

GEOM. MATTEO PASTORELLI
Via Gorizia n. 7 - 58100 Grosseto
Tel 0564070219 - geom.matteopastorelli@gmail.com
P. I.V.A. 01504710532 - C.F. PSTMTT88R21E202B

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 155/2016 R.G.E.I.

Promossa da: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Frosini Claudia

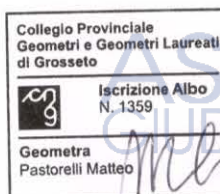
Oggetto:

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO, A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA CONSULENZA TECNICA DI PARTE DEL 01/08/2018 REDATTA DAL DOTT. AGR. GIUSEPPE MONACI

RELAZIONE

Grosseto, 19/11/2018

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli



- la presente Relazione integrativa si compone di n. 18 pagine e n. 4 allegati -

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 155/2016 R.G.E.I.

Promossa da: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Frosini Claudia



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 04/08/2017 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore degli immobili di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 155/2016 R.G.E.I., ubicati in Comune di Civitella Paganico.

Il sottoscritto C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato i sopralluoghi agli immobili, unitamente al Custode Dott. Comm. Stefano Rossi, e al tecnico incaricato per gli impianti Dott. Ing. Daniele Felici, nelle date 25 Agosto, 6, 15, 29 Novembre, 14 Dicembre dell'anno 2017, 1 e 2 Febbraio e 9 Aprile dell'anno 2018 (All. 1 alla C.T.U.).

Durante i sopralluoghi il sottoscritto CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale degli immobili, nonché accurati rilievi fotografici (All. 4 e 5 alla C.T.U.).

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 relazione consegnata in data 12/04/2018.

In data 01/08/2018 è stata presentata una Consulenza Tecnica di Parte, redatta dal Dott. Agr. Giuseppe Monaci, per la revisione del valore di stima, con osservazioni alla C.T.U. del 12/04/2018.

Con la presente, il sottoscritto C.T.U. provvede all'integrazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, sulla base delle osservazioni indicate dal Consulente Tecnico di Parte Dott. Agr. Giuseppe Monaci.

Prima di rispondere alle osservazioni sopra dette, si evidenzia che la relazione C.T.U. (come già enunciato alla pag. 31) è stata redatta mediante un 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 quelli oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona, sulla base della consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e della Tabella dei Valori Agricoli Medi di terreni nella zona in oggetto.

Dopo lo svolgimento della procedura effettuata, si ritiene opportuno precisare che la determinazione dei valori utilizzati per la stima degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita considerando dei valori cautelativi, tenendo conto soprattutto dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare.



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CONSEGNATA IN DATA 12/04/2018

Sulla base delle osservazioni richieste dalla C.T.P., si provvede ad integrare e aggiornare la presente C.T.U. come segue:

In merito alle rimozioni contenute ai punti 2. *Problematiche metodologiche della CTU* e 3. *Esame della Perizia di Stima*, della Consulenza Tecnica di Parte, si precisa che, per quanto riguarda l'omissione dei valori OMI per le unità immobiliari, tali valori erano stati correttamente analizzati e valutati, in quanto, come si può verificare dalla tabella allegata alla presente e scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate (All. A), il valore attribuito dal sottoscritto C.T.U. di €/mq 1.500,00 per il fabbricato principale è assolutamente congruo con la forbice dei valori di mercato illustrati nella predetta tabella (Valori di mercato per ville e villini da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.750,00).

Come già descritto in risposta al Quesito 12 nella relazione C.T.U. del 12/04/2018, oltre alla visione e analisi dei valori OMI considerati come strumento di ausilio alla stima, era stata comunque effettuata una ricerca di immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, mediante siti internet e colloqui con alcune Agenzie Immobiliari presenti sul territorio. Il sottoscritto C.T.U. precisa che i valori ricavabili dalla suddetta ricerca devono essere considerati ancor più cautelativamente dei valori OMI, in quanto le trattative tra le parti, per giungere ad un accordo sulla vendita degli stessi, possono portare ad un deciso abbassamento del valore richiesto e pubblicato tramite le Agenzie Immobiliari.

