

PDF Eraser Free



TRIBUNALE DI GROSSETO



SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 200/2019 R.G.E.I.



promossa da

Creditore  
BANCO BPM S.P.A.

- CF n° 09722490969



CONTRO



Giudice Delegato: Dr.ssa Claudia FROSINI



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI



Grosseto, 01/10/2020



PDF Eraser Free



- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -

- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 200/2019 R.G.E.I. -

PROMOSSA DA:

Creditore Procedente

- BANCO BPM S.P.A.



CF n° 09722490969

CONTRO



>>>>>>>>>><<<<<<<<<

GIUDICE DELEGATO: Ill.ma Claudia Dr.ssa FROSINI

>>>>>>>>>><<<<<<<



# PDF Eraser Free

## 1. Premessa



Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Marche 75, iscritto all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Claudia FROSINI, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 20/06/2020 veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei;*

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 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 risultasse 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**3° Quesito:** *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'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur 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 ed 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 dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

**PDF Eraser Free**

**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**8° Quesito:** 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 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. 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 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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di 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 anteriore 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 ed 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 29/06/2020 e in data 14/08/2020 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\*\*\*\*\*

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

**PDF Eraser Free**

**1° Quesito:** Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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'articolo 30 del D.P.R. 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 risultasse dalla documentazione in atti).

E' stato verificato che in data 07/02/2020 è stata rilasciata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale previsto dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre alle visure storiche dell'immobile. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché la planimetria catastale rappresentante la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobile aggiornate.

Dalla certificazione, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva individuati da "piena proprietà" di:

- un **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** in GAVORRANO Gr, VIA PIAVE, SNC Piano T - 1... censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.5, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2 e del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2.

- un **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** in GAVORRANO Gr, VIA PIAVE, SNC Piano T - 1... censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.6, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2 e del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2.

- un **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** in GAVORRANO Gr, VIA PIAVE, SNC Piano 2 - 3... censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.7, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2 e del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2.

- un **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** in GAVORRANO Gr, VIA PIAVE, SNC Piano 2 - 3... censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.8, è di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2 e del Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2.

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 07/02/2020 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

PDF Eraser Free



## I.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE



- nota di iscrizione del 12/08/2009 NN 12105/2390 ai rogiti Notaio Vera TAGLIAFERRI Repertorio 2314/1609 del 31/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo complessivo di Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 di capitale, A FAVORE della BANCA POPOLARE DI CREMA SPA con sede in Crema e CONTRO per la piena proprietà sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.5..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.7..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.8..."

- nota di iscrizione del 06/09/2017 NN 11220/1707 ai rogiti TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio n 493 del 01/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un importo complessivo di Euro 68.200,00 di cui Euro 43.370,10 di capitale, A FAVORE del CREDITO VALTELLINESE S.C. con sede in Sondrio e CONTRO per la proprietà di 1/2 sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.5..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.6..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.7..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.8..."



**PDF Eraser Free****1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI**

- nota di TRASCRIZIONE del 09/12/2019 – NN 16964/12275 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA con atto del 18/11/2019 n. rep 3321/2019 del **verbale di pignoramento immobiliare** – a favore di BPL MORTGAGES SRL e CONTRO per la piena proprietà sopra:

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.5..."

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.6..."

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.7..."

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.8..."

- nota di TRASCRIZIONE del 08/01/2020 – NN 211/184 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA con atto del 10/12/2019 n. rep 3917/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE SEQUESTRO PREVENTIVO** – a favore di ERARIO DELLO STATO e CONTRO proprietà di 1/2 sopra:

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.5..."

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.6..."

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.7..."

"**IMMOBILE** censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 112 Particella 225 sub.8..."

