

GEOM. MATTEO PASTORELLI
Via Aurelia Nord n. 62/2 - Grosseto
Tel. 0564 456131 - geom.matteopastorelli@gmail.it
P. I.V.A. 01504710532 - C.F. PSTMTT88R21E202B

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 114/2022 R.G.E.I.

Promossa da: FEDAIA SPV S.R.L.

Debitore esecutato: Fiori Angelo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

Oggetto:

Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la stima di un immobile ubicato nel Comune di Scansano, Fraz. Baccinello, Strada delle Miniere snc.

RELAZIONE

Grosseto, 08/10/2023

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli

- la presente Relazione si compone di n. 14 pagine e n. 10 allegati -

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 114/2022 R.G.E.I.

Promossa da: FEDAIA SPV S.R.L.

Debitore esecutato: Fiori Angelo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina



PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Matteo Pastorelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto con il n. 1359 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, iscritto all'Albo dei Tecnici C.T.U. - Periti del tribunale di Grosseto alla categoria Geometri con il n. 193, in data 10/02/2023 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore di un immobile di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 114/2022 R.G.E.I., ubicato nel Comune di Scansano, Fraz. Baccinello, Strada delle Miniere snc.

Il sottoscritto C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile, unitamente all'incaricato Custode Avv. Fabbrucci Luca e al Tecnico C.T.U. Arch. Colantuoni Giancarlo, in data 25/05/2023 (All. 1).

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (All. 3), nonché accurati rilievi fotografici (All. 9).

Acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta nella seguente

RELAZIONE

Nella presente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1. *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 data 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);

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta completa.

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati,
Foglio 24, Part. 42, Sub. 3 (graffato con Foglio 24, Part. 79)

1. TRASCRIZIONE del 14/02/1996 - Registro Particolare 1630, Registro Generale 2237
Pubblico Ufficiale GIUDICE ESECUZIONE, Repertorio 139 del 23/01/1996
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE del 31/07/1996 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 9210
Pubblico ufficiale MONICA PAGGI Repertorio 357 del 29/07/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. ISCRIZIONE del 06/08/2004 - Registro Particolare 3029 Registro Generale 13526
Pubblico ufficiale SERRAVEZZA PIETRO, Repertorio 76499/21328 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -
Doc. correlati:
 - Comunicazione 421 del 10/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2008
 - Cancellazione totale eseguita in data 17/03/2009;
4. ISCRIZIONE del 24/07/2008 - Registro Particolare 2126, Registro Generale 10931
Pubblico Ufficiale PIETRO SERRAVEZZA repertorio 84677/26681 del 27/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
5. ISCRIZIONE del 26/08/2009 - Registro Particolare 2468, Registro Generale 12580
Pubblico Ufficiale PIETRO SERRAVEZZA repertorio 86290/28076 del 05/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
6. TRASCRIZIONE del 02/09/2022 - Registro Particolare 11616, Registro Generale 15372
Pubblico Ufficiale U.N.E.P., Repertorio 1551 del 25/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati,
Foglio 24, Part. 79 (graffato con Foglio 24, Part. 42, Sub. 3)

1. ISCRIZIONE del 24/07/2008 - Registro Particolare 2126, Registro Generale 10931
Pubblico Ufficiale PIETRO SERRAVEZZA repertorio 84677/26681 del 27/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. ISCRIZIONE del 26/08/2009 - Registro Particolare 2468, Registro Generale 12580

Pubblico Ufficiale PIETRO SERRAVEZZA repertorio 86290/28076 del 05/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. TRASCRIZIONE del 02/09/2022 - Registro Particolare 11616, Registro Generale 15372 Pubblico Ufficiale U.N.E.P., Repertorio 1551 del 25/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'immobile, si allegano inoltre:

- Gli elenchi sintetici delle formalità, le visure storiche, la mappa e la planimetria catastali (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

QUESITO 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);*

Il compendio pignorato è costituito da una unità immobiliare ad uso magazzini e locali di deposito, sotto descritta:

L'immobile è ubicato nel Comune di Scansano in Strada delle Miniere snc., all'interno dell'abitato della Frazione Baccinello, distante circa km 25 dalla città di Grosseto e circa km 11 da Scansano.

