

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE
Cod. Fisc. 80009880537

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.21/2024 R.G.

promossa da

Cod. Fisc. [REDACTED]

contro

Cod. Fisc. [REDACTED]

Giudice Delegato Dott.ssa NICOLO' CRISTINA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ausiliario del Giudice

Geometra – Valutatore Esperto – Consulente

MICHEL SASSU

Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0363-2020

UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare

Data del Rapporto di Valutazione

Grosseto, 22/09/2022

Il Valutatore



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11/B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MICHEL SASSU Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1528076978cba7a797f16465cf8f1c3



SOMMARIO

➤ <i>PREMESSA</i>	3
➤ <i>1° Punto</i>	9
➤ <i>2° Punto</i>	10
➤ <i>3° Punto</i>	10
➤ <i>4° Punto</i>	11
Annotazioni e iscrizioni ipotecarie	12
Trascrizioni domande giudiziali	13
➤ <i>5° Punto</i>	13
➤ <i>6° Punto</i>	16
➤ <i>7° Punto</i>	16
➤ <i>8° Punto</i>	18
<i>LOTTO UNICO</i>	19
➤ <i>9° Punto</i>	22
➤ <i>10° Punto</i>	22
➤ <i>11° Punto</i>	23
<i>LOTTO UNICO</i>	23
➤ <i>FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA</i>	28
<i>LOTTO UNICO</i>	28



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

TRIBUNALE DI GROSSETO

➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Michel Sassu, Geometra Valutatore Libero Professionista, con Studio in Grosseto, Chiasso delle Monache n.11/B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1160 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto al n.103, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 - Valutatore Immobiliare, con il numero di Certificazione ICK/SC001 VIMCA/0363-2020, veniva, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto, nominato Esperto Stimatore il 10/10/2024 per eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito, secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata dal Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

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

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), del DPR 138/98 e del D. Lgs 72/2016.

Compiti dell'esperto stimatore**1° Punto**

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

accertare 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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato);

2° Punto

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3° Punto

Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4° Punto

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5° Punto

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46,



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6° Punto

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7° Punto

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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8° Punto

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, 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° Punto

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10° Punto

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

11° Punto

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

* * * * *

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14/10/2024 e il 10/01/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente con il Custode nominato per la procedura; le misurazioni e la documentazione fotografica sono stati rilevati dal sottoscritto Valutatore e da eventuali collaboratori autorizzati e supervisionati dal medesimo.

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

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

* * * * *

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

* * * * *



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



➤ **1° Punto**

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato);

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, dalla Certificazione Notarile e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti e dalla Nota di Trascrizione nn. 3174/2478 del 04/03/2024, si accerta che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti:

Catasto Fabbricati:

Foglio 189 Particella 412 Subalterno 2, Abitazione in villino, intestato a

[REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Si accerta pertanto che i dati indicati in pignoramento **corrispondono** a quelli della descrizione attuale dei beni e **consentono l'univoca identificazione**.

➤ **2° Punto**

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultravventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Non si segnalano carenze rilevate.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente (Allegato A07).

➤ **3° Punto**

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

L'immobile risulta accatastato.

Appartamento (Abitazione in villino), censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Scansano, rappresentato nel Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2, piano terra, primo e interrato, Categoria A/7, di classe U, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 165 mq. e Rendita 1.084,56 euro, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà.

La planimetria catastale **corrisponde** allo stato attuale e risulta essere **aggiornata**.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza **corrisponde** a quella desumibile dalla visura, dalla planimetria catastale e dalla mappa.

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione nn. 3174/2478 del 04/03/2024, della presente memoria, **individuano correttamente** l'immobile, e ne consentono l'**univoca identificazione**.

L'identificativo catastale **non include** porzioni aliene, comuni o non pignorate e **non risultano** immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

➤ 4° Punto

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Annotazioni e iscrizioni ipotecarie

- Nota di iscrizione nn.12889/2903 del 29/07/2004 di **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di finanziamento**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), CF. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), CF. [REDACTED], per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 189, Particella 412, e altri, per la piena proprietà ed altri.