**1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO**

*Dalla certificazione notarile del 07/02/2020 sostituiva del certificato ipocatastale e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:*

- a CI per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e a VIVI – COMPRAVENDITA del 04/10/2004 rep. 1091 trascritto all'Ufficio dei RR.II. di Grosseto in data 25/10/2004 Registro generale 18012 Registro Particolare 11180 Rogante: Paola PASTORE per la proprietà di 1/2 ciascuno

- a per la quota di 1/2 dell'intera proprietà e mediante ATTO PER CAUSA MORTE – SUCCESSIONE del 23/04/2002 rep. 1/187 trascritto in data 01/10/2020 Registro generale 14461 Registro Particolare 10425 Rogante: Ufficio Del Registro da Vimercate (MI) per la proprietà di 1/2

Nota: non risulta accettazione espressa/tacita in morte di

## PDF Eraser Free

- a - r la quota di 1/2 dell'intera proprietà e mediante ATTO PER CAUSA MORTE – SUCCESSIONE del 27/06/1997 rep. 56/141 trascritto in data 06/09/1997 Registro generale 10407 Registro Particolare 7728 Rogante: Ufficio Del Registro da Vimercate (MI) per la proprietà di 1/2

Nota: non risulta accettazione espressa/tacita in morte di

- a - per la quota di 1/1 dell'intera proprietà e mediante ATTO TRA VIVI – DIVISIONE del 17/06/1972 trascritto in data 12/07/1972 Registro generale 7966 Registro Particolare 5469 Rogante: Notaio Di Giovanni di Gavorrano (GR) per la proprietà di 1/1

- a - per la quota di 1/2 e a Scarlino (GR) il 04/02/1902 per la quota di 1/2 e alla Sig.ra (GR) il 24/05/1884 in data antecedente al ventennio

Nota: non risulta accettazione espressa/tacita in morte d

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
  - b) iscrizioni;
  - c) trascrizioni.

**PDF Eraser Free**ASTE  
GIUDIZIARIE

- 2° Quesito:** *Descrivere, 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**2.A) LA LOCALITA’ – LA ZONA**ASTE  
GIUDIZIARIE

- L’unità immobiliare consiste in un fabbricato attualmente censito catastalmente F/3 quale unità in corso di costruzione ubicato in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano (GR). L’area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata Gavorrano Carabinieri 3/G 32/F/44/C31/F/29 33/F/29 34/F/29 46/M/29) distante circa 150 mt, si precisa che nelle vicinanze vi sono centri commerciali e servizi di prima. Si evidenzia che l’accesso al fabbricato avviene dalla sola Via Piave che presenta una carreggiata ristretta (veicoli in senso di marcia opposto devono scambiarsi) e con stretti raggi di curvatura, il cui accesso carrabile ai box auto siti al piano terreno è stato rilasciato dal Comune di Gavorrano.
- L’immobile consiste in un fabbricato composto da due unità immobiliari che si sviluppano al piano terra e piano primo e da due unità immobiliari che si sviluppano al piano secondo e al piano terzo. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l’urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

ASTE  
GIUDIZIARIE**2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**ASTE  
GIUDIZIARIE

- L’immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato che si sviluppa su 4 piano fuori terra costruito in aderenza dell’originario pendio del terreno, attualmente diviso in 4 unità immobiliari la cui realizzazione risulta essere completate, compresi gli impianti elettrici, idrici e sanitari.

PIANO TERRA: il piano terreno si compone di 2 box auto dotati di accesso carrabile dalla Via Piave e facenti capo alle unità immobiliari situate al piano primo e identificate dai sub 5 e 6

ASTE  
GIUDIZIARIE

PIANO PRIMO: il piano primo si compone di 2 unità immobiliari adiacenti e speculari tra di loro composti da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera oltre terrazzi e spazi esterni e identificati dai sub 5 e 6.

**PDF Eraser Free**

PIANO SECONDO e TERZO: il piano secondo si compongono di due unità immobiliari adiacenti e speculari tra di loro (salvo piccole differenze indicate in planimetria) composti da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, scala di accesso al piano terzo che si compone di un disimpegno, due camere e un bagno oltre a terrazzi e spazi esterni e identificati dai sub 7 e 8.

