

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.79/2022 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

(Cod. Fisc. [REDACTED])

CONTRO

(Cod.Fisc.: [REDACTED])

Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristina NICOLO'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 09/09/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18/03/1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 15/02/2020 lo scrivente accettava e giurava quale CTU nella procedura in oggetto a seguito del verbale di udienza ricevuto in data 10/02/2020 con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ lo nominava, congiuntamente al custode ed all'altro esperto, ponendoli i seguenti quesiti:

1° QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2° QUESITO

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3° QUESITO

accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° QUESITO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° QUESITO

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico - edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

7° QUESITO

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8° QUESITO

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;*

9° QUESITO

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

10° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11° QUESITO

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12° QUESITO

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che il CTU:

- restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- depositi, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita;*
- intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di*



accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Autorizza inoltre il CTU:

ad acquisire copia digitale su supporto informatico degli atti e documenti utili per la presente procedura ed a richiedere ed a farsi rilasciare dagli uffici pubblici competenti (direttamente per via telematica, nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti le trasmissioni digitali da e verso la Pubblica Amministrazione) la documentazione catastale – urbanistica ed ogni altra attestazione che si profili necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico assegnato (anche tramite accertamenti di conformità urbanistica da richiedere al personale preposto degli Uffici Pubblici competenti per la verifica della legittimità urbanistico – edilizia), segnalando al Giudice qualsiasi problematica in tale senso tramite apposita istanza telematica.

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 25/05/2022 rep.1132 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.3 del 16/06/2022, Reg. Gen. n.10577 e Reg. Part. n.7986.

a favore

[REDAZIONE]

contro

[REDAZIONE]

E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.1132 del 25/05/2022, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n. presentazione n.3 del 16/06/2022, Reg. Gen. n.10577 e Reg. Part. n.7986 e riportati nell'istanza di vendita. Il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica (All.1).

Diritti di proprietà pari all'intero su unità immobiliare abitativa e correlata autorimessa poste in Comune di Manciano, frazione di Poggio Murella – località “ I Camparelli ” snc, identificate all'Agenzia delle Entrate di Grosseto – Territorio – Catasto Fabbricati del Comune censuario di Manciano, rappresentate al:

Catasto Fabbricati

1. **Foglio n.62 - particella n.566, sub.1 e sub.3**
(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 662,36);
2. **Foglio n.62 - particella n.566, sub.2**
(Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., Rendita Euro 59,50).

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate – Territorio - del Comune censuario di Manciano al:

Catasto Fabbricati



1. **Foglio n.62 - particella n.566, sub.1** graffato alla medesima particella sub.3
(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, con superficie escluse aree scoperte di 231 mq. e rendita catastale di Euro 662,36);
2. **Foglio n.62 - particella n.566, sub.2**
(Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., con superficie escluse aree scoperte di 37 mq. e rendita catastale di Euro 59,50).

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica (All.2).

ELENCO DELLE FORMALITA' IN ORDINE NEL VENTENNIO RELATIVA AD

PRECISAZIONI CATASTALI.

I BENI ATTUALMENTE DESCRITTI AL CATASTO URBANO DI MANCIANO AL FGL.62 PART. 566 SUB 1, GRAFFATO CON LA PART. 566 SUB 3 (A/2) E FGL. 62 PART. 566 SUB 2 (C/6) SONO EDIFICATI SULLA PARTICELLA TERRENI AL FGL.62 PART.566

GRAVAMI:

