota di iscrizione nn.634/82 del 19/01/2021 di **Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo**, a favore di **TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA - CCSC** con sede a Grosseto (GR), CF. 01602230532 e contro

gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90*

*Particella 522 Subalterni 6 e 33 ed altri.*

- Nota di iscrizione nn.7064/762 del 03/05/2023 di **Ipoteca di rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** con sede a Siena (SI), CF. 00884060526 e contro

gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522*

*Subalterni 6 e 33 ed altri.*

\* nota: successiva alla trascrizione del pignoramento



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

### 1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- Nota di trascrizione nn. 14191/10682 del 03/08/2022 di **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili** emesso da Tribunale di Grosseto, a favore di **TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA - CCSC** con sede a Chiusi (SI), CF. 01602230532 e contro

gravante

sull'immobile al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522 Subalterni 6 e 33*.

### 1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso i pubblici uffici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- a *per la piena proprietà superficaria* con **Atto tra vivi – Assegnazione con accollo e patti** per Notaio Pomarici Evelina, rep. 3347 del 31/01/1984, nota di trascrizione nn. 2670/2097 del 01/03/1984 e contro

*la piena proprietà superficaria*, gravante sull'immobile al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522*.

- a *per la quota di 1/2 della proprietà superficaria e*

*per la quota di 1/2 della proprietà superficaria* con **Atto tra vivi – Compravendita** per Notaio Panuccio Ugo, rep. 60713/11497 del 09/05/2003, nota di trascrizione nn. 7890/5529 del 20/05/2003 e contro

*per la piena proprietà superficaria*, gravante sugli immobili al *Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522 Subalterni 6 e 33*.

### ➤ 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

## **2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA**

Gli immobili in oggetto si trovano nel centro abitato di Orbetello, nella frazione di Neghelli, posta tra la zona della stazione ferroviaria e quella del centro storico del paese.

Il fabbricato è isolato ed è raggiungibile da via P. Nenni e via M. Ugazzi, direttamente collegate con la principale Strada Provinciale 161.

## **2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente identificati catastalmente come **A/3 (Abitazione tipo economico)**, **appartamento** posto al piano secondo e **C/6 (Rimessa)**, **box auto** posto al piano interrato e siti a Orbetello in via M. Ugazzi 12.

Il fabbricato presenta una forma regolare ed è costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, con affaccio ed accesso da via P. Nenni e da via M. Ugazzi.

L'edificio è costituito da una struttura in calcestruzzo e laterizio, con copertura a piana e con facciate intonacate ed è dotato di corte condominiale su entrambi i fronti.

## **2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di stima sono un appartamento ed un box auto, siti in Orbetello, frazione di Neghelli.

L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, tre camere, un disimpegno ed un ripostiglio e un terrazzo, posti al piano secondo.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:



- Superficie esterna lorda *Appartamento* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 102,22
- Superficie utile calpestabile *Appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 88,43
- Superficie utile calpestabile *Terrazzo* (calcolata al netto delle murature): mq. 4,65
- Vani *Appartamento*: n. 5
- Servizi igienici *Appartamento*: n. 1
- Superficie esterna lorda *Box auto* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 19,94
- Superficie utile calpestabile *Box auto* (calcolata al netto delle murature): mq. 18,00

## 2.D) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a schiera costituito da tre piani fuori terra.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in calcestruzzo e tamponature esterne in laterizio, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, con solai interpiano in laterizio armato e copertura piana praticabile.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres, in bagno è in piastrelle di cotto, così come il relativo rivestimento, mentre la cucina non presenta rivestimento in parete; il bagno è dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono dotati di avvolgibili esterne in plastica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a pellet e termosifoni in alluminio, mentre la produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno posto nel ripostiglio; è inoltre dotato di split interni, con motore esterno posto sul terrazzo, atti alla climatizzazione interna degli ambienti.

Il terrazzo presenta degli infissi esterni in alluminio, che ne consentono la totale chiusura.



Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale.

L'immobile è inoltre collegato al sistema fognario privato.

In merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dal Tecnico incaricato nella stessa procedura.

#### - Apprezamenti generali

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è mediocre ed in alcuni ambienti scadente; infatti, sono presenti segni di muffa in ogni vano, soprattutto sui soffitti del bagno, oltre a evidenti segni di riprese cementizie sulle pareti che non sono stati ultimati e tinteggiati.