Per quanto riguarda l'osservazione relativa al calcolo volto a dimostrare lo sviluppo delle superfici commerciali rilevate si precisa che è stato utilizzato, per tutti i fabbricati, il metodo di calcolo stabilito dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare/Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" allegato alla presente (All. B), che determina il calcolo della superficie commerciale mediante la misurazione della superficie a lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

Tali superfici sono state verificate dal sottoscritto C.T.U. mediante rilievi metrici in sito, come risulta dai verbali di sopralluogo all'All. 1 della relazione C.T.U. del 12/04/2018 e dagli elaborati grafici prodotti e risultanti all'interno della relazione C.T.U. alle pagine da 31 a 35.

Alla pag. 11 della perizia C.T.P., viene evidenziato che nella descrizione delle pratiche edilizie risulta mancante la pratica edilizia D.I.A. del 01/03/2007 redatta dall'Ing. Giommaroni.

A tal riguardo il sottoscritto tende a precisare che l'accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie, effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Civitella Paganico in data 03/10/2017, è stato eseguito mediante una ricerca con tutti i nominativi delle proprietà, ricavati dalla visura storica catastale e visibile all'All. 2 della C.T.U.

Dall'accesso agli atti sopra detto sono state visionate tutte le pratiche edilizie descritte all'interno della C.T.U. al Quesito n. 6, tranne quella evidenziata alla pag. 11 della C.T.P. redatta dal Dott. Agr. Monaci, che in tale accesso non venne reperita dall'Ufficio Tecnico.

Sulla base dell'osservazione di cui sopra, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Civitella

Paganico, dalla quale ha potuto visionare anche la Pratica Edilizia D.I.A. sotto descritta, non trovata nel precedente accesso agli atti del 03/10/2017.

In considerazione di quanto sopra, si provvede ad integrare, alla risposta del Quesito 6 della relazione C.T.U., la seguente pratica (All. C):

- Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività n. 2306 del 01/03/2007, intestata [REDACTED], redatta dal Tecnico Ing. Massimo Giommaroni, inerente le opere di manutenzione straordinaria da eseguire a fabbricato rurale dell'Azienda Agrituristica denominata [REDACTED], inerenti modifiche interne ai piani terra e primo e modifiche esterne sull'immobile principale Fabbricato A. All'interno della pratica sono presenti le tavole illustrative, la relazione tecnica, inizio lavori in data 05/04/2007 registrata in data 05/04/07 prot. 3983, variante finale con fine lavori registrata in data 20/07/2007 prot. 7933.

Come visibile dalle tavole allegate della pratica sopra detta (All. C), nel fabbricato A restano comunque invariate alcune difformità interne al fabbricato, sia al piano terra che al piano primo. Non risultano raffigurate, invece, le piccole finestre dei bagni delle Camere "Orchidea" e "Ortensia", al piano primo dell'immobile.

Si ritiene, quindi, opportuno diminuire l'onere inerente il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia sull'immobile, ad € 5.000,00.

Venendo ora a valutare il compendio pignorato, a fronte di quanto sopra detto, si ritiene opportuno confermare il valore di stima del "Fabbricato principale A" in €/mq 1.500,00 considerato che tale valore tiene comunque in conto di un'ottima posizione geografica dell'immobile, le viste ivi percepibili e di un'ampia corte esclusiva.

Allo stesso tempo è stato rivisto il valore di tutti i fabbricati secondari, tenendo comunque in conto la posizione geografica degli immobili e le viste ivi percepibili, che è stato aggiornato ad €/mq 650,00.

Per quanto riguarda la riflessione particolare evidenziata sull'immobile D, si ritiene opportuno precisare che le n. 2 soluzioni proposte nella relazione C.T.U. non sono contraddittorie tra di loro ma palesano semplicemente una doppia soluzione per sanare le difformità/abusi riscontrati sull'immobile (ripristino a magazzino o trasformazione in abitazione mediante P.M.A.A.).