**Non conformità**

La costruzione del fabbricato presenta difformità dal titolo abilitativo identificabili nel rispetto delle distanze per alcune porzioni del fabbricato quali ad esempio i vani sotto le scale di accesso. Il rispetto della doppia conformità necessaria per la sanabilità delle opere difformi, tenuto inoltre in considerazione quanto disciplinato dall'Art. 34 (sagoma) Comma 3 lettera d e dall'Art. 40 (Distanze) del Regolamento Regionale, deve essere ricondotta a quanto indicato nel Regolamento Edilizio del 2004 del Comune di Gavorrano. Risultano dette opere non sanabili, alla data di redazione della perizia di stima, in quanto il Piano Operativo, che potrebbe permettere tali opere, ad oggi non risulta essere operativo ma solamente adottato. Si precisa inoltre che il titolo edilizio a cui fa capo l'edificazione del fabbricato risulta essere decaduto, risultando necessaria la presentazione di una Sanatoria Edilizia, anche alla luce delle NTA e degli Art. 15 (adduzioni) e Art. 32 del Regolamento, che potrebbe comportare, per il suo ottenimento, anche un eventuale riempimento e successiva tamponatura, dei volumi e delle porzioni non sanabili. Il futuro acquirente del bene dovrà provvedere a proprie spese all'ottenimento della Sanatoria Edilizia, le cui opere sanabili saranno condizionate dai Regolamenti Vigenti al momento della sua presentazione. Il fabbricato presenta inoltre lievi difformità di distribuzione degli spazi interni e l'apertura, priva di titolo, sulla muratura perimetrale a confine tra i box auto e lo scannafosso.

**2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato quadrifamiliare con struttura portante in cemento armato i cui lavori edili risultano completati sia per quanto concerne la parte edilizia che impiantistica, resta incompleto il titolo edilizio (ad oggi decaduto per il quale si rende necessaria Sanatoria Edilizia come meglio descritto nella nota tecnica al §2.b)) in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano. dalla Strada Provinciale San Quirico in Loc La Fratta, 54 tramite la part 26 nel Comune di Sorano (GR). Il fabbricato si compone di quattro unità immobiliari, prive di deposito di

**PDF Eraser Free**

planimetria catastale, per le quali risultano assegnati al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano i seguenti subalterni:

- .- Foglio 112 part 225 sub 5 situato al PT (Box Auto) e P1 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
- .- Foglio 112 part 225 sub 6 situato al PT (Box Auto) e P1 lato dx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
- .- Foglio 112 part 225 sub 7 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
- .- Foglio 112 part 225 sub 8 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

accatastati con destinazione d'uso F/3 quali unità in corso di costruzione

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti sub 5 + sub 6 + sub 7 + sub 8)	
= in ct abitativo .....	mq 333,52
= in ct box auto .....	mq 66,61
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature	
abitativo .....	mq 263,71
box auto .....	mq 53,32
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto	
H PT (Box Auto) .....	ml 2,54
H P1 .....	ml 2,71
H P2 .....	ml 2,70
H P3 min .....	ml 2,26
H P3 max .....	ml 3,54
- servizi igienici .....	n° 6

**ABITATIVO**

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3*, ha una superficie commerciale di mq 408,69 così calcolata:

Porzione Sub 5 + Porzione Sub 6 + Sub 7 + Sub 8 superficie abitabile	mq 333,52	pari a 100%	mq 333,52
Terrazze	mq 175,99	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 22,60
Corte	mq 411,00	pari al 10% fino alla superficie dei vani principali e del 2% per la parte eccedente all C	mq 40,91

**PDF Eraser Free**

		Dpr 138/1999 lett d CATEGORIA R	
Lastrico di copertura	mq 116,63	pari al 10% fino alla superficie dei vani principali e del 2% per la parte eccedente all C Dpr 138/1999 lett d CATEGORIA R	mq 11,66
			mq 408,96

**BOX AUTO**

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3**, ha una superficie commerciale di mq 66,61 così calcolata:

Porzione Sub 5 +	mq 66,61	pari a 100%	mq 66,61
Porzione Sub 6			mq 66,61

**3° Quesito:** *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'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 09/12/2019 - Registro Generale 16964 Registro Particolare 12275, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

**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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) intestato a

26/10/1965 C.F. per la proprietà di 1/2 e a

nato a per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 112 particella 225 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8.