Si nota inoltre il segno di una infiltrazione nell'angolo del soggiorno dove è posizionata la caldaia, che sembra derivare da un fenomeno singolo, potendo verificare che la superficie risulta essere asciutta al momento del sopralluogo; si precisa che tale infiltrazione è di competenza condominiale.

Tutti i fenomeni riscontrati non sono riconducibili a deficit costruttivi.

#### ➤ 3° Quesito

*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;*

- I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione nn. 14191/10682 del 03/08/2022, così come riportato al §1. B) della presente memoria, **individuano correttamente** gli immobili, e ne consentono l'**univoca identificazione**, specificando di essere siti nella frazione di Neghelli nel Comune



di Orbetello, in via M. Ugazzi 12, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 522 Subalterni 6 e 33.

*\* nota: si precisa che nell'atto di pignoramento sono presenti anche altri immobili intestati a terzi per i quali il GE, nell'udienza del 08/02/2023 ne disponeva la cancellazione.*

➤ **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 ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

**4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE**

- **Appartamento**, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello, rappresentato nel Foglio 90, Particella 522, Subalterno 6, piano secondo, Categoria A/3, di classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 101 mq. e Rendita 542,28 euro, intestato a

e al **COMUNE DI ORBETELLO**, CF

00105110530, per la proprietà dell'area.

Coerenze:

- Via P. Nenni.
- Via M. Ugazzi.
- Subalterno 5, proprietà Bertocchini, Plati e Comune di Orbetello (salvo terzi).
- **Box auto**, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello, rappresentato nel Foglio 90, Particella 522, Subalterno 33, piano interrato, Categoria C/6, di classe 4, Consistenza 16 mq. e Rendita 55,36 euro, intestato a

e al **COMUNE DI ORBETELLO**, CF 00105110530, per la proprietà dell'area.

\* nota: coerenze catastali non rilevabili per elaborato planimetrico non presente in banca dati.

#### 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

L'**Appartamento** oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello, rappresentato nel **Foglio 90, Particella 522, Subalterno 6**, Appartamento (Abitazione di tipo economico), risulta essere **corrispondente** dal punto di vista della consistenza e **non aggiornato** per ciò che riguarda la planimetria.

*\* allo stato di fatto la doccia occupa una porzione di ripostiglio.*

*\* allo stato di fatto non è presente il tramezzo tra soggiorno e ingresso e il tramezzo tra cucina e soggiorno.*

*\* nel terrazzo sono posati infissi esterni in alluminio che ne determinano la variazione urbanistica sostanziale.*

*\* con un aggiornamento catastale tramite Docfa, la consistenza potrebbe subire lievi variazioni a causa della modifica della conformazione dei vani.*

Il **Box auto** oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello, rappresentato nel **Foglio 90, Particella 522, Subalterno 33**, Box auto (Rimessa auto), risulta essere **corrispondente** dal punto di vista della consistenza e **aggiornato** per ciò che riguarda la planimetria.

#### ➤ 5° Quesito

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

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile è soggetto alle seguenti disposizioni:

- In base al **Piano Strutturale** vigente, gli immobili ricadono in UTOE 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello, e sono identificati come E2.7 come riportato nella Tav. QC06, zona residenziale di completamento.

- In base al **Regolamento Urbanistico**, gli immobili ricadono in Zona B: zona urbana edificata di recente formazione (Tav.3.6 – Assimilazione alle zone omogenee) e sono identificati come R2 (esclusivamente residenziale) T1 (con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto).

➤ **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 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.*

Riguardanti gli immobili oggetto di stima, sono state effettuate indagini e ricerche presso gli uffici comunali ed è stato possibile accertare che la pratica edilizia con la quale è stato costruito l'intero fabbricato, quindi, pratica edilizia legittimante gli immobili in oggetto, è la P.E 1102/1981 intestata alla Cooperativa Serenissima.

L'Ufficio Comunale competente non ha potuto verificare l'assenza di pratiche edilizie intestate ai successivi proprietari, fino a quelli attuali (esecutati).

Sempre l'Ufficio competente non è stato in grado di reperire la suddetta P.E. 1102/1981 presso il proprio archivio, rilasciando relativa dichiarazione che viene allegata alla presente relazione.

In merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dal Tecnico Incaricato e depositata agli atti della procedura.