Infatti, a parere dello scrivente, le esigenze specifiche di ogni possibile acquirente possono portare all'una o all'altra soluzione.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione del fabbricato F piscina, oltre a tenere in considerazione la posizione geografica dell'immobile e le viste ivi percepibili, si è tenuto in particolare conto l'usura dovuta all'utilizzo delle macchine e delle attrezzature necessarie al funzionamento della stessa e alle criticità incombenti dovute alla perenne presenza di acqua.

Tale situazione può comportare ad una probabile svalutazione nel corso degli anni a partire dall'epoca di costruzione della stessa, avvenuta mediante pratica edilizia n. 1856 del 1998, come già visibile al Quesito 6 della relazione C.T.U.

Per quanto riguarda gli ulteriori fabbricati presenti all'interno dell'Azienda, questi non sono stati inseriti nella valutazione finale in quanto, essendo totalmente abusivi, non sono stati oggetto di pignoramento e, quindi, non valutabili ai fini della procedura. Tuttavia, essendo all'interno delle particelle oggetto di pignoramento, si è ritenuto corretto e congruo presentare una stima delle spese necessarie per il ripristino o per la sanabilità delle stesse.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si precisa che questi, effettivamente, erano stati stimati cautelativamente molto bassi, data la notevole consistenza degli stessi. Si ritengono, pertanto, accoglibili alcune osservazioni poste dal C.T.P. in merito all'effettivo valore del compendio territoriale stimato.

Dopo una verifica dei terreni mediante una sovrapposizione delle mappe aeree con le mappe catastali e, in considerazione delle osservazioni esposte nella relazione C.T.P., si provvedono a riportare le consistenze finali rilevate secondo gli usi del suolo di ciascun terreno nelle seguenti tabelle:

TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
106	39	A	0.84.64
120	84	A	0.00.95
120	85	A	0.07.35
120	86	A	0.83.30
120	90	-	0.52.80
120	91	-	0.16.30
120	92	A	1.21.55
120	93	A	0.87.41
120	97	-	0.67.00
120	99	A	1.47.45
120	100	A	0.13.75
120	101	A	0.01.80
120	102	A	0.38.05
120	103	A	0.02.70
120	105	A	0.08.80
120	111	-	0.13.50
120	136	A	0.05.85
120	128	-	0.03.20
120	140	A	1.18.80
123	6	A	1.72.06
123	7	-	2.10.70
123	8	A	4.44.50
123	9	A	0.25.10
123	10	A	0.27.20
123	11	A	0.12.60
123	12	A	0.87.80
123	13	-	1.35.20
123	15	A	0.39.38
123	16	A	0.15.18
123	18	A	0.88.30

123	19	A	0.24.50
123	20	A	0.03.30
123	21	A	0.49.64
123	22	A	0.80.55
123	26	A	0.08.70
123	27	A	1.16.60
123	31	A	0.23.65
123	38	-	0.05.60
123	42	-	0.25.95
123	44	A	0.11.83
123	47	-	0.26.00
123	51	-	0.54.70
123	53	-	0.05.70
124	22	-	3.85.90
124	28	-	1.34.10
124	33	-	0.56.50
124	35	-	0.41.90
124	42	-	0.20.80
124	45	-	0.07.20
145	96	-	0.40.70
145	97	A	0.19.00
145	100	A	0.33.14
145	117	A	0.20.00
145	118	-	0.17.70
145	120	A	2.23.10
145	121	A	1.43.50
145	122	A	0.17.00
TOTALE SEMINATIVO			36.51.46

TERRENI DI QUALITA' BOSCO CEDUO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
106	39	B	3.52.16
120	84	B	0.11.15
120	85	B	0.12.65
120	86	B	0.00.20
120	89	-	0.03.30
120	92	B	0.00.95
120	93	B	0.01.47
120	99	B	0.22.35
120	100	B	0.01.15
120	101	B	0.00.60
120	102	B	0.00.85
120	103	B	0.18.3
120	104	-	0.01.40
120	105	B	0.08.30
120	136	B	0.01.25