- **n.2057 del 30.07.2002. r.g.11544. Ipoteca giudiziale di € 30.000,00** a favore Cassa di Risparmio di Civitavecchia S.P.A. con sede in Civitavecchia, contro [REDACTED] to a Manciano (GR) [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo di €15.093,73, gravante su beni oggetto di visura.
Atto Tribunale di Civitavecchia del 16.07.2002, rep.1680/2002.
- **n.2092 del 21.07.2009. r.g.10761. Ipoteca volontaria di € 280.000,00** a favore Banca di Credito Cooperativo di Saturnia Società Cooperativa con sede in Manciano (GR), [REDACTED], derivante da concessione di mutuo fondiario di €135.000,00, esigibile in anni 20, gravante su beni oggetto di visura.
Atto Notaio Ugo Panuccio di Manciano del 07.07.2009, rep.73138/16441.
- **n.1654 del 20.12.2012. r.g.14231. Ipoteca legale di € 102.347,62** a favore Equitalia Centro S.P.A., con sede in Firenze, [REDACTED] nato [REDACTED] gravante su beni oggetto di visura.
Atto Equitalia centro S.P.A. di Firenze del 11.12.2012, rep.75/5112.
- **n.1333 del 11.09.2020. r.g.10201. Ipoteca volontaria in rinnovazione. Di €309.874,14**, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., [REDACTED], per mutuo fondiario di €.

154.937,07 (in rinnovazione dell'ip.n.2738 del 14.12.2000), gravante su beni oggetto di visura.

Atto notaio Enzo Bernardini del 29.11.2000, rep.44045.

TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI:

- **n.7986 del 16.06.2022. r.g. 10577. Verbale di Pignoramento immobili.** A favore Amco.Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, con [redacted] i [redacted] € 93.817,55 gravante su beni oggetto di visura.

Atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Grosseto del 25.05.2022, rep. 1132.

I BENI OGGETTO DI VISURA SONO PERVENUTI IN PIENA PROPRIETA' AL SIG. ANSELMINI VINCENZO CON:

- **Trascr. n.11573 del 14.12.2000. r.g.16652 - Compravendita.** La Sig. [redacted] a [redacted] Ma [redacted] lei spettanti pari ad 1/1 della piena proprietà sui beni oggetto di visura.

Atto Notaio Enzo Bernardini del 29.11.2000, rep.44044.

Come da visura del 28.07.2023 aggiornata alla data del 27.07.2023, il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica (All.3).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 11.05.2023 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Dott.Av. Rocco Roberto Iofrida e con il CTU esperto per gli impianti Dott.Arch. Giancarlo Colantuoni, il tutto come risulta dal Verbale di Immissione in Possesso; si recava una ulteriore volta presso l'immobile al fine di poter ottemperare alle opportune misurazioni e verifiche catastali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà del signor:

[redacted] di P. [redacted] arelli " snc, Codice Fiscale: [redacted] [redacted]

Più dettagliatamente, consiste in:

- Porzione villetta “ bifamiliare “ – terra tetto, dislocata su tre piani fuori terra (piano seminterrato / Piano Terra / Piano Primo) con adiacente autorimessa al piano seminterrato.

Catasto Fabbricati

- Foglio n.62 - particella n.566, sub.1** graffato alla medesima particella sub.3
(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, con superficie escluse aree scoperte di 231 mq. e rendita catastale di €uro 662,36);
- Foglio n.62 - particella n.566, sub.2**
(Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., con superficie escluse aree scoperte di 37 mq. e rendita catastale di €uro 59,50).

Il fabbricato è stato originato dalla precedente proprietaria e successivamente suddiviso in due unità immobiliari abitative indipendenti oltre locali pertinenziali. La struttura dell'involucro è rappresentata da una struttura in c.a. tamponata in laterizio, opportunamente intonacate, i solai risultano in latero cemento, la copertura è a falde inclinate, con elementi in laterizio. All'unità immobiliare abitativa oggetto della presente si accede attraverso una corte esclusiva di circa 500 mq., in parte utilizzata come piazzale, sul quale si nota il passo carrabile e pedonale degli utilizzatori dell'unità immobiliare adiacente, ed in parte a giardino con la presenza di piante di olivo e frutti.

La corte circostante all'immobile risulta ben curata, ma tenuto conto che lo stesso si è originato come unità immobiliare singola e solo in un secondo tempo frazionato in due unità immobiliare, non risulta recintata e l'utilizzo è comune, anche se a livello catastale viene opportunamente raffigurata e resa pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto della presente.