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un'unica unità immobiliare:

- **Foglio 24, Particella 42, Sub. 3, graffata con Foglio 24, Particella 79** - Unità immobiliare ad uso magazzini e locali di deposito.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Scansano Strada delle Miniere, al Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3, piano terra, primo e secondo, categoria C/2, Classe 4, consistenza mq 1.754,00, superficie catastale tot. mq 2.061,00, rendita catastale € 2.445,83.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come C/2, Magazzini e locali di deposito.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la proprietà di 1/1 al Sig. Fiori Angelo, nato ad Arcidosso (GR) il 30/12/1959, c.f. FRINGL59T30A369G.

Le particelle 42 e 79, inerenti il fabbricato dell'unità immobiliare ad uso magazzino oggetto della presente relazione, confinano a Nord con la strada Frosino e con le Particelle 75 e 74, ad Est con la Particella 74 e con la strada delle Miniere, a Sud con la Strada delle Miniere e ad Ovest con la Particella 44.

Le particelle 42 e 79 sono costituite da tre unità immobiliari, comprensive esternamente dalle proprie corti esclusive.

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su tre piani del fabbricato (terra, primo e

secondo), con accesso dal piano terra del fabbricato mediante una corte esclusiva dalla Strada delle Miniere snc.

Il fabbricato censito al Foglio 24, Particella 42 del Comune di Scansano è costituito da n. 3 unità immobiliari:

- Foglio 24, Part. 42, Sub. 1, Cat. C/3, intestata al Sig. Fiori Angelo;
- Foglio 24, Part. 42, Sub. 2, Cat. A/4, intestata alla Sig.ra Montani Daniela;
- Foglio 24, Part. 42, Sub. 3, graffata con la Particella 79, Cat. C/2, intestata al Sig. Fiori Angelo (unità immobiliare oggetto della presente perizia).

Il fabbricato principale è costituito da una struttura in c.a., le facciate sono costituite da intonaco di colore rosso mattone.

Nelle altre porzioni dell'unità immobiliare, la struttura è costituita muratura con le facciate costituite da mattoni faccia a vista.

Gli infissi esterni (finestre) presenti sono in alluminio con vetro singolo, le porte interne sono in legno di colore marrone.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli (piano terra, ammezzato e primo) ed è costituita esclusivamente da vani ad uso magazzino e servizi.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, completamente in stato di abbandono da anni, con gli impianti e contatori descritti nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Arch. Colantuoni Giancarlo.

Come visibile anche dalla documentazione fotografica allegata, nella porzione di unità immobiliare in stato diruto non è stato possibile l'accesso per le scarse condizioni di sicurezza delle strutture.

La Superficie utile (calpestabile) dell'unità immobiliare ad uso magazzino, esclusa della corte esclusiva, è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 1.797,10.

<u>Calcolo della superficie utile</u>		
Piani terra, ammezzato e primo		
Vani piano terra	mq	859,76
Vani piano ammezzato	mq	268,15
Vani piano primo	mq	669,19
<u>TOTALE Piani terra, ammezzato e primo</u>	mq	<u>1.797,10</u>

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

QUESITO 3. *accerti la 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'identificazione 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 contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione del bene, ubicato nel nel Comune di Scansano, Fraz. Baccinello, in Strada delle Miniere snc, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Scansano al Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3, graffato con la Particella 79.