120	140	B	0.05.20
123	6	B	3.12.54
123	8	B	4.93.10
123	9	B	5.84.33
123	10	B	0.05.25
123	11	B	0.06.05
123	12	B	0.04.42
123	15	B	2.90.62
123	18	B	0.01.30
123	19	B	0.01.50
123	20	B	0.12.30
123	21	B	0.37.16
123	22	B	0.11.46
123	23	-	0.05.30
123	26	B	0.46.80
123	27	B	0.02.27
123	31	B	0.07.05
123	37	-	0.04.60
123	41	-	1.58.80
123	42	B	0.17.87
123	44	B	0.07.85
123	55	-	0.00.10
123	57	-	0.12.00
145	97	B	0.12.30
145	100	B	0.08.16
145	117	B	0.32.30
145	120	B	0.05.00
145	121	B	0.14.10
145	122	B	0.20.10
TOTALE BOSCO CEDUO			25.55.91

TERRENI DI QUALITA' OLIVETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
120	93	A	0.45.72
123	9	C	0.56.95
123	16	A	0.04.24
TOTALE OLIVETO			1.06.91

TERRENI DI QUALITA' VIGNETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
120	93	B	0.34.50
TOTALE VIGNETO			0.34.50

TERRENI DI QUALITA' FRUTTETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
123	16	B	0.12.28
TOTALE FRUTTETO			0.12.28

TERRENI DI QUALITA' INCOLTO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
123	9	D	0.88.30
123	15	C	0.03.00
123	16	D	0.01.20
123	22	C	0.16.51
123	71	-	0.02.80
123	72	-	0.00.90
TOTALE INCOLTO			1.12.71

SUPERFICI TOTALI TERRENI AGRICOLI (ha. are. ca.)	
QUALITA' SEMINATIVO	36.51.46
QUALITA' BOSCO CEDUO	25.55.91
QUALITA' OLIVETO	1.06.91
QUALITA' VIGNETO	0.34.50
QUALITA' FRUTTETO	0.12.28
QUALITA' INCOLTO	1.12.71
TOTALE	64.73.77

Tutti gli usi del suolo e le consistenze rilevate nelle precedenti tabelle, dato che non corrispondono pienamente con gli usi del suolo visibili dalle visure catastali di ciascun terreno, potranno essere modificati mediante delle pratiche di aggiornamento di ciascuna particella presso l'Ufficio U.R.P. dell'Agenzia del Territorio di Grosseto.

Per la redazione delle suddette pratiche di variazioni di coltura si ipotizza una spesa forfettaria di € 1.000,00.

Per quanto riguarda i valori sopra descritti, si ritiene opportuno accogliere le osservazioni in merito ai valori €/ha inerenti i seguenti calcoli aggiornati, precisando che, dato che non sono state individuate le particelle o porzioni di esse con qualità colturale seminativo irriguo, ritenendo comunque valide le considerazioni poste dal C.T.P. sull'uso irriguo del pozzo, si ritiene congruo non fare distinzioni tra le qualità seminativo e seminativo irriguo ma aumentare il valore €/ha del parametro seminativo nel quale sono stati ricompresi anche quei terreni e quelle consistenze valutati dal C.T.P. come seminativo irriguo.