APPARTAMENTO Piano Seminterrato / Piano Terra / Piano Primo

Trattasi di unità abitativa terra tetto, che diparte dal piano terra, dove è collocato l'ingresso principale e dallo stesso si accede attraverso un disimpegno alla zona soggiorno / cottura,

oltre che alla zona notte composta di due camere, oltre servizio igienico per una superficie complessiva commerciale di circa 117,86 mq.; la zona giorno è dotata di ampio terrazzo della superficie di circa 29,74 mq. nonché di loggiato nella zona ingresso della superficie di circa 4,67 mq.. Dal suddetto disimpegno attraverso una scala a pianta rettangolare, si accede al piano sottostante (seminterrato) dove sono presenti locali accessori, ripostiglio / sottoscala, servizio igienico, ripostiglio / dispensa, cantina / cucina, per una superficie complessiva commerciale di circa 76,80 mq. ed una autorimessa per una superficie complessiva commerciale di circa 40,31 mq.. Al piano seminterrato con accesso dall'esterno è presente un locale tecnico – locale termico per una superficie complessiva commerciale di circa 3,00 mq.. Con la suddetta scala si accede inoltre al piano primo dove sono presenti un locale soggiorno / con angolo cottura e piccolo terrazzo della superficie di circa 3,20 mq., oltre a numero due camere e servizi igienici, per una superficie complessiva commerciale di circa 117,71 mq..

Le finiture ed i materiali sono di normale fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da piastrelle di gres porcellanato di formato quadrangolare, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti in piastrelle. Alle aperture delle finestre sono presenti infissi in legno di gradevole fattezza, oltre a persiane oscuranti; le porte interne sono in legno di buona fattura in buono stato di manutenzione. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, impianto telefonico ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni, con approvvigionamento del gas da bombolone interrato posto sulla corte. E' presente inoltre un termo camino nel soggiorno al piano terra oltre ad una stufa al piano primo. Note specifiche sugli impianti sono riportate sulla relazione specifica.

La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare abitativa risulta di circa 312,37 mq., corredati da centrale termica di circa 3,00 mq., oltre a circa 32,94 mq. di terrazzi e circa 4,67 di portico; mentre la superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 40,31 mq..

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica (All.4).

APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni della porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione e nel dettaglio dell'unità immobiliare abitativa e della pertinente autorimessa sono in uno stato di normale conservazione e manutenzione, ad eccezione di alcune zone di del solaio di copertura (gronde) e dei solai dei terrazzi, in cui è evidente il deterioramento della struttura in c.a., che necessita di opere di manutenzione straordinaria; non si presentano caratteristiche peculiari che possano influire in maniera importante positivamente e negativamente sull'appetibilità dei beni, ad eccezione del fatto che il complesso immobiliare essendosi originato a seguito di divisione è una porzione di fabbricato rurale e sono presenti delle "condominalità", che riducono il godimento e la vivibilità esclusiva della corte.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione tecnica (All.5).

LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è nella immediata periferia della frazione

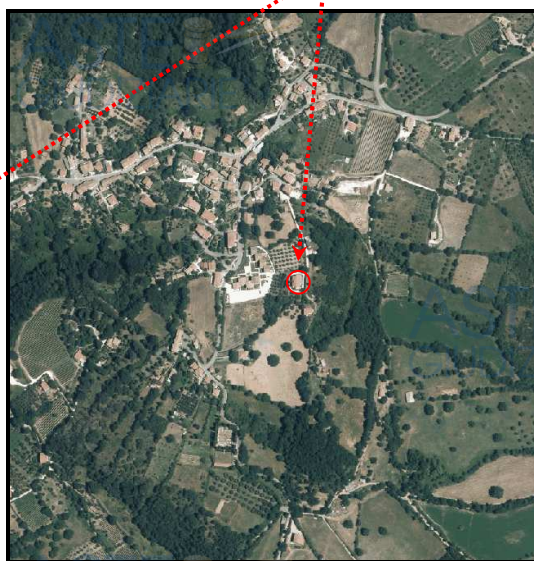
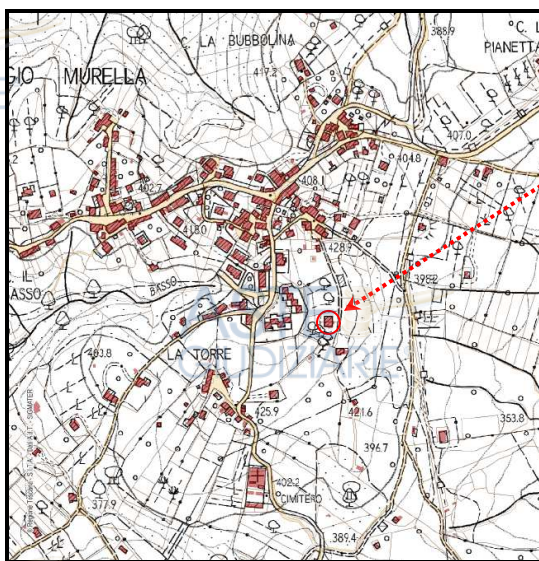