QUESITO 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Scansano, Fraz. Baccinello, Strada delle Miniere, al Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3, graffata con la Particella 79, non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

Tale discrepanza, tuttavia, riguarda alcune differenze nelle quote rilevate (dove è stato possibile effettuare il rilievo) e la chiusura di alcuni infissi.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Scansano mediante pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, e, successivamente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, da eseguire in una fase successiva alla presentazione della sanatoria edilizia, si stima un costo presumibile di € 450,00, inerente l'onorario del tecnico, e il costo di € 50,00, inerente i diritti di segreteria richiesta dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

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

Il Piano Operativo del Comune di Scansano, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 10.12.2015, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 14.04.2016 e aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31/05/2022, individua l'area all'interno delle aree interne al perimetro dei centri abitati (Baccinello), tra gli insediamenti urbani: zona produttiva (U3), nella Zona D - le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati (Art. 3, 57 e 60 N.T.A.).

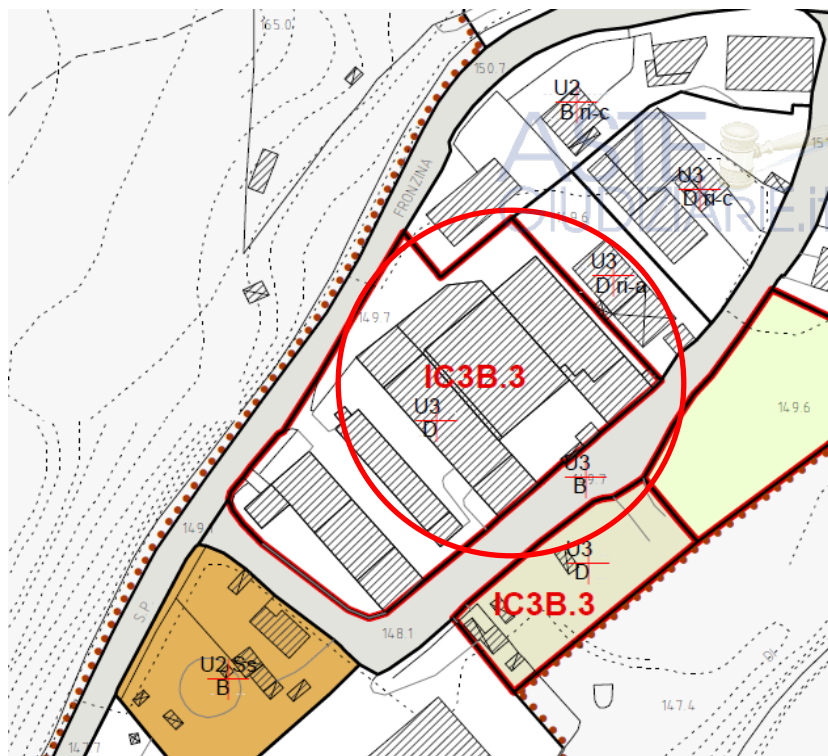
L'area è soggetta a Progetto unitario convenzionato IC3B.3 e classifica la porzione di fabbricato facente parte l'unità immobiliare in oggetto come edificio 01 e 02.

Si allega il riepilogo della normativa vigente, di entrambi gli edifici selezionati sull'area in oggetto, con i relativi articoli del Piano Operativo del Comune di Scansano.



