

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA

*Esecuzione Immobiliare n. 307/2010 promossa da [REDACTED],
contro [REDACTED]*

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Savelli (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto con il n. 117), con studio in Grosseto, Via Mincio n. 2, richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, Dott. V. Pedone, di rendere chiarimenti circa la divisibilità della particella 1551 Foglio 59 del Comune di Monte Argentario e di valutare in termini economici il valore di detta particella, effettuato un nuovo sopraluogo sul posto, ritiene di riferire quanto segue:

1. Divisibilità della particella 1551 Foglio 59 Comune di Monte Argentario

Come già riferito verbalmente in sede di udienza del 17 luglio 2013, la particella in questione, che consente l'accesso all'immobile pignorato, non risulta divisibile né longitudinalmente né trasversalmente, sia per la situazione di fatto rilevata e sia per la conformazione altimetrica dei luoghi.

Infatti, come risulta dal rilievo allegato alla presente, una porzione di terreno della particella, è occupata da uno spazio destinato a manovra dei mezzi per accedere all'unità immobiliare, mentre un'altra porzione di terreno è riservata al parcheggio.

In particolare si fa presente che lo spazio di manovra risulta indispensabile per l'accesso, tenuto conto delle caratteristiche della strada: in salita per chi accede all'immobile e di ridotta larghezza della carreggiata.

Si evidenzia inoltre che la particella in questione è delimitata sulla destra, rispetto all'accesso, da un alto muro a retta che confina con la predetta viabilità e sulla sinistra da un muretto e da una scarpata ascendente, per cui l'unica possibilità di accedere al bene in questione è quella ove è ubicato lo spazio di manovra, poiché altrimenti il bene stesso non risulta fruibile.

2. Stima della particella 1551

Non esistono valutazioni che matematicamente consentano l'individuazione del valore del bene in oggetto, ma il valore di tale terreno è individuabile, nella fattispecie, unicamente per confronto con immobili simili tenendo conto essenzialmente della utilità che esso conferisce al bene primario.

In sostanza la particella oggetto di valutazione ha una importanza fondamentale per l'immobile pignorato in quanto solamente da essa è possibile l'accesso e solamente in essa è possibile ricavare la zona di manovra e di parcheggio a servizio del bene stesso.

Pertanto per confronto con situazioni analoghe, oggetto anche di arbitrati, verificatesi nella Provincia di Grosseto – zona costiera – si ritiene equo ed aderente alla realtà comparativa del terreno in esame, tenendo conto delle sue caratteristiche, della sua esclusiva funzione e del contesto in cui è

inserito, valutarlo pari ad € 40,00 al metro quadrato e pertanto avendo la particella n. 1551 del Foglio 59 una superficie pari a mq. 410, valutarlo pari ad € 40,00 x 410 mq. = € 16.400,00.

In base a quanto esposto possiamo ragionevolmente affermare che il terreno di cui alla particella n. 1551 Foglio 59 del Comune di Monte Argentario può essere valutato, in una libera contrattazione di compravendita, pari ad € 16.400,00.

Per completezza di indagine, nell'ottica di cui sopra, dovrà essere riveduta la valutazione del bene oggetto di esecuzione, tenendo conto del valore della particella n. 1551 Foglio 59, nel senso che il lotto 1 (pag. 20-21-22 C.T.U. originaria) può essere valutato, a meno del valore di 1/3 del terreno della particella n. 1551 F. 59 pari ad € 572.500,00 in cifra tonda.

Relativamente poi alla possibilità di apporre una servitù di passo e di parcheggio sulla particella 1551 F. 59, necessarie all'accesso ed alla funzionalità del bene oggetto di esecuzione, tali servitù, per quanto in precedenza esposto e per la funzione che hanno, possono essere valutate pari ad € 7.000,00 in cifra tonda.

Grosseto 29.07.2013

Il C.T.U.

