

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.I. 312/2010

Promossa da

FERRERO S.P.A.

Contro

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Appendice di rettifica alla PERIZIA DI STIMA redatta dalla Sottoscritta C.T.U. Geom. Viola Vincenti e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto in data 4 ottobre 2012.

QUESITO N.2

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, aventi pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.1.1 Caratteristiche generali

- *Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 948, Subalterno 1 e 2*
- *Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 949, Subalterno 1 e 2*
- *Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Prato n. 10 (in catasto Via Milano snc)*
- *Immobile sito nel Comune di Roccastrada, Località Ribolla Via Montemassi n.32 (in catasto Podere la Ribolla snc) e censito al Foglio n.178, Particella n. 412, Subalterno 7 / Particella n. 430, Subalterno 3 e Particella 1397 – Riferimento E:*

L'unità abitativa in oggetto ha accesso da una corte esclusiva che da sulla Via Montemassi n.32; l'ingresso dell'appartamento si trova su una piccola veranda di mq.12,47 sollevata dal piano strada di tre gradini. Varcata la porta abbiamo un piccolo ingresso di mq. 3,18 dal quale si accede a

destra al soggiorno di mq.19,20 ed a sinistra alla cucina pranzo di mq. 9,76 ed angolo cottura di mq. 4,14. Proseguendo dall'ingresso entriamo nel disimpegno della zona notte dal quale si accede a due camere di mq. 17,60 e mq. 16,94, ed al bagno di mq. 7,36.

Tra la camera di destra ed il bagno è presente una scala interna per accedere al piano seminterrato dove possiamo trovare una prima cantina di mq.19,64 con un piccolo w.c. nel sottoscala, collegata ad un altro locale uso cantina della superficie di 37,98 mq. suddivisa in due parti.

In questo livello sono presenti ulteriori tre due locali comunicanti, due uno ad uso cantina e un garage di rispettivamente mq. 20,88 mq. 28,58 e mq. 24,78 16,46, privi di atto catastale o comunale che ne garantisce la regolarità e comunque non menzionati nella presente procedura immobiliare.

La **superficie netta** dell'appartamento è di 89,25 mq, mentre la superficie lorda (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti di altra proprietà adiacente) è di 114,36 mq; la veranda, la cantina autorizzata ed il w.c. hanno una superficie netta complessiva di mq. 34,41 72,39, ma poiché trattasi di accessori diretti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, il valore totale viene conteggiato al 50% per avere quindi un valore di mq. 17,20 37,76 da sommare alla superficie lorda dell'appartamento (totale superficie commerciale mq. 131,56 152,12).

L'altezza interna all'intradosso del solaio

2.1.2 Indici metrici

FABBRICATO Rif. E

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature **mq. 89,25**
- Superficie commerciale **mq. 152,12**
(consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con altra proprietà adiacente e 1 /2 della superficie complessiva dei vani accessori)

.....

QUESITO N.6

***indichi** 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;*

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano

lo stato attuale del bene pignorato **RISULTA CONFORME** allo stato autorizzato, tranne le pratiche di variazione culturale (Mod.26) per le particelle n. 31 e 32 del foglio 40 che sono state espletate dalla sottoscritta C.T.U.

La documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Roccastrada per verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati è la seguente:

- **VERBALE N.10 della Commissione Edilizia approvato il 20/12/1977** (di cui si allega copia).
- P.E. n.272/2001 protocollo 7937 del 9 Maggio 2001 per "piccole modifiche al fabbricato sito in via Montemassi a Ribolla"
- P.E. n.50 Anno 1983 – Concessione n.60 del 19/12/1983 per la "costruzione di un capannone prefabbricato in Ribolla via Prato, nella zona artigianale"
- P.E. n. 3557 del 2 Marzo 1994 per "realizzazione di servizio igienico, spogliatoio e ufficio all'interno del capannone esistente" ubicato in via Prato zona P.I.P.
- P.E. n.253/97 Concessione n. 35 del 17 Marzo 1999 per "ampliamento di capannone artigianale sito in via Prato, zona P.I.P. di Ribolla"
- P.E. n.3809 del 1 Marzo 2001 per la "costruzione di tettoia provvisoria nella corte del capannone artigianale esistente sito in Via Prato zona P.I.P."
- P.E. 3731 del 11 Marzo 2003 per "modifiche al capannone artigianale sito in via Prato di Ribolla".