- Annotazione nn.13854/2121 del 06/08/2005;
- Annotazione nn.15579/2479 del 14/09/2005;
- Annotazione nn.5085/591 del 20/03/2007;
- Annotazione nn.5086/592 del 20/03/2007;
- Annotazione nn.5087/593 del 20/03/2007;
- Annotazione nn.5088/594 del 20/03/2007;
- Annotazione nn.10893/1669 del 24/09/2020.

- Nota di iscrizione nn.1945/398 del 11/02/2011 di **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), CF. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F. [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2, per la piena proprietà.

- Nota di iscrizione nn.2335/453 del 21/02/2011 di **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), CF. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F. [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F. [REDACTED] in qualità di debitore non datore e [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F. [REDACTED]



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

[REDACTED] in qualità di debitore non datore, per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2, per la piena proprietà.

- Nota di iscrizione nn.11914/1418 del 25/07/2024 di **Ipoteca di rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), CF. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e altri, per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2, per la piena proprietà ed altri.

Trascrizioni domande giudiziali

- Nota di trascrizione nn.3174/2478 del 04/03/2024 di **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), CF. [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2, per la piena proprietà.

➤ 5° Punto

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Le mappe catastali sono allegate al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A02).

I titoli abilitativi sono allegati al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A04).

Catasto Fabbricati nel Comune di Scansano al Foglio 189 Particella 412 Subalterno 2

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

- In base al **Piano Strutturale** vigente, l'immobile ricade in UTOE 1 – Colline di Scansano, morfotipo T.R. 12 Piccoli agglomerati extraurbani – Poggio Valentine.
- In base al **Piano Operativo**, l'immobile ricade in “insediamenti urbani: città nuova (U2)” – art.59, “zona B” di “aree interne al perimetro dei centri abitati” – art.3 e “area soggetta a Progetto unitario convenzionato IC1.1”

L'immobile ha destinazione **turistico-ricettiva (CAV)**.

L'immobile risulta **legittimo e non conforme** allo stato originario risalente e interessato da C.E. n.22 del 17/06/2004.

* nel soggiorno non sono presenti le predisposizioni per gli allacci impiantistici dell'angolo cottura dove erano previsti progettualmente, bensì si trovano in una parete della taverna che non è un vano destinato alla permanenza continuativa delle persone, mancando alcuni requisiti igienico-sanitari necessari per l'abitabilità dello stesso, tra cui l'altezza utile interna che risulta essere di 2,50 m. Trattandosi di difformità non sanabili, perché in contrasto con il DM 05/07/1975.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Si accerta che l'immobile è stato completato nelle strutture e nel rustico, così come nelle finiture interne e negli impianti, mancando solamente la caldaia ad il relativo allaccio all'approvvigionamento energetico.

Non risulta essere stata depositata la Fine Lavori e non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

* * * *

Nota:

Il Comune di Scansano emette ordinanza n.54 del 31/07/2015 con la quale stabilisce la rimessa in pristino dell'uso dei fabbricati destinati a C.A.V. in luogo di quella residenziale.

Alcuni proprietari promuovono ricorso al TAR Toscana, che viene accolto dallo stesso.

Il Comune di Scansano impugna la pronuncia in appello e il Consiglio di Stato, con provvedimento n.6609 del 27/07/2022 respinge il ricorso di primo grado, confermando l'efficacia dell'ordinanza n.54 del 31/07/2015 che stabiliva la rimessa in pristino degli appartamenti da residenze a strutture ricettive.

Il Comune di Scansano, nel maggio 2024, manifesta al condominio la possibilità del cambio d'uso a titolo oneroso dell'insieme delle unità immobiliari del Complesso Le Valentine, subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione.

Il Condominio, con Assemblea del 31/05/2024 delibera per l'accettazione della proposta e per il conferimento dell'incarico ad un tecnico per la redazione del progetto unitario, a conclusione del quale ogni singolo proprietario dovrà procedere alla messa in pristino o all'eventuale sanatoria degli abusi, per poi procedere (ad approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo) alla presentazione della pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso con pagamento degli oneri di urbanizzazione e con lo svincolo della quota parte della polizza fidejussoria relativa alla propria unità.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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





➤ **6° Punto**

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

La Certificazione energetica a forma dell'Ausiliario è allegata al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A05).

➤ **7° Punto**

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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Foglio 189 Particella 412 Subalterno 2

○ Confini

- Subalterno 1.
- Particella 413.
- Particella 424.

○ Ubicazione

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Scansano, in località Le Valentine.

