

RELAZIONE TECNICA DI STIMA INTEGRATIVA

redatta dall'Ing. GIANFRANCO SAVELLI su incarico del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 307/2010 promossa da _____ contro _____ cui sono state riunite le procedure 243/2012 e 96/2021, nonché la procedura 43/2024 in data 02/10/2024.

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, già nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 7 giugno 2011 per l'Esecuzione Immobiliare n. 307/2010, il cui pignoramento è stato successivamente esteso alla totalità della particella n. 1551 del foglio 59 del Comune di Monte Argentario oggi pignorata nella sua interezza, con riunione delle procedure 243/2012 e 96/2021, nonché 43/2024, in data 02/10/2024 ha avuto dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò di procedere alla integrazione del quesito originario e cioè:

*“dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 9/2/2013 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio il me-
re”.*

**CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO ALLA DATA DEL
9.02.2013 ED ALLA ATTUALITA'**

In data 13.11.2024 alle ore 11 il sottoscritto C.T.U. con la propria collaboratrice Arch. Patrizia Vincenzoni e con la Dott.ssa Marianna Festeggiato, Custode Delegato, si è recato in Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario, presso il compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione, ubicato in località Grottone, Porto Santo Stefano, al foglio 59 particelle 597-1551-278-279 – Comune di Monte Argentario – GR – ed alla presenza della sig.r _____ ha proceduto alla verifica dei vari manufatti esistenti.

Detta verifica aveva il fine di accertare se gli stessi avessero subito modificazioni nel tempo rispetto a quanto rilevato ed esposto nella perizia del 9.02.2013.

L'accertamento ha consentito di rilevare che non sono stati apportati ai vari manufatti modificazioni che possano aver influito sulle caratteristiche tecnico-giuridiche degli stessi e tali da poter incidere sulla valutazione del compendio immobiliare in precedenza esposta.

In particolare si evidenzia che i manufatti risultanti non legittimati da titoli autorizzativi ed indicati come tali alla data della perizia di stima del 9.02.2013 sono rimasti tali anche all'attualità.

Si consideri in relazione al quesito posto e cioè che essendo trascorso del tempo rispetto alla valutazione del compendio esposta nella perizia di stima

depositata il 9.02.2013, si è proceduto alla rivisitazione del valore del compendio stesso assumendo informazioni presso Agenzie Immobiliari operanti anche nella zona di Mone Argentario – Porto Santo Stefano come più avanti nel dettaglio descritto.

Per chiarezza espositiva si procede riportando quanto già relazionato al punto 2) nella relazione di perizia del 2013 apportando le eventuali precisazioni:

Gli immobili, oggetto del pignoramento, consistono all'attualità in:

Villa con annessa "serra", ripostiglio ed altri manufatti, nonché terreni adiacenti a detti immobili.

▪ **Comune di Monte Argentario – Porto Santo Stefano**

▪ **Località Grottone**

▪ **Piano terra**

I beni sono ubicati in località Grottone, località posta sulla sinistra della Strada Panoramica in direzione di Cala Piccola del Comune di Monte Argentario. Essi consistono in una villa ad un unico piano, una "serra" e un ripostiglio ed altre costruzioni contigue a quest'ultimo tutte ad un piano e terreni in adiacenza.

Risalendo una strada asfaltata che devia dalla Panoramica, per inoltrarsi all'interno verso monte, si giunge all'ingresso della proprietà in questione; detto ingresso è delimitato da un muretto con inferriata e da un cancello in ferro, quindi si attraversa un ambito di proprietà (part. 1551), adibito a par-

cheggio per accedere al resede della villa, delimitata quest'ultima da un muro di confine e da un ingresso in legno a tre archi e triage.

1.a VILLA

Dall'ingresso della proprietà si accede ad un resede pavimentato in cotto sui tre lati della villa, con tettoia in legno frontale all'ingresso e vista verso il mare di notevole e pregevole impatto paesaggistico. Dal prospetto che fronteggia l'affaccio verso il mare si scende ad un giardino con andamento a gradoni, anch'esso con vista mare e ubicato a - 0,85, -1,50 e - 1,65 m. rispetto al piano di pertinenza della villa.