di Poggio Murella, a circa 11 km. delle Terme di Saturnia ed è posto a circa 46 km. da Manciano e circa 89 km. da Grosseto.

La zona oggi soffre della mancanza di offerta, in contrapposizione alla domanda sia locale che di fuori; si rileva che unità immobiliari nuove realizzare e/o ristrutturate nella frazione di Poggio Murella e di Saturnia hanno riscontrato un elevatissimo interesse da parte di investitori e di fruitori della zona.

Positivamente è da rilevare nelle vicinanze del compendio immobiliare la presenza delle Terme di Saturnia, centro termale di interesse mondiale.

Compendio immobiliare oggetto di stima



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, i beni sono individuati come segue:

- Compendio Immobiliare, per la quota della piena proprietà (1/1) posto nel Comune di Manciano, frazione Poggio Murella “I Camparelli”, identificato al relativo Catasto Fabbricati

Foglio n.62 - particella n.566, sub.1 graffato alla medesima particella sub.3

(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, con superficie escluse aree scoperte di 231 mq. e rendita catastale di Euro 662,36);

Foglio n.62 - particella n.566, sub.2

(Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., con superficie escluse aree scoperte di 37 mq. e rendita catastale di Euro 59,50).

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

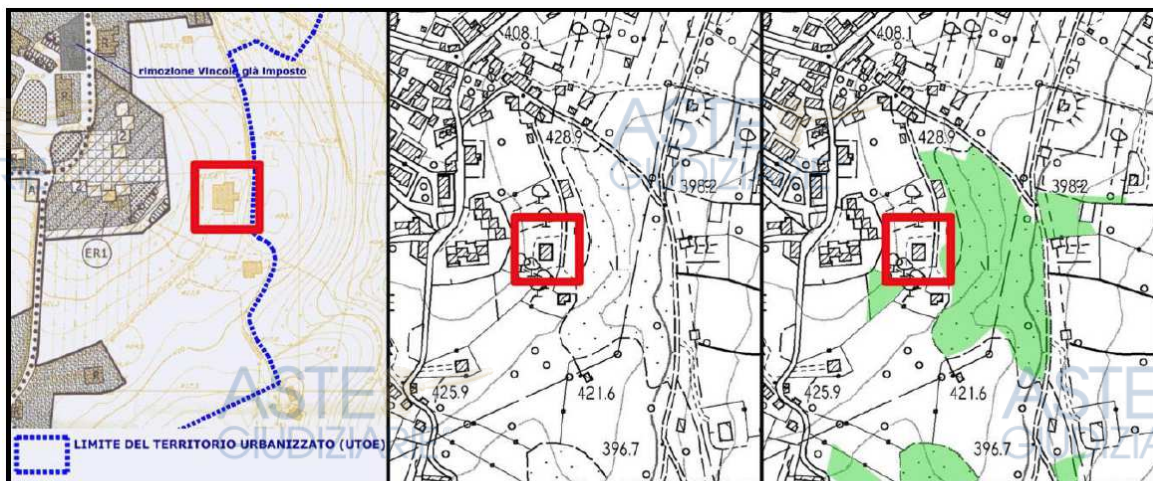
Il censimento dell'unità immobiliari sono rispondenti allo stato dei luoghi:

Foglio n.62 - particella n.566, sub.1 graffato alla medesima particella sub.3
(Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, con superficie escluse aree scoperte di 231 mq. e rendita catastale di €uro 662,36);

Foglio n.62 - particella n.566, sub.2
(Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., con superficie escluse aree scoperte di 37 mq. e rendita catastale di €uro 59,50).