La zona è facilmente accessibile e collegata alla viabilità principale della SP 159.

○ Descrizione



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Il fabbricato presenta una forma regolare, leggermente curva, è posto su un terreno inclinato ed è costituito da due piani fuori terra e uno interrato ed è diviso in due proprietà, ciascuna con accesso autonomo e con affaccio sulla propria corte privata esclusiva.

L'edificio è costituito da una struttura in muratura e calcestruzzo, con copertura a falde in legno e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento accessibile tramite una scala esterna che conduce al piano intermedio e posto a mezzacosta, sotto il piano di campagna principale, costituito da un pranzo-soggiorno, una camera e un bagno posti al piano terra, due camere e un bagno al piano superiore e una taverna, una cantina e un bagno al piano seminterrato, oltre ad un portico al piano strada ed una corte esclusiva sul retro.

Il soggiorno non presenta impianti predisposti per un angolo cottura, che però si trovano nella taverna al seminterrato.

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

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di cotto, mentre il rivestimento dei bagni è in travertino; i bagni sono dotati di sanitari di tipo standard.

Il piano del soggiorno è sfalsato rispetto il piano della taverna e delle camere che sono in posizione sovrapposta, infatti, le scale interpiano sono di ridotta lunghezza, una in legno ed una in muratura.

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

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale, con termosifoni in alluminio, ma attualmente privo di caldaia a gas che avrebbe provveduto anche alla produzione di acqua calda; è inoltre dotato di camino posto nel soggiorno.

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

L'immobile è dotato di corte esclusiva pianeggiante nella zona circostante il fabbricato e scoscesa nella parte frontale.

In merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dal Tecnico incaricato nella stessa procedura.

- Apprezamenti generali

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scadente, infatti, sono presenti evidenti segni derivanti dall'inutilizzo e dall'abbandono, oltre che di mancata manutenzione ordinaria.

Sono inoltre presenti segni di umidità in alcune pareti della taverna, proveniente dall'esterno.

Tutti i fenomeni riscontrati non sono riconducibili a deficit costruttivi.

o Consistenza – Dati e indici metrici dell'immobile

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- Superficie esterna lorda *Appartamento* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 134,73
- Superficie utile calpestabile *Appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 65,83
- Superficie utile calpestabile *Taverna e cantina* (calcolata al netto delle murature): mq. 40,06
- Superficie *Posto auto* (calcolata al netto delle murature): mq. 13,90
- Vani *Appartamento*: n. 4
- Servizi igienici *Appartamento*: n. 3
- *Taverna e cantina*: n. 2
- Posto auto: n. 1
- Superficie commerciale totale mq. 140,29

➤ **8° Punto**

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;

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

* * * * *

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento con destinazione turistico-ricettiva (CAV), sito in Località Le Valentine n.37 in Scansano, piano seminterrato, terra e primo, composto da pranzo-soggiorno, camera e un bagno al piano terra, due camere e un bagno al piano primo e una taverna, una cantina e un bagno al piano seminterrato, oltre a un portico al piano terra, con accesso, di superficie lorda pari a 134,73 mq di abitazione e alla superficie lorda pari a 13,90 mq di portico, oltre a una corte esclusiva di 2.060,00 mq.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Confina con Particella 412 Subalterno 1, Particella 413 e Particella 424, salvo altri.

Fabbricato alla Particella 412 Subalterno 2:

Concessione Edilizia n.22 del 17/06/2004.

Si accerta che l'immobile è stato completato nelle strutture e nel rustico, così come nelle finiture interne e negli impianti, mancando solamente la caldaia ad il relativo allaccio all'approvvigionamento energetico.

Non risulta essere stata depositata la Fine Lavori e non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile è stato realizzato tramite un Piano di Lottizzazione in zona territoriale omogenea "Zona Turistico Ricettiva", sottozona "T1", di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al P.R.G. del Comune di Scansano.

* È stato stretto accordo tra il Condominio e il Comune di Scansano per cui c'è la possibilità della redazione del Piano Attuativo in variante al Piano Operativo Comunale per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso degli immobili facenti parte il condominio (Allegato A05).

Formalità pregiudizievoli:

L'immobile è stato realizzato tramite un Piano di Lottizzazione in zona territoriale omogenea "Zona Turistico Ricettiva", sottozona "T1", di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al P.R.G. del Comune di Scansano.