La villa ha la finitura di facciata ad intonaco e il tetto a capanna con copertura in laterizio.

Entrando all'interno della villa si trova un unico locale adibito a soggiorno con camino ed una zona divisa dal soggiorno con arco adibita a cucina; sulla sinistra rispetto all'ingresso si passa alla zona notte ove un piccolo disimpegno distribuisce una camera matrimoniale, un bagno ed un'altra camera matrimoniale con bagno al suo interno. Sul retro rispetto all'ingresso è ubicato un piccolo ripostiglio facente parte sempre dell'edificio con accesso dall'esterno.

Le finiture sono di media qualità, i pavimenti sono in maioliche 30 x 30 cm. color marrone, le pareti ad intonaco civile. I bagni entrambi con doccia hanno pavimento e rivestimento h. 2,10 m. con mattonelle in maiolica di dimensioni 20x20 cm., di colore l'uno bianco e l'altro celeste e i sanitari sono in porcellana di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane e quelli interni in legno tamburato.

L'altezza interna media del fabbricato è pari a h. 3,22 m.

Sul fronte della villa è ubicata una tettoia in legno, di dimensioni ml. 10,56 x 4,36 ed altezza variabile da 2,83 a 2,15 m., non regolarmente autorizzata.

La villa sopra descritta si presenta in buone condizioni, la sua **superficie lorda ragguagliata arrotondata è pari a mq. 100,00, mentre la sua superficie utile ragguagliata arrotondata è di mq. 85,00; essa è così distribuita:**

- Soggiorno - cucina	mq. 48,69	100% = mq. 48,69
- Disimpegno	mq. 1,38	100% = mq. 1,38
- Camera matrimoniale	mq. 15,99	100% = mq. 15,99
- Bagno	mq. 3,92	100% = mq. 3,92
- Camera singola	mq. 9,29	100% = mq. 9,29
- Bagno interno camera singola	mq. 5,13	100% = mq. 5,13
- Ripost. con ingresso esterno	mq. 2,10	30% = mq. 0,63

Superficie utile ragguagliata in c.t. mq. 85,00

1.b "SERRA" - "RIPOSTIGLIO" ED ALTRI MANUFATTI

Il fabbricato accatastato come serra, non risulta legittimato da alcun titolo autorizzativo e pertanto risulta abusivo. Esso è attualmente costituito da un ingresso e due camere con rispettivi bagni.

Il fabbricato è parte in muratura e parte finestrato con infissi in alluminio anodizzato; risulta sopraelevato rispetto al piano di campagna con basamento in muratura h. 0,50 m. I locali all'interno hanno le pareti rivestite in legno ed i pavimenti in monocottura. I bagni con doccia hanno l'ingresso interno alle camere e con pavimento e rivestimento con mattonelle in maiolica di dimensioni 20x20 cm. di colore l'uno beige e l'altro celeste, i sanitari sono in porcellana di colore bianco.

L'altezza interna media del fabbricato è pari ad h. 2,68 m.

L'immobile sopra descritto ha una **superficie lorda pari a mq. 40,00, mentre la sua superficie utile ragguagliata è di mq. 35,00 arrotondata; essa è così distribuita:**

- Ingresso	mq. 1,99	100% = mq. 1,99
- Camera	mq. 11,61	100% = mq. 11,61
- Bagno interno camera	mq. 3,60	100% = mq. 3,60
- Camera	mq. 13,02	100% = mq. 13,02
- Bagno interno camera	mq. 5,00	100% = <u>mq. 5,00</u>

Superficie utile ragguagliata in c.t. mq. 35,00

Il fabbricato accatastato e condonato come ripostiglio, composto da un unico locale con annessa rimessa attrezzi è attualmente stato abusivamente ampliato in una serie di altre stanze così composte: una cucina – soggiorno, tre camere di cui due con bagno al loro interno ed un ufficio.