**PDF Eraser Free****4.B) CONGRUITÀ CATASTALE**

Il fabbricato oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di

Gavorrano (Gr) intestato a

1

26/10/1965 C.F. per la proprietà di 1/2 e a

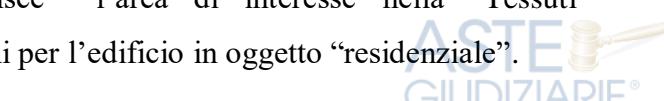
nato ... 112/10/1968 C.F.

per la proprietà di

1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 112 particella 225 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 è privo di rappresentazione planimetrica catastale in quanto non è stata trasmessa la chiusura dei lavori, risultano solo assegnati i subalterni con destinazione d'uso catastale F/3 unità in corso di costruzione.

**5° Quesito: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area di interesse nella “Tessuti consolidati” con distribuzione delle funzioni per l'edificio in oggetto “residenziale”.



**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

**PRATICA EDILIZIA 35/2004**

- I. In data 25/05/2004 è stata presentata Pratica Edilizia per la costruzione di una villetta bifamiliare;
- II. In data 31/05/2005 è stato trasmesso parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Gavorrano
- III. In data 13/09/2005 è stata rilasciata dal Comune di Gavorrano Concessione edilizia n 4263

**PRATICA EDILIZIA 61/2006 E PRATICA EDILIZIA 78/2006**

- I. In data 22/03/2006 con prot n 4141 comunica la messa in sicurezza del cantire come richiesto dal Comune di Gavorrano in data 17/03/2006 prot n 8325/3873



**PDF Eraser Free**

- II. In data 18/04/2006 il Comune di Gavorrano, facendo seguito alla precedente comunicazione del 17/03/2006 prot. 3837 ed al successivo riscontro prot. 4141 del 22/03/2006 segnala fenomeni di franamento del fronte di scavo
- III. In data 25/09/2006 con prot n 11138/11593 il Comune di Gavorrano trasmette Comunicazione Legge 241/90 e richiesta di documentazione integrativa
- IV. In data 09/11/2006 con prot n 15056 è stata presentata domanda Pratica Edilizia per la realizzazione di una villetta quadrifamiliare;
- V. In data 20/02/2007 è stato trasmesso parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Gavorrano
- VI. In data 11/04/2007 è stata rilasciata dal Comune di Gavorrano Concessione edilizia n 4361
- VII. In data 09/01/2009 con prot n 337 il Comune di Gavorrano trasmette richiesta di chiarimenti in merito a presunte difformità
- VIII. In data 13/01/2009 è stata trasmessa risposta da parte dell'Arch. Piccinini
- IX. In data 19/02/2009 con prot n 2182 è stata trasmessa comunicazione di variante in corso d'opera (art. 26 Legge 28/02/1985, n 47 e smi) e manutenzione straordinaria

Salvo ulteriori titoli non forniti allo scrivente dalla pubblica amministrazione in quanto la ricerca univoca dei titoli sarebbe fattibile solo tramite l'identificativo catastale; detto criterio di ricerca univoco non risulta attuabile in quanto non applicato dal Comune di Gavorrano.



**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., considerato lo stato realizzato del bene e la necessaria doppia conformità con il Regolamento Edilizio del 2004, alla luce di quanto disciplinato dagli Art.li 34 (distacco) e 40 (sagoma) Comma 3 lettera d del Regolamento Regionale, oltre che alla decadenza del titolo attuale e la necessaria Sanatoria Edilizia per l'intero fabbricato, ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in UN LOTTO, date anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituito:

Lotto 1

- FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) quadrifamiliare con struttura portante in cemento armato i cui lavori edilizi risultano completati sia per quanto concerne la parte edilizia che impiantistica in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano,



**PDF Eraser Free**

resta incompleto il titolo edilizio (ad oggi decaduto per il quale si rende necessaria Sanatoria Edilizia come meglio descritto nella nota tecnica al §2.b)) in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano. dalla Strada Provinciale San Quirico in Loc La Fratta, 54 tramite la part 26 nel Comune di Sorano (GR). Il fabbricato si compone di quattro unità immobiliari, prive di deposito di planimetria catastale, per le quali risultano assegnati al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano i seguenti subalterni:

.- Foglio 112 part 225 sub 5 situato al PT (Box Auto) e P1 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