Stato di occupazione:

L'immobile è **libero**.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento:



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

Il fabbricato presenta una forma regolare, leggermente curva, è posto su un terreno inclinato ed è costituito da due piani fuori terra e uno interrato ed è diviso in due proprietà, ciascuna con accesso autonomo e con affaccio sulla propria corte privata esclusiva.

L'edificio è costituito da una struttura in muratura e calcestruzzo, con copertura a falde in legno e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento accessibile tramite una scala esterna che conduce al piano intermedio e posto a mezzacosta, sotto il piano di campagna principale, costituito da un pranzo-soggiorno, una camera e un bagno posti al piano terra, due camere e un bagno al piano superiore e una taverna, una cantina e un bagno al piano seminterrato, oltre ad un portico al piano strada ed una corte esclusiva sul retro.

Il soggiorno non presenta impianti predisposti per un angolo cottura, che però si trovano nella taverna al seminterrato.

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

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di cotto, mentre il rivestimento dei bagni è in travertino; i bagni sono dotati di sanitari di tipo standard.

Il piano del soggiorno è sfalsato rispetto il piano della taverna e delle camere che sono in posizione sovrapposta, infatti, le scale interpiano sono di ridotta lunghezza, una in legno ed una in muratura.

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

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale, con termosifoni in alluminio, ma attualmente privo di caldaia a gas che avrebbe provveduto anche alla produzione di acqua calda; è inoltre dotato di camino posto nel soggiorno.

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

L'immobile è dotato di corte esclusiva pianeggiante nella zona circostante il fabbricato e scoscesa nella parte frontale.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



➤ **9° Punto**

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2

L'immobile è libero.

* * * * *

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata in data 02/12/2024 protocollo n.78501, ha attestato che non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati, aventi oggetto gli immobili della procedura.

➤ **10° Punto**

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

L'immobile è stato realizzato tramite un Piano di Lottizzazione in zona territoriale omogenea "Zona Turistico Ricettiva", sottozona "T1", di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al P.R.G. del Comune di Scansano.

* È stato stretto accordo tra il Condominio e il Comune di Scansano per cui c'è la possibilità della redazione del Piano Attuativo in variante al Piano Operativo Comunale per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso degli immobili facenti parte il condominio (Allegato A05).

➤ 11° Punto

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

LOTTO UNICO

- Criterio di valutazione che verrà adottato



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



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

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

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

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

Si è ritenuto, in via residuale, in conformità alla norma UNI 11612:2015, di prendere anche in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking prices UNI 11612:2015); per verificare e correggere gli asking prices, al fine di renderli idonei al metodo utilizzato, sono state compiute ulteriori indagini sul territorio ed audit verso quelle figure che in questo momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



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

- Valutazione dell'oggetto di pignoramento

Data di stima del valore 06/09/2025

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato volta ad individuare beni simili ai beni oggetto di valutazione, ricedenti nello stesso segmento di mercato ed oggetto di compravendita recente e immessi nel mercato immobiliare.

È stata rilevata la totale assenza di beni commercializzati negli ultimi 24 mesi, che avessero le caratteristiche necessarie per essere presi come beni comparabili, pertanto, è stata eseguita una ricerca sulle agenzie immobiliari di zona e sui portali di pubblicità e vendita immobiliare.

Da questa ultima ricerca sono emersi alcuni beni che, analizzati nel loro complesso e nelle loro caratteristiche soggettive, trattati con le dovute correzioni, sono adottabili come beni comparabili per la stima in oggetto.

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

Inoltre, i valori normalizzati dei comparabili e quelli risultanti dalla stima, sono stati confrontati con quelli messi a disposizione dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate, confermando così la correttezza delle analisi svolte e dei parametri adottati.