Si può ritenere che gli immobili siano legittimi, derivando da pratica edilizia in zona PEEP per cui è presente la proprietà dell'area del Comune di Orbetello e vista l'impossibilità di reperimento della



pratica edilizia legittimante e delle successive si considera il primo accatastamento risalente al 07/07/1983 come corrispondente alla pratica edilizia originaria.

Detto quanto sopra, si ritiene che:

- l'**Appartamento** sia **non conforme** alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Orbetello e si ritiene che l'immobile sia **commerciabile**.

*\* allo stato di fatto la doccia occupa una porzione di ripostiglio.*

*\* allo stato di fatto non è presente il tramezzo tra soggiorno e ingresso e il tramezzo tra cucina e soggiorno.*

*\* nel terrazzo sono posati infissi esterni in alluminio che ne determinano la variazione urbanistica sostanziale.*

- il **Box auto** sia **conforme** alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Orbetello e si ritiene che l'immobile sia **commerciabile**.

Viste le difformità accertate, si ritiene che le variazioni interne siano sanabili tramite una CILA postuma, mentre la chiusura del terrazzo con infissi esterni determina una variazione urbanistica sostanziale determina la necessità di un esplicito atto di sanatoria da parte del Comune, pertanto, sulla base di una valutazione di minor spesa e di maggior convenienza ai fini della presente procedura, si ritiene più opportuno procedere con la rimozione dei suddetti infissi.

➤ **7° Quesito**

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

- Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto Valutatore ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in LOTTO UNICO, così costituito:

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNICO – APPARTAMENTO e BOX AUTO, siti a Orbetello (GR) in via M. Ugazzi 12, piano secondo e interrato, censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello al Foglio 90, Particella 522, Subalterni 6 e 33.**

➤ **8° Quesito**

*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;*

Gli immobili oggetto di stima, censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello, rappresentati nel Foglio 90, Particella 522, Subalterni 6 e 33, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione nn.14191/10682 del 03/08/2022, così come riportato nel §1. B della presente memoria, **sono pignorati per la piena proprietà superficiaria.**

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio, considerate le norme e prescrizioni previste dagli *strumenti di pianificazione* e dagli *atti di governo del territorio* vigenti, **si ritiene non ipotizzabile la divisione dei beni oggetto di esecuzione.**

➤ **9° Quesito**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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;*

Gli immobili oggetto di stima, censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello, rappresentati nel Foglio 90, Particella 522, Subalterni 6 e 33, risultano essere **LIBERI** ed alla data del sopralluogo risultano essere **UTILIZZATI DAGLI ESECUTATI**.

L’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata in data 18/05/2023 protocollo n.28343, ha attestato che non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati, aventi oggetto gli immobili della procedura.

➤ **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;*

- Non esistono provvedimenti 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;*

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente, si accerta la seguente situazione sull’immobile:

- **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- **grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L. vo n.42/2004, art. 136.
- **grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L. vo n.42/2004 art. 142 lettere b - h.
- **non grava** Vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923.
- **grava** vincolo convenzionale di area PEEP con oneri di riscatto.



\* nota: secondo quanto trasmesso dall'Amministratore di Condominio, Dottoressa Cuocci Vincenza, risultano delle passività verso il condominio di 2.743,80 euro per la gestione 2022/2023, di 561,61 euro per la gestione 2023/2024 e di 13.432,90 euro per le spese deliberate di manutenzione straordinaria, per un totale di 16.738,31 euro.

## ➤ 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 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.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO**

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli IVS, EVS e al Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, finalizzati alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

La zona nella quale si trova l'immobile oggetto di stima è nel territorio urbanizzato del comune di Orbetello, nella frazione di Neghelli a prevalente funzione residenziale.

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuati dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento del Market Comparison Approach e del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di vendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte lo stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

I procedimenti saranno entrambi analitici di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Vista la formazione dei Lotti, atta alla maggior appetibilità del bene sul mercato, saranno presi in considerazione beni simili, con caratteristiche simili di distribuzione, provenienza urbanistica, impianti ed accessori, pertanto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.

## 12.B) VALUTAZIONE DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Data di stima del valore 10/11/2023

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato volta ad individuare beni simili ai beni oggetto di valutazione, ricadenti nello stesso segmento di mercato ed oggetto di compravendita recente e immessi nel mercato immobiliare; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della Superficie Commerciale.

Nel calcolo empirico dei prezzi marginali viene tenuto conto di quelle caratteristiche che influenzano il valore pur rientrando nel medesimo segmento di mercato.