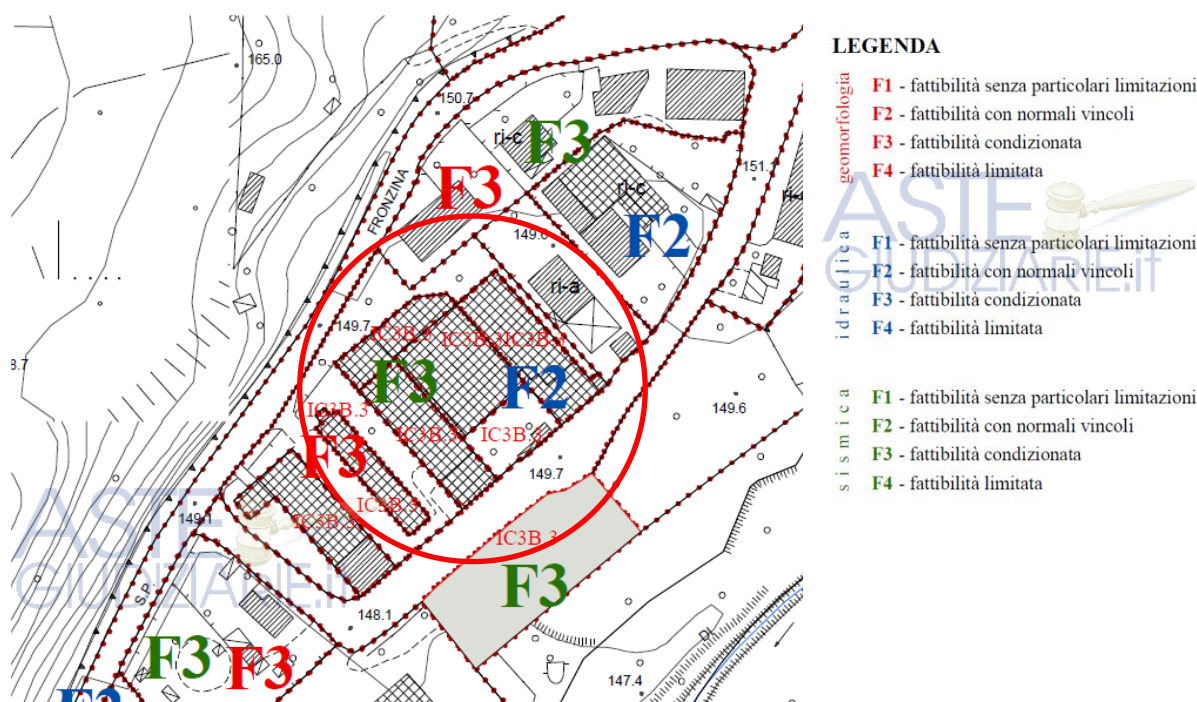


Estratto Tavola Piano Operativo Comune di Scansano (fuori scala)



Estratto Tavola P.O. 01 - Aree Urbane Baccinello - Piano Operativo Comune di Scansano (fuori scala)

Insediamenti urbani	
U1	centro antico e borghi (U1)
U2	città nuova (U2)
U3	zona produttiva (U3)
Destinazioni d'uso	
R	residenza (R)
I	attività industriali ed artigianali (I)
li	fabbriche ed officine (li)
Id	cantieri edili (Id)
G	attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)
C	attività commerciali al dettaglio (C)
Ce	esercizi di vicinato e somministrazione (Ce)
T	attività turistico-ricettive (T)
Tr	alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere (Tr)
D	attività direzionali e di servizio (D)
Zone territoriali omogenee	
A	zona A
C	zona C
E	zona E
F	zona F
B	zona B
D	zona D
E1	zona E in Territorio ad Alto Rischio di Abbandono (T.E.R.A.)



Estratto Tavola 6/f Carta della Fattibilità - Piano Operativo Comune di Scansano (fuori scala)

QUESITO 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, 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;*

Il sottoscritto C.T.U., effettuato il necessario accesso agli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Scansano, con e-mail contenente i documenti dell'accesso agli atti del Comune stesso ricevuta in data 06/06/2023, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di pignoramento (All. 5):

- Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività n. 29/2000, registrata in data 20/01/2000, prot. 800, intestata al Sig. Fiori Angelo, inerente i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alla Legge n. 662/96, art. 60, co. 7, esterni ed interni all'unità immobiliare ad uso magazzino.

Mediante l'accesso agli atti, effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scansano, con i nominativi degli intestati attuali e precedenti dell'unità immobiliare, non sono state identificate ulteriori pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto.

Le uniche planimetrie agli atti dell'unità immobiliare, presenti nelle tavole della pratica edilizia D.I.A. 29/2000 sopra descritta, risultano quasi totalmente conformi alla sagoma ed al disegno dell'unità immobiliare; purtroppo, le tavole dell'unica pratica edilizia presente in atti, non risultano complete con la rappresentazione delle quote interne ed

esterne del fabbricato, per cui non risulta possibile verificarne completamente la conformità con le misurazioni documentate dal rilievo in loco effettuato dal sottoscritto.