TABELLA DATI				
Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Livello di prezzo (€/mq)	€ 138.000,00	€ 207.000,00	€ 108.000,00	???
Stato di manutenzione	2	3	2	1
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00	0
Superficie principale LORDA	127	205	95	140,29
Superficie principale COMMERCIALE	133	213,4	99,8	140,29
Balcone (mq)	0	0	0	0
Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Box (mq)	0	0	0	0
Cantina (mq)	0	0	0	0
Posto auto coperto (mq)	0	0	0	0
Posto auto scoperto (mq)	0	0	0	0



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

UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Mansarda abitabile (mq)	0	0	0	0
Mansarda non abitabile (mq)	0	0	0	0
Portico (mq)	15	21	12	13,89
Giardino (mq)	0	0	0	0
Piano (n)	1	1	1	1
Servizi (n)	2	3	3	3
Ascensore (n)	0	0	0	0
Superficie terreno (mq)	0	0	0	0

PREZZO MARGINALE SUP PRINCIPALE		
A	B	C
1.037,59 €	970,01 €	1.082,16 €
(Valore minimo)		970,01 €

PREZZO MARGINALE DATA		
A	B	C
- 230,00 €	- 345,00 €	- 180,00 €

PREZZI MARGINALI SUPERFICI SECONDARIE				
	PRZ	A	B	C
Balcone (mq)	194,00 €	- €	- €	- €
Terrazzo (mq)	291,00 €	- €	- €	- €
Box (mq)	242,50 €	- €	- €	- €
Cantina (mq)	291,00 €	- €	- €	- €
Posto auto coperto (mq)	242,50 €	- €	- €	- €
Posto auto scoperto (mq)	97,00 €	- €	- €	- €
Mansarda abitabile (mq)	679,01 €	- €	- €	- €
Mansarda non abitabile (mq)	485,00 €	- €	- €	- €
Portico (mq)	388,00 €	- 430,68 €	- 2.758,71 €	733,33 €
Giardino (mq)	97,00 €	- €	- €	- €

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO		
Valore a nuovo	€ 5.500,00	$P_{ser} = C * \left(1 - \frac{v}{t}\right)$
Vetustà (t)	8	
Vita utile (v)	20	
Pser		3.300,00 €

PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	
Da 1 a 2	€ 25.000,00

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Da 2 a 3

€

15.000,00

PREZZI MARGINALI	A	B	C
pSUP (€/mq)	€ 970,01	€ 970,01	€ 970,01
pDAT (€/mese)	-€ 230,00	-€ 345,00	-€ 180,00
pBAL (€/mq)	€ 194,00	€ 194,00	€ 194,00
Pser (€/n)	€ 3.300,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00
Pliv (€/n)	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 1 a 2	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 2 a 3	€ -	€ -	€ -

AGGIUSTAMENTI	A	B	C
PRZ	€ 138.000,00	€ 207.000,00	€ 108.000,00
SUP	€ 12.891,42	-€ 62.769,31	€ 43.931,72
DAT	€ -	€ -	€ -
BAL	€ -	€ -	€ -
SER	€ 3.300,00	€ -	€ -
LIV	€ -	€ -	€ -
MAN	€ -	€ -	€ -
TOT	€ 154.191,42	€ 144.230,69	€ 151.931,72

DIVERGENZA <10%	
Valore massimo	€ 154.191,42
Valore minimo	€ 144.230,69
6,91%	

TABELLA PREZZI CARATTERISTICA - SISTEMA DI STIMA			
Esposizione	€ -	€ -	€ 2.259,70
Panoramicità	-€ 9.960,73	€ -	-€ 9.960,73

VALORE DI STIMA (Riconciliation) - MCA + SS	
Valore di Stima	€ 144.230,69
Valore Arrotondato	€ 144.200,00

La stima si è basata su immobili di confronto con destinazione abitativa, data la mancanza di dati di immobili ad uso ricettivo, pertanto, il valore ricavato dalla viene detratto dei costi stimati per il cambio di destinazione in residenziale, così da ottenere un valore di mercato congruo per l'immobile oggetto di stima.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima dal punto di vista urbanistico, si rende necessario l'adeguamento tramite l'esecuzione di opere murarie e impiantistiche.

Visto quanto sopra, sono stati stimati i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile e i costi degli interventi di ripristino, contabilizzati come detrazioni al valore di stima.