TABELLA DATI				
Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Livello di prezzo (€/mq)	€ 230.000,00	€ 200.000,00	€ 180.000,00	???

Stato di manutenzione	2	2	1	1
Data (mesi)	45,67	45,67	30,42	0
Superficie principale LORDA	107	91	83	102,22
Superficie principale COMMERCIALE	113,3	95,95	89,4	102,22
Balcone (mq)	0	0	0	0
Terrazzo (mq)	6	4	8	4,65
Box (mq)	18	15	16	19,94
Cantina (mq)	0	0	0	0
Posto auto coperto (mq)	0	0	0	0
Posto auto scoperto (mq)	0	0	0	0
Mansarda abitabile (mq)	0	0	0	0
Mansarda non abitabile (mq)	0	0	0	0
Portico (mq)	0	0	0	0
Giardino (mq)	0	0	0	0
Piano (n)	2	2	2	2
Servizi (n)	1	1	2	1
Ascensore (n)	0	0	1	0
Superficie terreno (mq)	0	0	0	0

PREZZO MARGINALE SUP PRINCIPALE		
A	B	C
2.030,01 €	2.084,42 €	2.013,42 €
(Valore minimo)		2.013,42 €

PREZZO MARGINALE DATA		
A	B	C
- 383,33 €	- 333,33 €	- 300,00 €

PREZZI MARGINALI SUPERFICI SECONDARIE				
	PRZ	A	B	C
Balcone (mq)	402,68 €	- €	- €	- €
Terrazzo (mq)	604,03 €	- 815,44 €	392,62 €	- 2.023,49 €
Box (mq)	503,36 €	976,51 €	2.486,58 €	1.983,22 €
Cantina (mq)	604,03 €	- €	- €	- €
Posto auto coperto (mq)	503,36 €	- €	- €	- €
Posto auto scoperto (mq)	201,34 €	- €	- €	- €
Mansarda abitabile (mq)	1.409,40 €	- €	- €	- €
Mansarda non abitabile (mq)	1.006,71 €	- €	- €	- €
Portico (mq)	704,70 €	- €	- €	- €
Giardino (mq)	201,34 €	- €	- €	- €

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO			
Valore a nuovo	€	4.000,00	$P_{ser} = C * (1 - \frac{v}{t})$
Vetustà (t)		15	
Vita utile (v)		20	
Pser			1.000,00 €

PREZZI MARGINALI	A	B	C
pSUP (€/mq)	€ 2.013,42	€ 2.013,42	€ 2.013,42
pDAT (€/mese)	-€ 383,33	-€ 333,33	-€ 300,00
pBAL (€/mq)	€ 402,68	€ 402,68	€ 402,68
Pser (€/n)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Pliv (€/n)	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 1 a 2	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 2 a 3	€ -	€ -	€ -

AGGIUSTAMENTI	A	B	C
PRZ	€ 230.000,00	€ 200.000,00	€ 180.000,00
SUP	-€ 9.624,16	€ 22.590,60	€ 38.697,99
DAT	€ 17.505,56	€ 15.222,22	€ 9.125,00
BAL	€ -	€ -	€ -
SER	€ -	€ -	-€ 1.000,00
LIV	€ -	€ -	€ -
MAN	€ -	€ -	€ -
TOT	€ 237.881,39	€ 237.812,83	€ 226.822,99

DIVERGENZA <10%		
Valore massimo	€	237.881,39
Valore minimo	€	226.822,99
4,88%		

TABELLA PREZZI CARATTERISTICA - SISTEMA DI STIMA			
Esposizione	€ -	€ 68,57	€ 68,57
Panoramicità	-€ 10.989,84	-€ 10.989,84	€ -

VALORE DI STIMA (Riconciliation) - MCA + SS	
Valore di Stima	€ 226.891,55
Valore Arrotondato	€ 226.800,00



Viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima dal punto di vista urbanistico e catastale, si rende necessario l'adeguamento catastale e quello urbanistico edilizio, pertanto, sono previste detrazioni al valore di stima.

<b>DETRAZIONE ONERI E SPESE</b>	
Stima dei costi per le opere atte alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale comprensive di oneri, spese e prestazioni professionali	
<b>Totale stima detrazioni</b>	<b>€ 5.000,00</b>

Inoltre, viene tenuto conto della presenza della convenzione con il Comune di Orbetello, proprietario dell'area PEEP, andando così a stimare il Costo Massimo di Cessione ed il Corrispettivo per la Rimozione del Vincolo.