Le difformità presenti riguardano le chiusure di infissi e alcune differenze nelle quote rilevate, naturalmente relative esclusivamente all'immobile rilevato; tali difformità potranno essere regolarizzate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Scansano mediante una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

Per la pratica di cui sopra si stima un costo presumibile di € 1.500,00, inerente l'onorario del tecnico, ed una sanzione minima di € 1.000,00 richiesta dal Comune; sono escluse eventuali ulteriori sanzioni computate e richieste dagli uffici competenti.

QUESITO 7. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo 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'Uffici Tecnico Erariale;*

Il bene oggetto di pignoramento potrà essere venduto in un unico lotto.

QUESITO 8. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici 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;*

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO 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 data 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;*

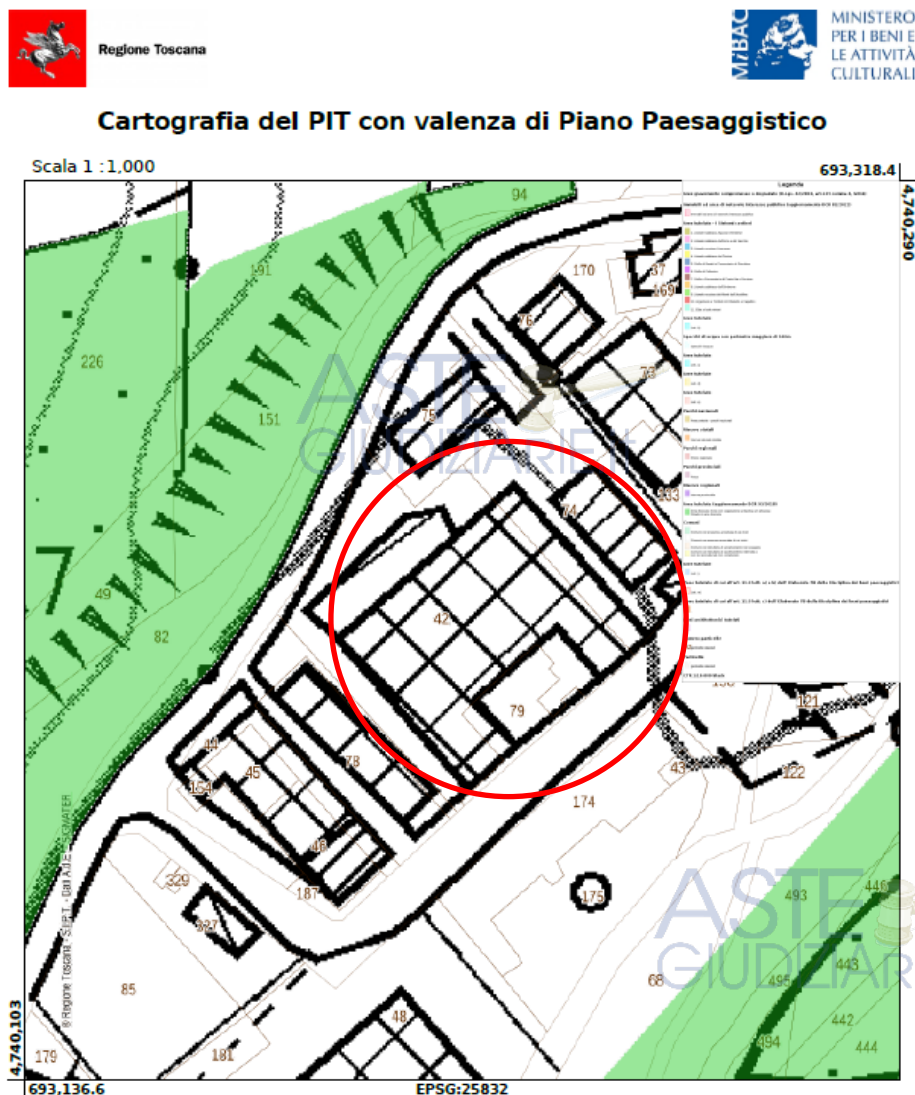
L'immobile in oggetto non risulta occupato e non vi sono registrati contratti di locazione, come attestato dalla Certificazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 22/08/2023 (All. 6).