Il fabbricato è in muratura con tetto a falde inclinate con rivestimento in cotto.

I locali all'interno sono intonacati e in alcune stanze con rivestimento in legno ed i pavimenti sono in monocottura. I bagni con doccia, hanno pavimento e rivestimento.

L'altezza interna del fabbricato è pari a h. 2,10 m.

L'immobile sopra descritto costituito da ripostiglio e rimessa attrezzi, ha una **superficie lorda rispettivamente pari a mq. 9,64 per il ripostiglio e mq. 9,84 per la rimessa e superficie netta rispettivamente pari a mq. 9,20 e 7,40.**

Sia la rimessa attrezzi così come tutto il restante volume edificato in continuità risulta abusivo, come sarà più avanti approfonditamente relazionato.

Gli impianti presenti nella "villa" vera e propria sono:

- termico attraverso termosifoni elettrici; impianto senza salvavita con magneto-termico.
- idrosanitario con deposito acqua attraverso rifornimento privato con autobotte.

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con: stessa proprietà

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 597, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 880,56.

1.c TERRENO

Il terreno particella 1551 costituisce l'unico accesso alla particella 597 ed esso risulta in parte pavimentato in porfido con tettoia in legno per ricovero auto non oggetto di titolo autorizzativo.

Detto terreno che immette alla villa ed ha anche funzione di parcheggio, è realizzato parte a sterro e parte con pezzame di porfido e risulta delimitato da un muro con inferriata il cui cancello di ingresso è in ferro.

Il terreno confina con: stessa proprietà strada di accesso, salvo altri.

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 1551, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.02.80, Reddito Dominicale €. 0,51, Reddito Agrario €. 0,43.

1.d TERRENI

I terreni ubicati a monte della "villa", sono tenuti incolti con presenza di essenze arboree e alcune piante di alto fusto.

La loro superficie complessiva risulta di Ha 00.13.10 e risultano configurati come gradone superiore alla "villa"; si accede ad essi attraverso gradini che partono dalla quota della "villa" sopra descritta.

I terreni hanno vista verso il mare ed all'interno di essi è presente il deposito di acqua che serve la "villa" e gli altri manufatti.

I terreni confinano con: stessa proprietà

salvo altri.

I beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario:

- al foglio 59 particella 278, Qualità Seminativo, Superficie ha 00.04.10, Reddito Dominicale €. 0,28, Reddito Agrario €. 0,08.
- al foglio 59 particella 279, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.09.00, Reddito Dominicale €. 1,63, Reddito Agrario €. 1,39.

Si riporta per richiamo quanto già relazionato al punto 5) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nella relazione di perizia del 2013 apportando le eventuali precisazioni:

Lo strumento urbanistico in vigore oggi nel Comune di Monte Argentario risulta il seguente:

Regolamento Urbanistico Adottato con D.C.C. n.61 del 16.09.2010 e Approvato con D.C.C. n.12 del 23.03.2012.

Modificato a seguito della Conferenza paritetica del 27.11.12, 07.12.2102 e 08.01.2013

Aggiornato alla Variante per l'individuazione dell'ambito urbano di Terrarossa e per l'ampliamento della struttura ricettiva Argentario Golf Resort Adottata con D.C.C. n.91 del 5.11.2013 e Approvata con D.C.C. n.26 del 4.06.2014. Per detto strumento urbanistico i beni in questione risultano al Capo II "Ambiti territoriali" Sezione A e sono normati dall'Art. 61 "Zone a prevalente carattere naturale - EN" e da tale articolo sono previsti:

- Prestazioni funzionali

Al loro interno sono consentite le funzioni finalizzate alla conservazione della natura, nonché tutte le forme di fruizione e di utilizzazione

delle risorse naturali e storico – culturali compatibili con la conservazione degli attuali livelli di naturalità.

