



## **APPARTAMENTO, CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

Intera piena proprietà di un appartamento con giardino, ubicato nel comune di Castiglione via Monte Bianco n. 5, censita al NCEU di detto comune come segue: - fg. 102 p.lla 338 sub. 3 cat. A/2, cl. 4, consistenza 7,5 vani., superficie catastale totale 158mq. - totale escluse aree scoperte 136mq., rendita catastale € 1.181,40. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da due piani, al piano terra si trova un'unità immobiliare, non oggetto di perizia, che affaccia direttamente su via Montenero, al piano primo è ubicata l'abitazione oggetto di perizia da cui si accede dalla sovrastante via Monte Bianco in corrispondenza del civico 5; un'area adibita a parcheggio privato collega la proprietà con la viabilità comunale, da qui, verso valle, si sviluppa il giardino di proprietà caratterizzato da una forte pendenza. Tramite una lunga rampa di scale che si sviluppa lungo il confine nordovest e nord est è possibile superare il dislivello esistente fra parcheggio e abitazione fino ad arrivare ad un lastricato posto alla stessa quota altimetrica dell'appartamento oggetto di perizia. All'unità immobiliare si accede dal lato a monte attraverso un portone che immette direttamente in un grande ingresso; alla stessa quota dell'ingresso si trovano il ripostiglio, il disimpegno del reparto notte, tre camere e due bagni, mentre, scendendo quattro scalini, si raggiunge il soggiorno/pranzo e l'adiacente piccola cucina; il soggiorno è corredato da un grande terrazzo coperto di circa 20,80 mq. da cui si gode una vista verso il mare. L'appartamento misura circa 108,47mq. di superficie calpestabile corrispondente a circa 135,23mq. di superficie lorda commerciale; il giardino esclusivo misura circa 270mq. di superficie. Tramite un cancellino posto nei pressi del portone d'ingresso è possibile percorrere una scala che collega direttamente con via Montenero, tale percorso non fa parte della proprietà oggetto di pignoramento. Internamente tutti i locali risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati; i pavimenti ed i rivestimenti di cucina e dei bagni sono in monocottura e risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile; l'appartamento ha porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo, avvolgibili in legno, persiane (terrazzo) e portone in legno massello; tutte le parti in legno hanno bisogno di un'urgente manutenzione. L'edificio, nel suo insieme, mostra avere bisogno d'interventi di manutenzione, infatti, eccetto che per le parti in pietra faccia vista, ha un intonaco datato che necessita almeno di essere riverniciato per garantirne l'integrità. Anche le ringhiere di ferro risultano logorate dal sole e dall'acqua. Non è stato possibile accedere alla copertura e verificare se questa sia in

perfetto stato ma visto che non vi sono infiltrazioni, si presume che il tetto sia in buono stato. il bene è da considerarsi libero; il bene risulta pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1. Lo stato attuale differisce leggermente da quanto autorizzato per: - una diversa forma della cucina che appare essere stata ingrandita a scapito dell'adiacente soggiorno pranzo, - diverso muro di divisione fra i due bagni; - diversità nelle sistemazioni esterne del giardino (il parcheggio, la scala ed alcuni muri a retta nonché parte delle pavimentazioni appaiono leggermente diverse). Dal punto di vista energetico, l'immobile risulta collocato nella categoria G. Per maggiori info visionare avviso di vendita.

#### RIVOLGERSI A:

---

GIUDICE:	<b>Cristina Nicolò</b>
DELEGATO:	<b>Rocco Roberto Iofrida</b>
TELEFONO DELEGATO:	<b>0564/416565</b>

---

#### INFORMAZIONI:

---

NUMERO DEL LOTTO:	<b>lotto unico</b>
BASE D'ASTA:	<b>€ 527.000,00</b>
AUMENTO OFFERTE:	<b>€ 15.000,00</b>
CAUZIONE:	<b>€ 52.700,00</b>

---

#### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	<b>12/07/2022 ore 11:00</b>
-----------------------------	-----------------------------

---

#### DOVE:

---

LUOGO DI VENDITA  
Tribunale di Grosseto

---