Si provvede, quindi, all'aggiornamento dei valori €/ha per ciascuna coltura rilevata, sulla base di quanto sopra detto e delle osservazioni del C.T.P.:

Terreni seminativi	ha 36.51.46 x €/ha	9.500,00 = € 346.888,70
Terreni bosco ceduo	ha 25.55.91 x €/ha	2.000,00 = € 51.118,20
Terreni oliveto	ha 1.06.91 x €/ha	10.000,00 = € 10.691,00
Terreni vigneto	ha 0.34.50 x €/ha	14.000,00 = € 4.830,00
Terreni frutteto	ha 0.12.28 x €/ha	14.000,00 = € 1.719,20
Terreni incolto	ha 1.12.71 x €/ha	1.000,00 = € 1.127,10
TOTALE		€ 416.374,20
E in cifra tonda		€ 416.374,00

In considerazione di quanto sopra detto, si provvede a riformulare la risposta al Quesito 12 della C.T.U. del 12/04/2018:

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 degli immobili 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 quelli oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona, alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e alla consultazione della Tabella dei Valori Agricoli Medi di terreni nella Provincia di Grosseto, Comune di Civitella Paganico.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Civitella Paganico, risulta presente un'elevata offerta di aziende agricole con un'estensione di terreni agricoli e dotazione di immobili destinati ad uso agriturismo (sia con camere che con appartamenti) analoga a quella del compendio pignorato.

Si ritiene necessario dover procedere alla stima dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, identificando gli immobili ed i terreni in n. 4 stime diverse; in questo modo è possibile attribuire dei valori di mercato più idonei per ciascuna tipologia di immobile e per ciascun terreno, sulla base delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Come sopra enunciato, procederemo con la stima del fabbricato A, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 123, particella 11, parte di subalterno 2 e subalterno 3, la stima dei

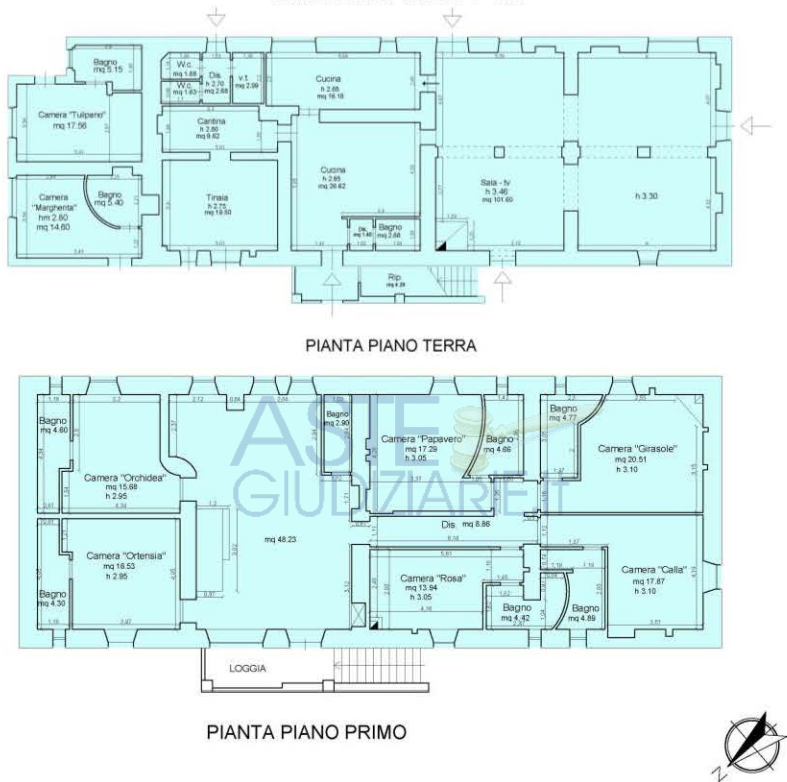
fabbricati B, C, D, E, censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 123, particella 11, parte di subalterno 2, del fabbricato F, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 123, particella 11, parte di subalterno 2 e dei terreni agricoli.

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 ciascun immobile, come risulta dagli schemi di calcolo, la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come da "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare/Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".



1. STIMA FABBRICATO A:
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterni 2 e 3
FABBRICATO A



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
Piano terra mq	306.08
Piano primo mq	256.35
TOTALE mq	562.43
E in cifra tonda	562.00



Considerando il fabbricato A come il fabbricato principale dell'attività del compendio pignorato, 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 che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale per immobili analoghi a quelli getto di stima è risultato di €/mq 1.500,00/1.600,00.