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

Come enunciato in risposta al precedente quesito 9, l'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

QUESITO 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 di riscatto;*

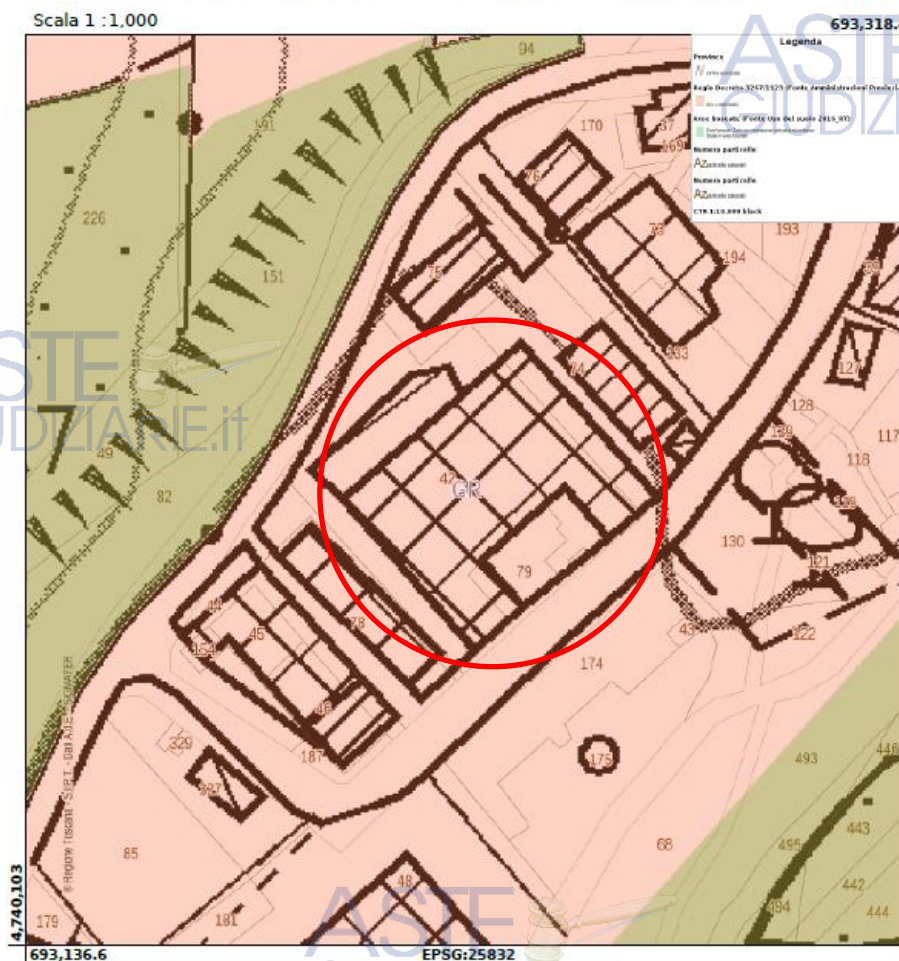
Come visibile dagli estratti cartografici sotto riportati, dalle tavole Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana), l'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, ma risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.



Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) - Vincolo Paesaggistico



Regione Toscana - SIPT: Vincolo idrogeologico



Estratti Cartografia Piano Indirizzio Territoriale Toscana (fuori scala) - Vincolo Idrogeologico

QUESITO 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).*

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base

della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso alcune presso siti internet di Agenzie Immobiliari operanti nella zona ed alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Grosseto, Comune di Scansano.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Scansano, non risultano presenti sul mercato altri immobili analoghi a quello del compendio pignorato; pertanto, si è proceduto ad effettuare una indagine estesa maggiormente nelle zone limitrofe a quella in oggetto e tenendo conto soprattutto dei valori O.M.I. sopra citati.