Per quanto sopra:

lo stato attuale dei beni pignorati **RISULTA CONFORME** allo stato autorizzato tranne i due locali ad uso Garage e Cantina ubicati al piano seminterrato dell'appartamento di Via Montemassi 32 a Ribolla.

6.2 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

Le opere realizzate in assenza di concessione/autorizzazione comunale possono essere "sanate" mediante SANATORIA in applicazione dell' Art.14 del Regolamento Urbanistico del Comune di Roccastrada che prevede quanto segue: "...Gli interventi di ampliamento e nuova

edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri solo su aree che non siano di pertinenza di altri edifici:

Zona R2

If 2,5 mc/mq
H max. ml. 9,00 (3 piani)
Distanza strade ml. 5,00
Distanza confini ml. 5,00
Distanza fabbricati ml. 5,00

QUESITO N.12

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In applicazione del metodo comparativo descritto nel precedente paragrafo, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe

Per i terreni agricoli del Comune di Gavorrano, prendendo in esame il quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura nelle regioni agrarie della provincia di Grosseto, otteniamo i seguenti valori medi per ettaro:

- | | | | |
|------------------------|----|----------|-----------|
| - Uliveto tradizionale | €. | 9.856,00 | 12.000,00 |
| - Bosco ceduo | €. | 1.060,00 | 3.000,00 |
| - Seminativo | €. | 8.716,00 | 10.600,00 |
| - Prato | €. | 4.786,00 | |

- Vigneto € 12.582,00 16.300,00
- Pascolo cespugliato € 544,00 1.700,00

12.3 VALORE DEGLI IMMOBILE – PREZZO BASE

Tenuto conto di quanto detto nei precedenti quesiti, la sottoscritta C.T.U. attribuisce ai beni oggetto di pignoramento i seguenti valori:

- **Lotto 1 - CAPANNONE ARTIGIANALE** (Rif. A-B-C) in unico corpo, ubicato nel Comune di Roccastrada Via Prato n. 10

Valore complessivo del lotto n. 1 = € 387.335,00

(diconsi euro trecentottantasettemilatrecentotrentacinque)

- **Lotto 2 - APPARTAMENTO** (Rif. E) ubicato nel Comune di Roccastrada Via Montemassi n. 32 (in catasto Podere La Ribolla snc) e censito al Catasto Fabbricati Foglio n.178, Particella n. 412, Subalterno 7; Particella 430 Subalterno 3 e Particella1397, Categoria A/2, Consistenza 6 vani e Rendita €464,81.

Bene pignorato per la piena proprietà.

Superficie Commerciale mq. 152,12 x € 1.500,00 = € 228.180,00

Valore complessivo del lotto n. 2 = € 228.180,00

(diconsi euro duecentoventottomilacentottanta)

- **Lotto 3 - UFFICIO** (Rif. F) ubicato nel Comune di Roccastrada Via Montemassi n. 30 (in catasto Podere La Ribolla snc)

Valore complessivo del lotto n. 3 = € 51.470,00

(diconsi euro cinquantunmilaquattrocentosettanta)

- **Lotto 4 - PORZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO** (Rif. G-H-I) ubicato nel Comune di Gavorrano località Sodamagna

Valore complessivo del lotto n. 4 = € 240.880,00

(diconsi euro duecentoquarantamilaottocentottanta)

- **Lotto 5 - TERRENI AGRICOLI** ubicati nel comune di Gavorrano località Sodamagna e censiti al Catasto terreni Foglio n. 39, Particella n. 21 e Foglio n. 40 Particelle n. 31-774-14-

32-37-38-47-52-57-60-65-67-70 avente Reddito Dominicale complessivo di €. 178,10 e Reddito Agrario Complessivo di €. 201,49.