<b>COSTO MASSIMO DI CESSIONE STIMATO</b>
<b>214.180,54 €</b>

<b>CORRISPETTIVO RIMOZIONE VINCOLI STIMATO</b>
<b>20.056,49 €</b>

<b>VALORE DI MERCATO</b>		
<b>221.800,00 €</b>		
<b>PER DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'</b>		
<b>Quota</b>	<b>100%</b>	<b>221.800,00 €</b>
<b>PER DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA</b>		
<b>Quota</b>	<b>100%</b>	<b>201.743,51 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO</b>		
<b>201.700,00 €</b>		

Trattandosi di area PEEP, il Comune di Orbetello ha determinato il prezzo massimo di cessione pari a 147.282,79 euro, un corrispettivo di trasformazione pari a 4.777,58 euro, un corrispettivo di affrancazione pari a 1.522,13 euro (già scontato del 50% sulla base del DL 151/2020).



➤ **FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA****LOTTO UNICO**

Proprietà superficiaria di Appartamento, posto al piano secondo e box auto posto al piano interrato, nel comune di Orbetello, nella frazione di Neghelli.

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente identificati catastalmente come **Appartamento**, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 90, Particella 522, Subalterno 6 al quale si accede da via M. Ugazzi e **Box auto**, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 90, Particella 522, Subalterno 33, a cui vi si accede direttamente da via P. Nenni, tramite un accesso carrabile.

Gli immobili derivano da un Piano di Edilizia Economica Popolare risalente ai primi degli anni '80, dopo il quale però non è stato possibile accertare la presenza di ulteriori pratiche edilizie in quanto non reperibili dall'Ufficio comunale competente.

Il fabbricato è realizzato con una struttura in calcestruzzo armato e muratura di laterizio, con solai interpiano e di copertura in laterizio armato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, così come le murature interne in laterizio.

L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, tre camere ed un terrazzo, posti al piano secondo, corrispondenti alla **superficie commerciale lorda di 102,22 mq.** oltre ad un box auto posto al piano interrato della **superficie commerciale lorda di 19,94 mq.**

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in gres, mentre il pavimento del bagno e i relativi rivestimenti sono in piastrelle di cotto; il bagno è dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno, dotati di persiane in plastica; il portone di ingresso è blindato in ferro e legno.

Il box ha la pavimentazione in piastrelle di gres e l'infisso di ingresso in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a pellet e termosifoni in alluminio, mentre la produzione di acqua calda è garantita dal boiler elettrico posto nel ripostiglio.

Negli immobili è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale.

L'appartamento è inoltre collegato al sistema fognario privato.



Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scadente, infatti sono presenti evidenti segni di umidità e di muffa, oltre a mancate riprese della superficie delle murature interne; tali fenomeni, vista l'entità, non sono riconducibili a deficit costruttivi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Orbetello al Foglio 90, Particella 522, Subalterno 6, categoria catastale A/3 e Subalterno 33, categoria catastale C/6.

Gli immobili sono da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **LIBERI** ed alla data del sopralluogo, in corso di utilizzo da parte degli esecutati.

**Prezzo Base LOTTO UNICO**

**201.700,00 €.** (Duecentounomilasettecento/00 euro) escluso IVA, Imposte ed Oneri  
(proprietà superficiaria)

**Trattandosi di area PEEP, il Comune di Orbetello ha determinato il prezzo massimo di cessione pari a 147.282,79 euro, un corrispettivo di trasformazione pari a 4.777,58 euro, un corrispettivo di affrancazione pari a 1.522,13 euro (già scontato del 50% sulla base del DL 151/2020).**

**Prezzo Base (Prezzo Massimo di Cessione) LOTTO UNICO**

**147.282,79 €.** (Centoquarantasettemiladuecentottantadue/79 euro)  
escluso IVA, Imposte ed Oneri (proprietà superficiaria)

La presente relazione è composta da n.26 pagine e vi si allegano:

- Documentazione Fotografica (Allegato A.01)
- Documentazione Catastale e ipotecaria (Allegato A.02)
- Rilievo Stato Attuale – Costituzione Lotti di Vendita (Allegato A.03)
- Documentazione Varia (Allegato A.04)

Esperto Stimatore

Geometra Michel Sassu