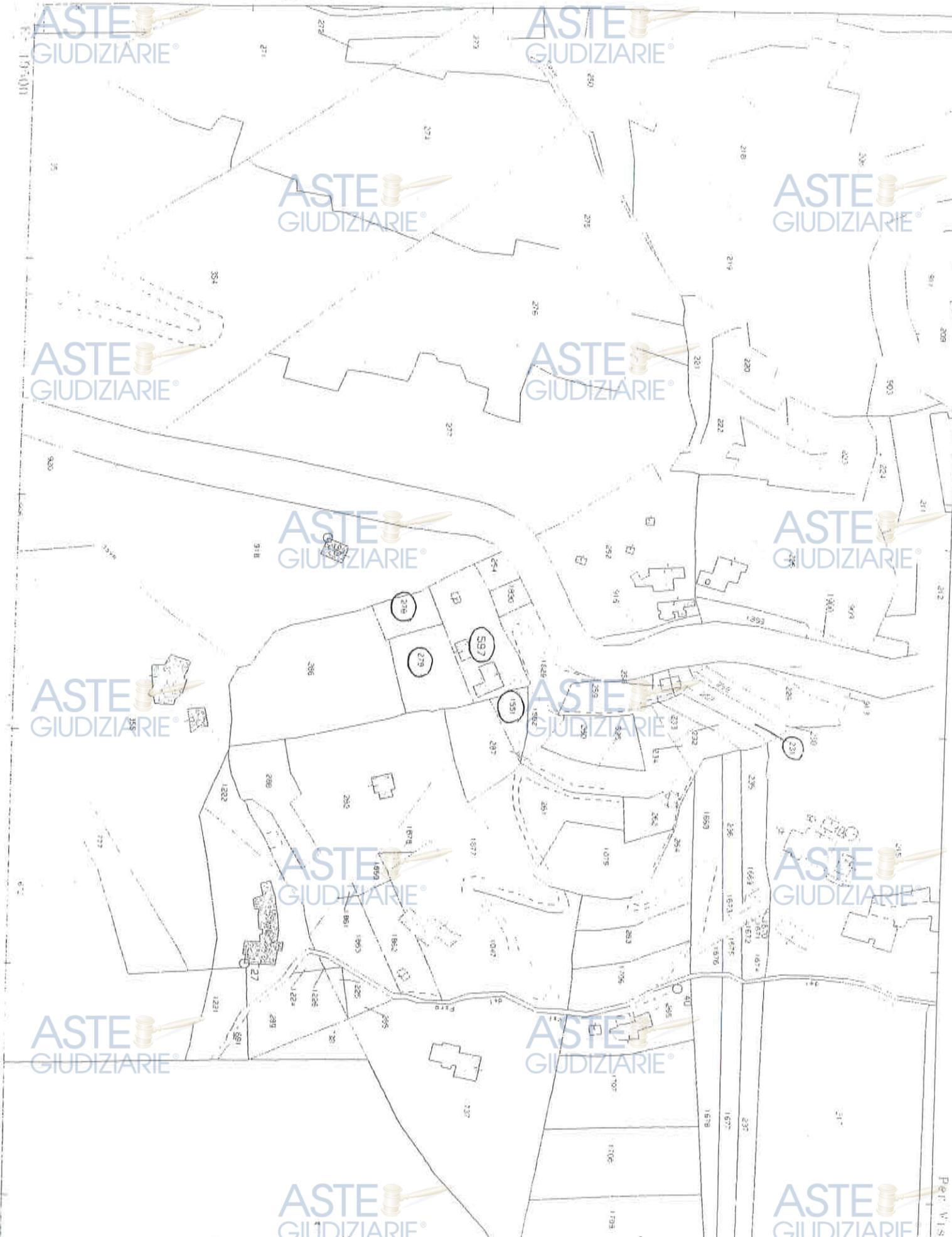
Ing. Gianfranco Savelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- 1) Servizio fotografico (n. 10 foto per pag. 5);
- 2) n. 1 Mappa catastale;
- 3) n. 2 Elaborati planimetrici in scala 1:500.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