Pertanto è da ritenersi che, per le sue caratteristiche estrinseche ed intreseche, il più probabile valore di mercato dell'immobile A (censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Piatina snc, al Foglio 123, Particella 11, parte di Subalterno 2 e censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Piatina snc, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3), compreso di corte esclusiva censita al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1, risulti:

$$\text{mq } 562,00 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 843.000,00$$

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili, individuato in € 5.000,00 e, pertanto, considerare il più probabile valore del complesso degli immobili:

$$\text{€ } 843.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 838.000,00$$

2. STIMA FABBRICATI B, C, D, E:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2

FABBRICATO B



PIANTA PIANO TERRA

Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2
FABBRICATO C

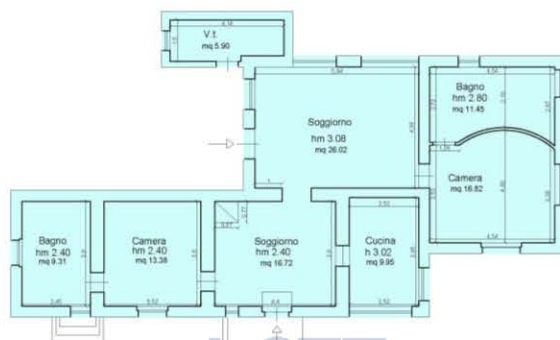


PIANTA PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

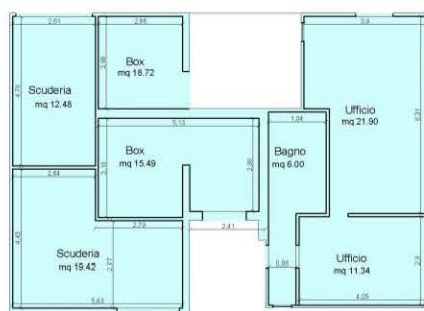
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2
FABBRICATO D



PIANTA PIANO TERRA

Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2
FABBRICATO E



PIANTA PIANO TERRA

Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
FABBRICATO B	120.73
FABBRICATO C	68.07
FABBRICATO D	147.09
FABBRICATO E	109.86
TOTALE mq	445.75
E in cifra tonda	446.00

Considerando i fabbricati B, C, D ed E come fabbricati accessori che completano l'attività del compendio pignorato, 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 che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale per immobili analoghi a quelli getto di stima è risultato di €/mq 600,00/700,00.

Pertanto è da ritenersi che, per le loro caratteristiche estrinseche ed intreseche, il più probabile valore di mercato degli Immobili B, C, D, E (censiti al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Piatina snc, al Foglio 123, Particella 11, parte di Subalterno 2) risulti:

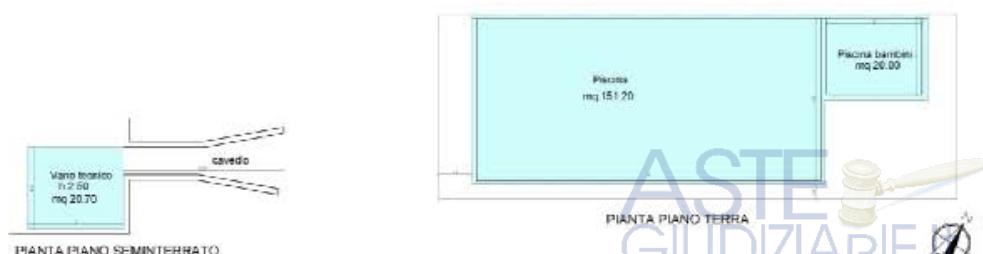
$$\text{mq } 446,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 289.900,00$$

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili, individuato in € 20.000,00 (in risposta al quesito 6) e, pertanto, considerare il più probabile valore del complesso degli immobili:

$$\text{€ } 289.900,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 269.900,00$$

3. STIMA FABBRICATO F

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2 FABBRICATO F



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

Per quanto riguarda il fabbricato F, si ritiene opportuno considerare un valore a corpo e quindi, 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 che il più probabile valore di mercato a corpo per immobili analoghi a quelli oggetto di stima è risultato di € 50.000,00.