.- Foglio 112 part 225 sub 6 situato al PT (Box Auto) e P1 lato dx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

.- Foglio 112 part 225 sub 7 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

.- Foglio 112 part 225 sub 8 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

accatastati con destinazione d'uso F/3 quali unità in corso di costruzione.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) quadrifamiliare con struttura portante in cemento armato i cui lavori edilizi risultano completati sia per quanto concerne la parte edilizia che impiantistica in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano, resta incompleto il titolo edilizio (ad oggi decaduto per il quale si rende necessaria Sanatoria Edilizia come meglio descritto nella nota tecnica al §2.b)) in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano. dalla Strada Provinciale San Quirico in Loc La Fratta, 54 tramite la part 26 nel Comune di Sorano (GR). Il fabbricato si compone di quattro unità immobiliari, prive di deposito di planimetria catastale, per le quali risultano assegnati al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano i seguenti subalterni:

.- Foglio 112 part 225 sub 5 situato al PT (Box Auto) e P1 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

.- Foglio 112 part 225 sub 6 situato al PT (Box Auto) e P1 lato dx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

.- Foglio 112 part 225 sub 7 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

.- Foglio 112 part 225 sub 8 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;

accatastati con destinazione d'uso F/3 quali unità in corso di costruzione.

**PDF Eraser Free**

**8° Quesito:** 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 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 c.p.c. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.

- L’immobile in oggetto costituito da: FABBRICATO I N CORSO DI COSTRUZIONE F/3 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 112 particella 225 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8, in forza dell’atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 12275 Registro Generale 16964 del 09/12/2019, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per LA QUOTA DI 1/1 (1/2 proprietà  $\frac{1}{2}$  proprietà).

Si evidenzia che sulla quota di proprietà di **SEQUESTRO CONSERVATIVO** emesso con atto ai Rogiti Tribunale dei Nola (NA) in data 10/12/2019 rep, n 3917/2019 a favore dell’ERARIO DELLO STATO (RM) C.F.: 80207790587 trascritto in data 08/01/2020 Registro Generale 211 Registro Particolare 184

**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 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.

- IL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano (Gr) nel Foglio di Mappa n 112 particella 225 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8, al momento del sopralluogo del 14/08/2020 risulta occupati dalla proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerati **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

**NOTA:** si evidenzia che durante il sopralluogo del 14/08/2020 è stato rilevato che il bene risulta utilizzato dalla proprietà. Considerato che il bene ad oggi risulta privo della comunicazione di fine lavori (che non può essere presentata

**PDF Eraser Free**

previo ottenimento della Sanatoria Edilizia come meglio descritto al § 2.B)) e con destinazione d'uso “in corso di costruzione” F/3 e di conseguenza privo dell’agibilità si indica e si comunica al Custode del bene che detti vani non possano essere utilizzati e abitati fino all’ottenimento del certificato.

**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.

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) il FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

**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); rilievi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVA sull’immobile oggetto di stima il Regio Decreto 3267/1923 Vincolo Idrogeologico, zona soggetto a Vincoli Naturali significativi diversi dalle zone montane art. 25 Reg. UE 1305/2013 art 31 e 32, area tutelata per legge D.Lgs 42/2004 lett. H zone gravate da usi civici con valenza di piano paesaggistico, vincolo beni architettonici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004 parte II (Allegato A.04).
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull’immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVA sugli immobili oggetto di stima il vincolo di usi civici.

Si evidenzia che sulla quota di proprietà di

grava un atto di

**SEQUESTRO CONSERVATIVO** emesso con atto ai Rogiti Tribunale dei Nola (NA) in data 10/12/2019 rep, n 3917/2019 a favore dell’ERARIO DELLO STATO (RM) C.F.: 80207790587 trascritto in data 08/01/2020 Registro Generale 211 Registro Particolare 184



**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 anteriore alla data di



**PDF Eraser Free**ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ed 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).