Sono altresì consentite le attività agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione.

Sono infine consentite le seguenti funzioni integrate, purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo e purché non concentrate e non comportanti eccessivi carichi urbanistici e/o ambientali:

- *funzioni di servizio consistenti in:* attrezzature e servizi di interesse comune a carattere culturale, scientifico, didattico, formativo, ricreativo, escursionistico, religioso e per attività sociali connesse;
- *funzioni turistico-ricettive consistenti in:* strutture ricettive: limitatamente ai bad & breakfast fino a un massimo di 10 posti letto/struttura (o nella tipologia e nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme);
- *funzioni commerciali consistenti in:* esercizi di ristoro fino a un massimo di 30 coperti (o nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme). Agli esercizi di ristoro possono essere collegate piccole strutture ricettive, ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con un massimo di 16 posti letto a struttura. Il collegamento funzionale, che deve dare luogo alla gestione

unitaria dell'esercizio di ristoro e della struttura ricettiva, risponde ai requisiti specificatamente definiti dal RE.

- Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola in conformità a quanto disciplinato dall'art. 50, sono consentiti, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parte Seconda e Terza e Quarta, Titolo II, Capo 1 delle presenti norme, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

Sugli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, ospitano strutture ricettive ed esercizi di ristoro sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

In base al Piano Strutturale vigente i beni in questione ricadono nell'Unità Territoriale Organica Elementare – UTOE 4.

Per quanto al punto 6) conformità dei manufatti ai titoli autorizzativi si conferma quanto già relazionato aggiungendo l'iter del cancello della particella 1551 oggi oggetto per il suo intero di pignoramento:

Pratica per rifacimento muro a retta crollato a monte della strada vicinale con messa in opera di ringhiera di protezione e cancello di ingresso alla proprietà Concessione Edilizia prot. n. 6270/00 del 9.10/2000.

Quindi per quanto sopra relazionato e per quanto documentato e depositato negli uffici preposti del Comune di Monte Argentario le opere legittimate presenti all'interno della particella 597 risultano essere la "villa" ed il "ripostiglio" originario anche chiamato "box metallico".

Per quanto al punto 7) formazione dei lotti

I beni fin qui descritti sono vendibili in n. 1 lotto:

LOTTO 1: Villa con resede e pertinenze ubicata in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario, individuata al foglio 59 particella 597 del Catasto Fabbricati di detto Comune e Terreno individuato al foglio 59 particella 1551 del Catasto Terreni; nonché Terreni in adiacenza ubicati in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario, individuati al foglio 59 particelle 278 e 279 del Catasto Terreni di detto Comune;

Per quanto al punto 8) pignoramento se della piena proprietà

All'attualità vista la riunione delle procedure gli immobili ed i terreni sono pignorati per la Piena Proprietà;

Per quanto al punto 9) accertamento se l'immobile sia libero o occupato

Gli immobili risultano all'attualità occupati dalla esecutata ■

Per quanto al punto 11) vincoli gravanti sugli immobili

Sui beni gravano i seguenti vincoli:

- Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza:

Articolo 136 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" - "Intero territorio del Comune di Monte Argentario" (già oggetto di vincolo ai sensi della Legge 1497/1939) - Decreto ministeriale 21 febbraio 1958

- G.U. n. 54 del 03.03.1958

Il vincolo sopra esposto interessa tutti i beni.

- Beni culturali e paesaggistici dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002 n. 137): "Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (comma 1, lettera g)" (Regione Toscana, Piani di Indirizzo Territoriale con valore di Piano paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e paesaggio adottato con Del.C.R. n. 32 del 16.06.2009).

Il vincolo sopra esposto interessa per una modesta parte la particella di terreno n. 279 del foglio 59.

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al RDL n. 3267/1923.

Il vincolo sopra esposto interessa tutti i beni.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili vengono valutati con il seguente metodo:

Metodo sintetico comparativo confrontato con il mercato locale, tenuto conto della ubicazione degli immobili, del loro uso e dello stato in cui essi si trovano.