Pertanto è da ritenersi che, per le sue caratteristiche estrinseche ed intreseche, il più probabile valore di mercato dell'immobile F(censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Piatina snc, al Foglio 123, Particella 11, parte di Subalterno 2) risulti: € 50.000,00

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili, individuato in € 2.000,00 (in risposta al quesito 6) e, pertanto, considerare il più probabile valore del complesso degli immobili:

$$€ 50.000,00 - € 2.000,00 = € 48.000,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. STIMA TERRENI

Per quanto riguarda i terreni agrari, si tiene conto dei vari usi di coltura rilevati per ciascuna particella catastale e, 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 che il più probabile valore di mercato per ettaro per terreni analoghi a quelli getto di stima è risultato di:

TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
106	39	A	0.84.64
120	84	A	0.00.95
120	85	A	0.07.35
120	86	A	0.83.30
120	90	-	0.52.80
120	91	-	0.16.30
120	92	A	1.21.55
120	93	A	0.87.41
120	97	-	0.67.00
120	99	A	1.47.45
120	100	A	0.13.75
120	101	A	0.01.80
120	102	A	0.38.05
120	103	A	0.02.70
120	105	A	0.08.80
120	111	-	0.13.50
120	136	A	0.05.85
120	128	-	0.03.20
120	140	A	1.18.80
123	6	A	1.72.06
123	7	-	2.10.70
123	8	A	4.44.50
123	9	A	0.25.10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



123	10	A	0.27.20
123	11	A	0.12.60
123	12	A	0.87.80
123	13	-	1.35.20
123	15	A	0.39.38
123	16	A	0.15.18
123	18	A	0.88.30
123	19	A	0.24.50
123	20	A	0.03.30
123	21	A	0.49.64
123	22	A	0.80.55
123	26	A	0.08.70
123	27	A	1.16.60
123	31	A	0.23.65
123	38	-	0.05.60
123	42	-	0.25.95
123	44	A	0.11.83
123	47	-	0.26.00
123	51	-	0.54.70
123	53	-	0.05.70
124	22	-	3.85.90
124	28	-	1.34.10
124	33	-	0.56.50
124	35	-	0.41.90
124	42	-	0.20.80
124	45	-	0.07.20
145	96	-	0.40.70
145	97	A	0.19.00
145	100	A	0.33.14
145	117	A	0.20.00
145	118	-	0.17.70
145	120	A	2.23.10
145	121	A	1.43.50
145	122	A	0.17.00
TOTALE SEMINATIVO			36.51.46

TERRENI DI QUALITA' BOSCO CEDUO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
106	39	B	3.52.16
120	84	B	0.11.15
120	85	B	0.12.65
120	86	B	0.00.20
120	89	-	0.03.30
120	92	B	0.00.95
120	93	B	0.01.47
120	99	B	0.22.35

120	100	B	0.01.15
120	101	B	0.00.60
120	102	B	0.00.85
120	103	B	0.18.3
120	104	-	0.01.40
120	105	B	0.08.30
120	136	B	0.01.25
120	140	B	0.05.20
123	6	B	3.12.54
123	8	B	4.93.10
123	9	B	5.84.33
123	10	B	0.05.25
123	11	B	0.06.05
123	12	B	0.04.42
123	15	B	2.90.62
123	18	B	0.01.30
123	19	B	0.01.50
123	20	B	0.12.30
123	21	B	0.37.16
123	22	B	0.11.46
123	23	-	0.05.30
123	26	B	0.46.80
123	27	B	0.02.27
123	31	B	0.07.05
123	37	-	0.04.60
123	41	-	1.58.80
123	42	B	0.17.87
123	44	B	0.07.85
123	55	-	0.00.10
123	57	-	0.12.00
145	97	B	0.12.30
145	100	B	0.08.16
145	117	B	0.32.30
145	120	B	0.05.00
145	121	B	0.14.10
145	122	B	0.20.10
TOTALE BOSCO CEDUO			25.55.91