DETRAZIONE ONERI E SPESE	
Stima dei costi per il cambio di destinazione d'uso comprensive di oneri, spese e prestazioni professionali	€ 13.800,00
Stima dei costi per le opere atte alla regolarizzazione urbanistico-edilizia comprensive di oneri, spese e prestazioni professionali	€ 5.675,00
Totale stima detrazioni	€ 21.000,00

VALORE DI MERCATO		
123.200,00 €		
PER DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'		
Quota	100%	123.200,00 €
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO		
123.000,00 €		

➤ FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento con destinazione turistico-ricettiva (CAV), sito in Località Le Valentine n.37 in Scansano, piano seminterrato, terra e primo, composto da pranzo-soggiorno, camera e un bagno al piano terra, due camere e un bagno al piano primo e una taverna, una cantina e un bagno al piano seminterrato, oltre a un portico al piano terra, con accesso, di superficie lorda pari a 134,73 mq di abitazione e alla superficie lorda pari a 13,90 mq di portico, oltre a una corte esclusiva di 2.060,00 mq.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al Foglio 189, Particella 412, Subalterno 2.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Confina con Particella 412 Subalterno 1, Particella 413 e Particella 424, salvo altri.



Fabbricato alla Particella 412 Subalterno 2:

Concessione Edilizia n.22 del 17/06/2004.

Si accerta che l'immobile è stato completato nelle strutture e nel rustico, così come nelle finiture interne e negli impianti, mancando solamente la caldaia ad il relativo allaccio all'approvvigionamento energetico.



Non risulta essere stata depositata la Fine Lavori e non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.



Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile è stato realizzato tramite un Piano di Lottizzazione in zona territoriale omogenea "Zona Turistico Ricettiva", sottozona "T1", di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al P.R.G. del Comune di Scansano.

* È stato stretto accordo tra il Condominio e il Comune di Scansano per cui c'è la possibilità della redazione del Piano Attuativo in variante al Piano Operativo Comunale per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso degli immobili facenti parte il condominio (Allegato A05).



Formalità pregiudizievoli:

L'immobile è stato realizzato tramite un Piano di Lottizzazione in zona territoriale omogenea "Zona Turistico Ricettiva", sottozona "T1", di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al P.R.G. del Comune di Scansano.



Stato di occupazione:

L'immobile è **libero**.



Descrizione dell'immobile dato in pignoramento:



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Il fabbricato presenta una forma regolare, leggermente curva, è posto su un terreno inclinato ed è costituito da due piani fuori terra e uno interrato ed è diviso in due proprietà, ciascuna con accesso autonomo e con affaccio sulla propria corte privata esclusiva.

L'edificio è costituito da una struttura in muratura e calcestruzzo, con copertura a falde in legno e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento accessibile tramite una scala esterna che conduce al piano intermedio e posto a mezzacosta, sotto il piano di campagna principale, costituito da un pranzo-soggiorno, una camera e un bagno posti al piano terra, due camere e un bagno al piano superiore e una taverna, una cantina e un bagno al piano seminterrato, oltre ad un portico al piano strada ed una corte esclusiva sul retro.

Il soggiorno non presenta impianti predisposti per un angolo cottura, che però si trovano nella taverna al seminterrato.

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

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di cotto, mentre il rivestimento dei bagni è in travertino; i bagni sono dotati di sanitari di tipo standard.

Il piano del soggiorno è sfalsato rispetto il piano della taverna e delle camere che sono in posizione sovrapposta, infatti, le scale interpiano sono di ridotta lunghezza, una in legno ed una in muratura.

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

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale, con termosifoni in alluminio, ma attualmente privo di caldaia a gas che avrebbe provveduto anche alla produzione di acqua calda; è inoltre dotato di camino posto nel soggiorno.

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

L'immobile è dotato di corte esclusiva pianeggiante nella zona circostante il fabbricato e scoscesa nella parte frontale.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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



Prezzo Base LOTTO UNICO

123.000,00 €. (Centocinquantunomilasettecento/00 euro)

escluso IVA, Imposte ed Oneri



La presente relazione è composta da n.31 pagine e vi si allegano:

- Documentazione fotografica (Allegato A.01)
- Documentazione catastale (Allegato A.02)
- Documentazione ipotecaria (Allegato A.03)
- Titoli edilizi e CDEU (Allegato A.04)
- Certificazione energetica (Allegato A.05)
- Contratto di locazione e verbale di accesso (Allegato A.06)
- Atti di provenienza (Allegato A.07)
- Rilievo Stato Attuale – Costituzione Lotti di Vendita (Allegato A.08)



Esperto Stimatore



Geometra Michel Sassu
(firmato digitalmente)



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

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