252

915

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

254

1830

597

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

279

275

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

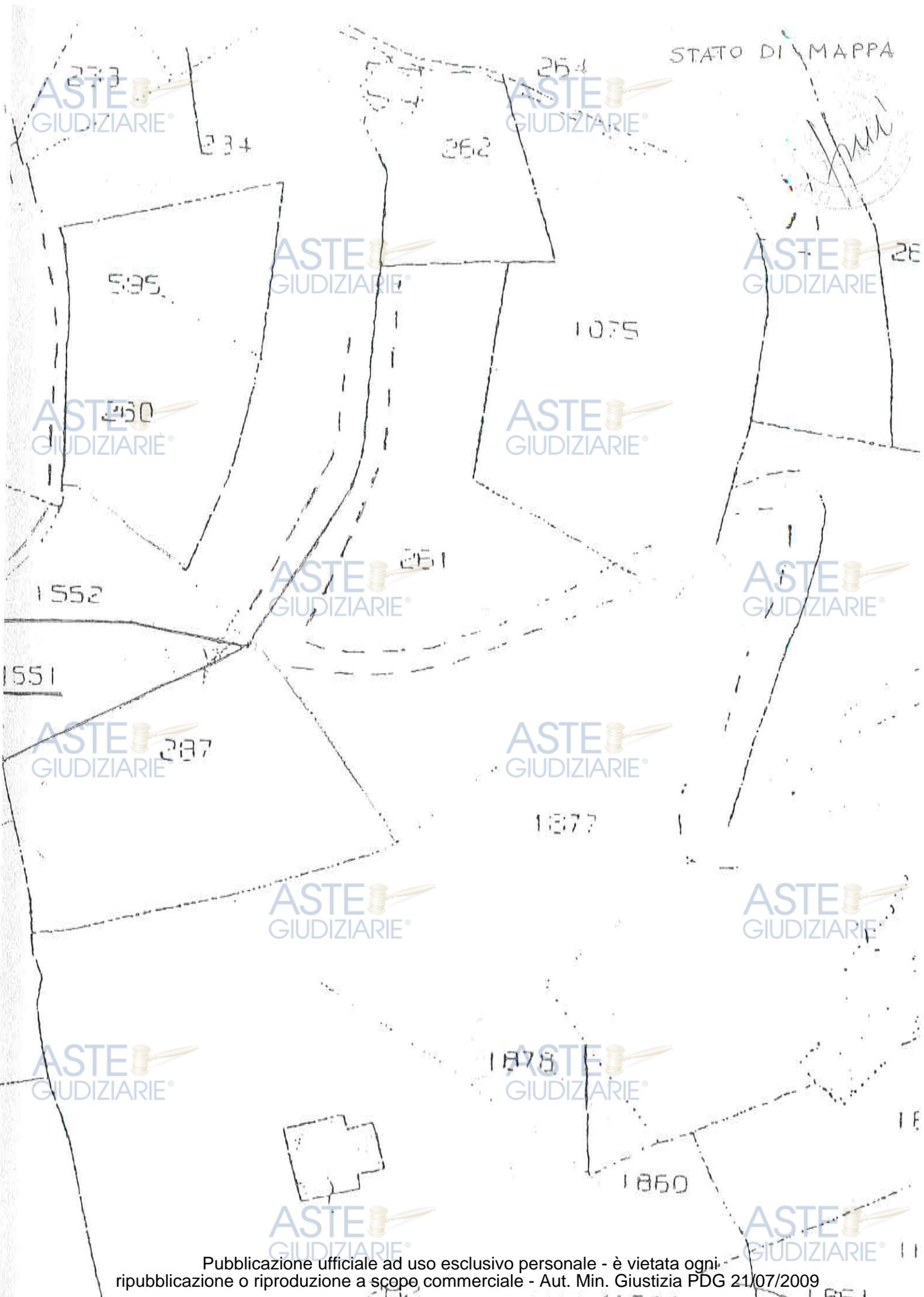
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