Si valuta quindi il più probabile valore di mercato dei beni, per quanto risulta dall'Agenzia delle Entrate, dalla metodologia della capitalizzazione della rendita, nonché previa indagine comparativa con l'attuale mercato presso le Agenzie consultate: Agenzia Immobiliare Biancotti in Marina di Grosseto via XXIV Maggio 67/b e Agenzia Carratelli in Grosseto via A. Bertani 14/16, rispettivamente nella misura di:

• LOTTO 1: a – b – c – d

“Villa” (a) con annesso “Ripostiglio” (b) distinti al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 597, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 880,56, **proprietà 1/1**;

Terreno (c) per l'accesso alla sopradetta particella distinto al Catasto Terreni al foglio 59 particella 1551, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.02.80, Reddito Dominicale €. 0,51, Reddito Agrario €. 0,43, **proprietà 1/1**;

Terreni (d) distinti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 278, Qualità Seminativo, Superficie ha 00.04.10, Reddito Dominicale €. 0,28, Reddito Agrario €. 0,08, **proprietà 1/1**, e al foglio 59 particella 279, Qualità Vigneto, Superficie

ha 00.09.00, Reddito Dominicale €. 1,63, Reddito Agrario €. 1,39,
proprietà 1/1;

per i beni a – b – c:

facendo una media fra quanto indicato al mq. nel I° Semestre 2024
dalla Agenzia delle Entrate (minimo di €. 4.900/mq e massimo di €. 5.900/mq.), confrontato con i valori del mercato indicati dalle sopra-
dette agenzie immobiliari, si ricava un valore di €. 5.400,00/mq x 100
mq. (villa “a”) + 9,64 (ripostiglio “b”) x 0,30 mq. = mq. 103 in c.t. di
superficie lorda ragguagliata = €. 556.200,00 compresa l’area di per-
tinenza del lotto e gli oneri conseguenti alla demolizione delle co-
struzioni abusive rilevate, aggiungendo il valore della particella
1551 (“c”) destinata ad ingresso e parcheggio della “villa” di mq.
280 catastali valutata pari ad €. 15.000,00 in c.t. e pertanto avre-
mo in totale €. 571.200,00.

Detta stima tiene in considerazione sia la posizione di particolare
pregio paesaggistico del “villa” con l’area di pertinenza tenuta a
giardino e sia del valore del terreno (part. 1551) per il passaggio e
l’ingresso alla “villa”, nonché della necessità di demolire ogni
abuso edilizio presente.

Si procede alla stima mediante la metodologia per capitalizzazione
della rendita conseguibile:

considerando congruo un affitto complessivo per l'annualità di €. 35.000,00, abbiamo:

- €. 35.000,00 = reddito lordo
- detraendo il 25% per imposte, manutenzione, ecc.

€. 8.750,00

- Residua il reddito netto annuo di

€. 26.250,00

Capitalizzando il reddito netto annuo al tasso del 4,50% si ha il valore capitale di €. 583.333,00.

Mediando i due valori di stima si ottiene il valore dell'immobile in cifra tonda corrispondente ad €. 577.266,00.

per i Terreni – bene d

€. 15,00/mq x ha 0.13.10 di superficie catastale in c.t. = €. 19.650,00

in considerazione della posizione paesaggistica e quale ulteriore pertinenza della "villa".

Per un totale "villa" e pertinenze con "terreni adiacenti" di €. 597.000,00 in c.t.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Per quanto precedentemente relazionato, mediando i valori ottenuti con il metodo sintetico e per capitalizzazione del reddito, si ricava il seguente valore venale degli immobili in una libera contrattazione di compravendita alla

attualità:

LOTTO 1: a - b - c - d "villa" e pertinenze con "terreni adiacenti":

PREZZO BASE: EURO 597.000,00

Grosseto 23.12.2024

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco Savelli

ALLEGATI:

- 1) Fascicolo fotografico.