TERRENI DI QUALITA' OLIVETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.
120	93	A	0.45.72
123	9	C	0.56.95
123	16	A	0.04.24
TOTALE OLIVETO			1.06.91

TERRENI DI QUALITA' VIGNETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
120	93	B	0.34.50
TOTALE VIGNETO			0.34.50

TERRENI DI QUALITA' FRUTTETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
123	16	B	0.12.28
TOTALE FRUTTETO			0.12.28

TERRENI DI QUALITA' INCOLTO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha. are. ca.
123	9	D	0.88.30
123	15	C	0.03.00
123	16	D	0.01.20
123	22	C	0.16.51
123	71	-	0.02.80
123	72	-	0.00.90
TOTALE INCOLTO			1.12.71

SUPERFICI TOTALI TERRENI AGRICOLI (ha. are. ca.)	
QUALITA' SEMINATIVO	36.51.46
QUALITA' BOSCO CEDUO	25.55.91
QUALITA' OLIVETO	1.06.91
QUALITA' VIGNETO	0.34.50
QUALITA' FRUTTETO	0.12.28
QUALITA' INCOLTO	1.12.71
TOTALE	64.73.77

Terreni seminativi	ha 36.51.46 x €/ha 9.500,00 = € 346.888,70
Terreni bosco ceduo	ha 25.55.91 x €/ha 2.000,00 = € 51.118,20
Terreni oliveto	ha 1.06.91 x €/ha 10.000,00 = € 10.691,00
Terreni vigneto	ha 0.34.50 x €/ha 14.000,00 = € 4.830,00
Terreni frutteto	ha 0.12.28 x €/ha 14.000,00 = € 1.719,20
Terreni incolto	ha 1.12.71 x €/ha 1.000,00 = € 1.127,10
TOTALE	€ 416.374,20
E in cifra tonda	€ 416.374,00

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo delle pratiche di

variazione di coltura dei terreni, individuato in € 1.000,00:

€ 416.374,00 - € 1.000,00 = € **415.374,00**

Pertanto è da ritenersi che, per le loro caratteristiche estrinseche ed intreseche, il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli (Foglio 106, Particella 39; Foglio 120, Particelle 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136, 140; Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 (fabbr. Rurale) e 72; Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45; Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122) risulti:

€ 415.374,00

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che i beni pignorati possano costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliari ad uso agriturismo ubicate nella Località Piatina, nel Comune di Civitella Paganico. Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico al Foglio 123, Particella 11, Subalterni 1, 2 e 3.

Sono presenti dei terreni, censiti al Catasto Terreni al Foglio 106, Particella 39; Foglio 120, Particelle 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136, 140; Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 (fabbr. Rurale) e 72; Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45; Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122.

Attualmente, le unità immobiliari e i terreni sopra citati, sono intestati di proprietà per 1/1 a [REDACTED]

La stima ha individuato valori unitari per tre tipologie di fabbricati e valutato i terreni per le diverse tipologie di qualità, ottenendo i seguenti valori, comprensivi dei costi presumibilmente necessari per le opere di ripristino e/o pratiche edilizie di regolarizzazione della conformità:

FABBRICATO A	€ 838.000,00
FABBRICATI B, C, D, E	€ 269.900,00
FABBRICATO F	€ 48.000,00
TERRENI	€ 415.374,00
PREZZO FINALE	€ 1.571.274,00

Grosseto, 15/11/2018

Il C.T.U.
Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione integrativa alla C.T.U. del 12/04/2018:
ALLEGATO A - Consultazione Valori O.M.I.;
ALLEGATO B - Manuale Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
ALLEGATO C - Pratica Edilizia D.I.A. n. 2306 del 01/03/2007;
ALLEGATO D - Consulenza Tecnica di Parte.