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

Le unità immobiliare oggetto della presente fanno parte di un fabbricato compreso dal Piano Operativo di Manciano all'interno dell'UTOE di Poggio Murella, appena al di fuori del nucleo abitato; l'area su cui insiste il fabbricato ed il fabbricato stesso non sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.



Analisi cartografica – Piano Operativo Manciano e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Manciano è emersa la presenza di pratiche edilizie a nome della precedente proprietaria P.E. n.2419/1980 – Concessione n.2419; Concessione a sanatoria – Condonò n.350 del 27/07/1993, meglio rappresentata nella documentazione tecnica (All.6).

che si allega alla presente come D.I.A. del 29/05/2006 Prot.9965 per manutenzione straordinaria sull'immobile (alluvionata, non facilmente leggibile).

Analizzando lo stato dei luoghi, rispetto agli elaborati in atti di cui alla concessione edilizia in sanatoria, allegata alla presente, si evidenziano delle lievi difformità al piano seminterrato, dove è presente una diversa distribuzione degli spazi (zona sottoscala), inoltre nel locale cantina è stata adibita una cucina; al piano terra ci sono alcune lievi modifiche sulla distribuzione degli spazi tra la zona ingresso e la zona della cucina, in quanto non è presente la porta di collegamento tra i due ambienti e la spalletta tra la zona cottura ed il soggiorno, risulta di maggiore dimensione.

Trattandosi di lievi difformità, lo scrivente ritiene che le stesse possono essere in parte sanate attraverso dichiarazione di conformità in sanatoria ai sensi di legge e/o ripristinando lo stato concessionato, l'importo da sostenere per l'ottenimento delle sanatorie, compresi sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore, ammonta a circa €5.000,00.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato, tenuto conto che trattasi di una civile abitazione corredata di locale autorimessa e corte circostante, vista l'ubicazione, nonché la consistenza degli immobili, deve essere considerata come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati potranno essere venduti frazionati, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di primo accesso all'immobile e riportato nel verbale redatto dal custode.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:



PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli, oneri e diritti di alcuna sorta, tranne quelli meglio evidenziati ai precedenti punti; si fa rilevare, che qualora l'acquirente non abbia i requisiti di IAP e/o coltivatore diretto, dovranno essere sostenuti oneri per la deruralizzazione dell'immobile.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, difatti dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare in genere e non solo quindi per quelli simili per caratteristiche a quello in esame, si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa della crisi economica degli ultimi anni, nonché all'aumento dei tassi di interesse per coloro, che dovessero di usufruire in parte di un finanziamento bancario.

Nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, in quanto la non eccessiva superficie di terreno circostante all'immobile, la presenza di fabbricati destinati ad abitazione, oltre alla favorevole esposizione, vicinanza alla viabilità e la zona paesaggistica in cui i beni sono collocati, nonché la vicinanza alle Terme di Saturnia, tutto ciò rende appetibile tale oggetto.

Si fa doverosamente presente che dal "valore commerciale" predeterminato, verrà operata una riduzione percentuale, così come prevista dalla tecnica estimativa nelle procedure simili esecutive, calcolata nell'ordine del 20% di cui 10% come avviene nelle libere contrattazioni, ed un'ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla vendita giudiziale tramite asta pubblica, dei beni in esame pari al 10%.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

VALORE DI STIMA



- ◇ **Porzione di fabbricato terra tetto, destinato a civile abitazione**
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio n.62 - particella n.566, sub.1** graffato alla medesima particella **sub.3** - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, con superficie escluse aree scoperte di 231 mq. e rendita catastale di Euro 662,36);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2022), in fascia / zona Suburbana / Poggio Murella e Capanne (cod.E3), microzona catastale n.2, nel Comune di Manciano (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	810,00	1.200,00
Ville e Villini	Normale	1.000,00	1.450,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1.115,00 €/mq. per la civile abitazione.