ASTE  
GIUDIZIARIE®**12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO**ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Settembre 2020, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 2 – 2019 Comune: GAVORRANO Fascia/zona: Centrale/GAVORRANO E ZONE CIRCOSTANTI*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1050	L
Autorimesse	Normale	520	720	L
Ville e Villini	Normale	1650	2450	L

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

#### **12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI**

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI i beni del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° Quesito), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12°Quesito, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- Gli immobili in oggetto risultano LIBERI;
- E' necessario l'ottenimento di una Sanatoria Edilizia come indicato nella nota tecnica in risposta al Quesito 2.B)
- Il fabbricato oggetto di stima è accatastato come Unità in corso di costruzione (F/3) per la quale, previo ottenimento della Santoria Edilizia e chiusura dei lavori, non è possibile procedere ad un accatastamento come unità residenziale/abitativa, i cui oneri comprese le spese tecniche sono stati considerati nella computazione del valore del Lotto di vendita al § 12.B)
- Il fabbricato è privo dell' agibilità

**PDF Eraser Free**

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possano essere stimati i valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale di seguito riportati, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie.

**INDIVIDUAZIONE DEI COMPARATIVI ANNUNCI DI VENDITA**

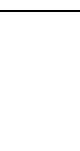
Dalle indagini condotte dallo scrivente presso Agenzie immobiliari di zona e mediante consultazione degli annunci di vendita pubblicati sui principali portali di online, risultano individuabili i seguenti comparativi di annunci di vendita di beni con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima situati nelle zone limitrofe.

<b>Descrizione annuncio di vendita</b>	<b>Prezzo di vendita (in pubblicità immobiliare)</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Euro / mq</b>
Appartamento via Giuseppe Bandi, Gavorrano. Composto da: Cucina abitabile, sala, due camere matrimoniali, bagno, ripostiglio e cantina. FONTE www.immobiliare.it RIF 697 - 13/07/2015	175.000,00	120	1.458,33
Filare di Gavorrano Villa su più livelli con ingresso indipendente Al piano terra ingresso carrabile con accesso alla taverna garage di circa 65 mq , il locale è dotato di bagno e per la natura collinare della zona, è in parte seminterrato Al piano primo c'è l'ingresso all'appartamento su un salone di circa 50 mq da cui si accede ad un terrazzo panoramico, alla cucina abitabile di oltre 10 mq ed ad un bagno. Al piano secondo sono presenti tre camere matrimoniali di cui due con terrazzo panoramico con doppi servizi. Al piano terzo è presente una mansarda abitabile con lucernai di circa 42 mq. La casa è in buone condizioni in una zona estremamente tranquilla e residenziale con vista sulla vallata che porta al Golfo di Follonica. FONTE www.immobiliare.it RIF V105 - 18/09/2018	360.000,00	250	1.440,00
Villa unifamiliare via Belvedere, Gavorrano dotata di ingresso indipendente, termoautonomo, con due	270.000,00	90	3.000,00



**PDF Eraser Free**

camere matrimoniale e una camera singola, grande giardino FONTE www.risorseimmobiliari.it RIF 679 - 10/03/2015		
--	--	--



## INDIVIDUAZIONE DEI COMPARATIVI COMPRAVENDITA

Dalle indagini condotte dallo scrivente non risultano individuabili comparativi di compravendita recenti di beni con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima situati nelle zone limitrofe.



### QUOTAZIONE OMI



Abitazioni civili con stato conservativo normale da Euro/mq 1100 a Euro/mq 1600  
Autorimesse con stato conservativo normale da Euro/mq 520 a Euro/mq 720

### SI RITIENE

#### **RESIDENZIALE attuale F/3**

Valore medio OMI Abitazioni civili in Euro al mq →  $(1000 + 1600)/2 = 1350,00$

Valore medio comparativi annunci vendita in Euro al mq →  $(1458,33 + 1440,00 + 3000,00)/3 = 1966,11$



#### **AUTORIMESSE attuale F/3**



Valore medio OMI Abitazioni civili in Euro al mq →  $(520 + 720)/2 = 620,00$

Si ritiene congruo applicare i seguenti valori per unità di superficie:

APPARTAMENTO →  $(1350,00 + (1966,11 * 0,85))/2 = 1510,60$  Euro / mq arrotondabili a 1.500,00 Euro / mq