Per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come visibile dallo schema di calcolo allegato (All. 4).

Superficie commerciale		
Vani Piano terra	mq	954,51
Vani Piano ammezzato	mq	275,60
Vani Piano primo	mq	750,62
Corte esclusiva (mq 280,88 x 0,10)	mq	28,09
TOTALE SUP. COMMERCIALE	mq	2.008,82
E in c.t.	mq	2.009,00

Visto lo stato manutentivo dell'immobile, nell'allegato relativo al calcolo delle superfici commerciali, si sono individuate le superfici della porzione in pessimo stato di mq 1.320,00 e della porzione in stato diruto di mq 689,00, al fine di poter attribuire a ciascuna porzione dei coefficienti diversi di abbattimento ai valori.

In considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale.

L'immobile in oggetto risulta avere una vasta superficie commerciale ma risulta trovarsi in uno stato di totale abbandono e di degrado, che ne deprezza maggiormente il valore.

Vista la particolare situazione di unicità, si ritiene opportuno allegare alla presente relazione anche i Valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

I valori desumibili dall'indagine di mercato, verificata mediante un minimo quantitativo di immobili analoghi e supportata maggiormente dai Valori O.M.I., per l'immobile oggetto di pignoramento sono risultati oscillanti tra € 360,00 ed € 510,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di

stima, quali destinazione, consistenza, posizione, orientamento, affacci e, soprattutto dallo stato di conservazione pessimo e in totale abbandono, si ritiene che il valore da tenere in considerazione, tra quelli rilevati, di € 360,00 al metro quadrato di superficie commerciale, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Scansano, Fraz. Baccinello, Strada delle Miniere, al Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3, graffata con la Particella 79.

Dal valore rilevato, tuttavia, si ritiene opportuno applicare delle riduzioni, in virtù dello stato manutentivo dell'immobile stesso: alla porzione di immobile totalmente diruta (di mq 689,00), si applica un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore, mentre all'altra porzione di immobile (di mq 1.320,00), si applica un coefficiente di riduzione pari al 20% del valore. Pertanto, il valore risulta:

$$\text{mq } 689,00 \times \text{€}/\text{mq } 360,00 = \text{€ } 248.040,00 - 50\% = \text{€ } 124.020,00$$

$$\text{mq } 1.320,00 \times \text{€}/\text{mq } 360,00 = \text{€ } 475.200,00 - 20\% = \text{€ } 380.160,00$$

TOTALE € 504.180,00

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, individuato in € 3.000,00 (in risposta ai quesiti 4 e 6) e, pertanto, il valore risulta:

$$\text{€ } 504.180,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 501.180,00$$

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che il bene pignorato possa costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliare ad uso magazzino, censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Scansano, Fraz. Baccinello, Strada delle Miniere, al Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3, graffata con la Particella 79, piano terra, primo e secondo, categoria C/2, Classe 4, consistenza mq 1.754,00, superficie catastale tot. mq 2.061,00, rendita catastale € 2.445,83.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la proprietà di 1/1 al Sig. Fiori Angelo, nato ad Arcidosso (GR) il 30/12/1959, c.f. FRINGL59T30A369G.

La stima ha individuato un valore unitario per il fabbricato ottenendo il seguente valore, comprensivo dei coefficienti di riduzione in virtù dello stato manutentivo dell'immobile e dei costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione della conformità, di € 501.180,00.

Grosseto, 08/10/2023

Il C.T.U.

Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Visura storica, Mappa, Planimetria catastale, ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 3 – Restituzione grafica del rilievo;

ALLEGATO 4 – Schema di calcolo delle superfici commerciali;

ALLEGATO 5 – Pratiche edilizie Comune di Scansano;

ALLEGATO 6 – Inquadramento Urbanistico Comune di Scansano;

ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 8 – Attestazione Regione Toscana;

ALLEGATO 9 – Documentazione fotografica dell'immobile;

ALLEGATO 10 – Estratto Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate.