252

916

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRADA PANORAMICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1830

254

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

597

ASTE
GIUDIZIARIE®

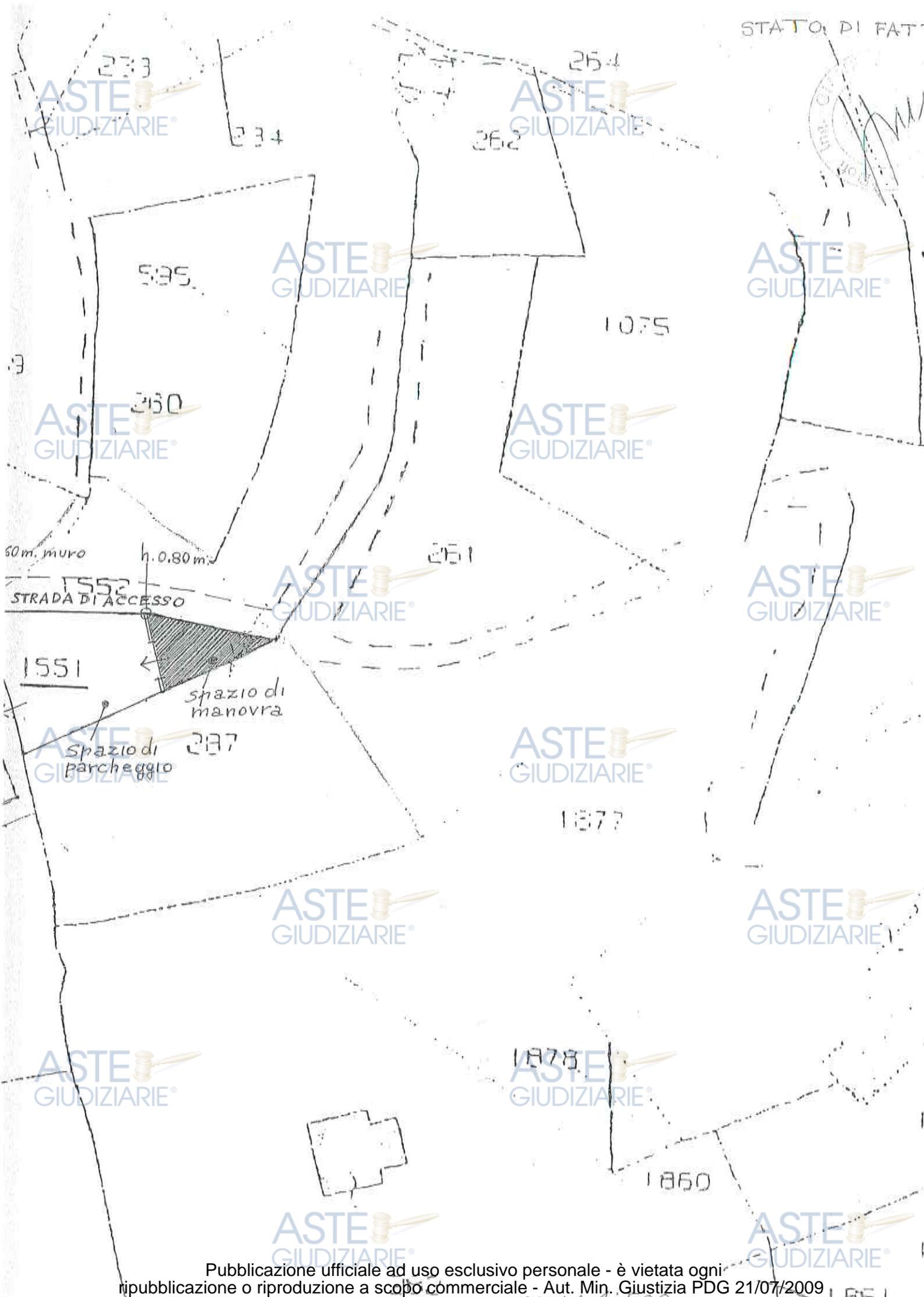
ASTE
GIUDIZIARIE®

279

275

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

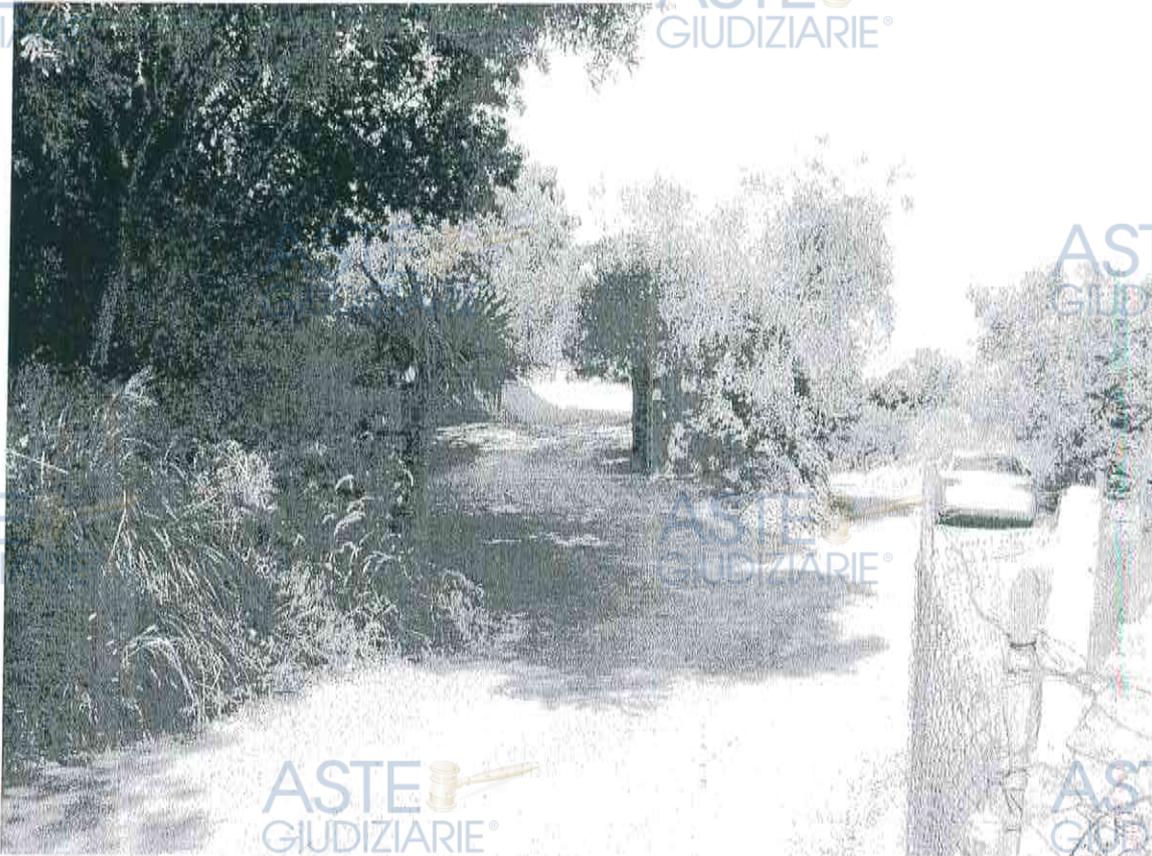




1. Vista strada di accesso con muro di contenimento proprietà



2. Vista strada di accesso con muro contenimento proprietà particella n.1551



3. Vista ingresso particella n. 1551 e prosieguo strada



4. Vista ingresso particella n. 1551: spazio esterno di manovra; prosieguo strada



9. Vista cancello di ingresso e spazio di parcheggio interno



10. Vista cancello di ingresso e spazio di parcheggio interno