Bene pignorato per la piena proprietà.

Uliveto tradizionale	ha. 2,7270 x €. 12.000,00	= € 32.724,00
Bosco ceduo	ha. 1,4330 x €. 3.000,00	= € 4.299,00
Seminativo	ha. 5,9047 x €. 10.600,00	= € 62.589,82
Prato	ha. 1,2279 x €. 4.786,00	= € 5.876,73
Vigneto	ha. 0,0075 x €. 16.300,00	= € 122,25
Pascolo cespugliato	ha. 0,1480 x €. 1.700,00	= € 251,60

Valore complessivo del lotto n. 5 = €. 105.862,80

(diconsi euro centocinquemilaottocentosessantadue/ottanta)

VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE:

€. 1.013.727,80

(diconsi: euro unmillionetredicimilasettecentoventisette/ottanta)

Alla presente appendice di rettifica si allegano:

- ALLEGATO 1: Verbale n.10 approvato dalla Commissione Edilizia in data 20/12/1977;
- ALLEGATO 2: Planimetria con indici metrici Fab."E" - Piano -1;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Viola Vincenti



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.I. 312/2010



Promossa da
FERRERO S.P.A.
Contro
--

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI MOSSE DAL GEOM. LUCIANO POLVANI IN
MERITO ALLA PERIZIA DA ME REDATTA IN QUALITA' DI CTU.**

La sottoscritta Geom. Viola Vincenti, incaricata C.T.U. in data 4 ottobre 2011 dall' Ill. Giudice Vincenzo Pedone, dichiara di aver redatto la propria Perizia di Stima tenendo fede al giuramento di rito e rispondendo in maniera dettagliata e corretta ai quesiti posti.

In risposta alle osservazioni mosse dal Geom. Luciano Polvani, osservazioni che osteggiano il mio buon operato, la sottoscritta risponde come segue:

- I rilievi da me effettuati durante gli innumerevoli sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento sono stati dettagliati nei minimi particolari, riscontrando più volte ogni singola misurazione in modo da non incorrere in errori: ne deriva quindi che, salvo il vero, le misure da me dichiarate risultano corrette.
- In riferimento ai locali posti al piano seminterrato di cui non si tiene conto nella perizia redatta, prendo atto della presenza del verbale n°10 del 28/12/1977 a me non fornito durante l'accesso agli atti nel Comune di Roccastrada in data 29 Febbraio 2012, nonostante i fabbricati 13E, 14E, 15E non risultino regolarmente censiti all'Agenzia del Territorio: ne deriva quindi che il valore di questi locali sarà inserito in un' appendice della Perizia di Stima da me redatta sotto richiesta del

Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- In risposta alle osservazioni del quesito n° 4, 5 e 6 la sottoscritta ritiene le osservazioni sostanzialmente prive di rilevanza al fine di determinare il valore degli immobili.
- In risposta alle osservazioni del quesito n°12 la sottoscritta ritiene che:
 - Per determinare il valore dei terreni posti nel Comune di Gavorrano è stato sia tenuto conto dei "valori fondiari medi per tipo di coltura nelle regioni agrarie della Provincia di Grosseto anno 2011-2013" (e non come sostiene il Geom. Polvani dalla tabella "valori per il calcolo dell'indennità di esproprio), ma anche del valore reale di mercato reperito dalle agenzie immobiliari della zona, per cui questi terreni vengono effettivamente acquistati e venduti ad oggi.
 - Stessa considerazione vale per i valori dei fabbricati posti nel Comune di Roccastrada e Gavorrano per cui la sottoscritta ha indicato nella propria perizia un valore maggiormente attendibile, poiché viene estrapolato da fonti certe, rispetto al valore attribuito dal Geometra Polvani.

Grosseto, 26 Marzo 2013

In fede

Geom. Viola VINCENTI



ASTE
GIUDIZIARIE.it