A cui applicare una decurtazione del 35 % per le motivazioni sopra elencate

$$1.500,00 - (1.500,00 * 0,35) = 975,00 \text{ Euro / mq}$$



**AUTORIMESSA → 620,00 Euro / mq**



A cui applicare una decurtazione del 35 % per le motivazioni sopra elencate

$$620,00 - (620,00 * 0,35) = 403,00 \text{ Euro / mq}$$

arrotondabili a 400,00 Euro / mq



Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

- FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) costituito da un fabbricato quadrifamiliare con struttura portante in cemento armato i cui lavori edilizi risultano completati sia per quanto concerne la parte edilizia che impiantistica, resta incompleto il titolo edilizio (ad oggi decaduto per il quale si rende necessaria Sanatoria Edilizia come meglio descritto nella nota tecnica al §2.b)) in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano. dalla Strada Provinciale San Quirico in Loc La Fratta, 54 tramite la part 26 nel Comune di Sorano (GR). Il fabbricato si compone di quattro unità immobiliari, prive di deposito di planimetria catastale, per le quali risultano assegnati al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano i seguenti subalterni:
  - .- Foglio 112 part 225 sub 5 situato al PT (Box Auto) e P1 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
  - .- Foglio 112 part 225 sub 6 situato al PT (Box Auto) e P1 lato dx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
  - .- Foglio 112 part 225 sub 7 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
  - .- Foglio 112 part 225 sub 8 situato al P2 e P3 lato sx del fabbricato con spalle alla Pubblica Via Piave;
 accatastati con destinazione d'uso F/3 quali unità in corso di costruzione.

$$\begin{aligned}
 &\rightarrow \text{mq } 408,69 * 975 \text{ €/mq} = \text{Euro } 398.472,75 \\
 &\rightarrow \text{mq } 66,61 * 400 \text{ €/mq} = \text{Euro } 26.644,00 \\
 &\text{Sommano} &= \text{Euro } 425.116,75
 \end{aligned}$$

Diconsi: Euro quattrocentoventicinque mila centosedici/75;

Arrotondabili a Euro **425.000,00** ÷

Diconsi **Euro quattrocentoventicinque mila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

\*\*\*\*



**PDF Eraser Free****FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°①**

- FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) costituito da un fabbricato quadrifamiliare con struttura portante in cemento armato i cui lavori edilizi risultano completati sia per quanto concerne la parte edilizia che impiantistica, resta incompleto il titolo edilizio (ad oggi decaduto per il quale si rende necessaria Sanatoria Edilizia come meglio descritto nella nota tecnica al §2.b)) in Via Piave, snc nel Comune di Gavorrano. dalla Strada Provinciale San Quirico in Loc La Fratta, 54 tramite la part 26 nel Comune di Sorano (GR). Il fabbricato si compone di quattro unità immobiliari, prive di deposito di planimetria catastale. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 112 part 225 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 con destinazione catastale “in corso di costruzione” F/3 per la proprietà di 1/2 di

C.F.

per la proprietà di 1/2

Si evidenzia che durante il sopralluogo del 14/08/2020 è stato rilevato che il bene risulta utilizzato dalla proprietà. Considerato che il bene ad oggi risulta privo della comunicazione di fine lavori (che non può essere presentata previo ottenimento della Sanatoria Edilizia come meglio descritto al § 2.B)) e con destinazione d'uso “in corso di costruzione” F/3 e di conseguenza privo dell’ agibilità si indica e si comunica al Custode del bene che detti vani non possano essere utilizzati e abitati fino all’ottenimento del certificato.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ① – PREZZO BASE: € 425.000,00**

Diconsi: quattrocentoventicinque mila /00

\*\*\*\*\*

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Elaborati grafici (Allegato A.02);
- Documentazione fotografica (Allegato A.03);
- Estratto cartografico (Allegato A.04);
- Copia Titoli Edilizi (Allegato A.05);
- Comparativi di vendita (Allegato A.06)

# PDF Eraser Free



La presente relazione, che si compone di n° 24 pagine dattiloscritte, viene depositata mediante la cancelleria telematica.

Grosseto, 01/10/2020



L'Esperto Stimatore



*Ing. Lorenzo Maria Maccioni*



>>>>>>>><<<<<<<<