Sempre per il Comune di Manciano ed in particolare per la zona di Poggio Murella, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 2'500,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età di 43 anni, di tipo signorile, in buono stato di conservazione il coefficiente di vetustà è pari a 0,70, per cui:

$$0,70 \times 2'500,00 \text{ €/mq.} = \underline{1'750,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1.432,50 €/mq., valore che si arrotonda per difetto a **1.400,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima della porzione di immobile destinato a civile abitazione.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie del fabbricato abitativo viene calcolata al 100%;
- la superficie della porzione di fabbricato posta al piano seminterrato viene calcolata al 50%;
- la superficie del loggiato coperto – zona ingresso posto al piano terra viene calcolata al 40%;

- la superficie dei terrazzi scoperti posti al piano terra e piano primo viene calcolata al 25%;

in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie.

- Civile abitazione Piano Int. / Piano Terra / Piano Primo = mq. 285,58

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

285.58 mq. x 1.400,00 €/mq. Euro 399.812,00



Porzione di fabbricato terra tetto, destinato ad autorimessa

(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio n.62 - particella n.566, sub.2** - Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., con superficie escluse aree scoperte di 37 mq. e rendita catastale di Euro 59,50).

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2022), in fascia / zona Suburbana / Poggio Murella e Capanne (cod.E3), microzona catastale n.2, nel Comune di Manciano (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

	Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
			Minimo	Massimo
	Autorimesse	Normale	320,00	480,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 400,00 €/mq. per l'autorimessa.

Sempre per il Comune di Manciano ed in particolare per la zona di Poggio Murella, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 900,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età di 43 anni, di tipo signorile, in buono stato di conservazione il coefficiente di vetustà è pari a 0,70, per cui:

0,70 x 900,00 €/mq. = 630,00 €/mq.



Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 515,00 €/mq., valore che si arrotonda per difetto a **500,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie del fabbricato destinato ad autorimessa viene calcolata al 100%;

in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie.

- Autorimessa Piano Int. = mq. 40,31

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

40,31 mq. x 500,00 €/mq.	€uro	20.155,00
Totale	€uro	419.967,00
Riduzione del 20% (€uro – 83.993,40)	€uro	335.973,60
Riduzione per oneri di sanatoria (- €uro – 5.000,00)	€uro	330.973,60

Valore Lotto Unico, che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad **€uro 330'000,00 (euro trecentotrentamila/00)**.....

VALORE CATASTALE

◇ **Porzione di fabbricato terra tetto, destinato a civile abitazione**
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio n.62 - particella n.566, sub.1** graffato alla medesima particella **sub.3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, con superficie escluse aree scoperte di 231 mq. e rendita catastale di €uro 662,36);

◇ **Porzione di fabbricato terra tetto, destinato ad autorimessa**
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio n.62 - particella n.566, sub.2** - Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq., con superficie escluse aree scoperte di 37 mq. e rendita catastale di €uro 59,50).

€uro 721,86 x **coeff. 126** **€uro** **90.954,36**
(€uro 662,36 + €uro 59,50)

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

Proprietà (1/1) su porzione villetta “ bifamiliare “ – terra tetto, dislocata su tre piani fuori terra (piano seminterrato / Piano Terra / Piano Primo) con adiacente autorimessa al piano seminterrato.

UBICAZIONE:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è nella periferia della frazione di Poggio Murella, a circa 11 km. delle Terme di Saturnia ed è posto a circa 46 km. da Manciano e circa 89 km. da Grosseto.

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità abitativa terra tetto, che diparte dal piano terra, dove è collocato l'ingresso principale e dallo stesso si accede attraverso un disimpegno alla zona soggiorno / cottura, oltre che alla zona notte composta di due camere, oltre servizio igienico per una superficie complessiva commerciale di circa 117,86 mq.; la zona giorno è dotata di ampio terrazzo della superficie di circa 29,74 mq. nonché di loggiato nella zona ingresso della superficie di circa 4,67 mq.. Dal suddetto disimpegno attraverso una scala a pianta rettangolare, si accede al piano sottostante (seminterrato) dove sono presenti locali accessori, ripostiglio / sottoscala, servizio igienico, ripostiglio / dispensa, cantina / cucina, per una superficie complessiva commerciale di circa 76,80 mq. ed una autorimessa per una superficie complessiva commerciale di circa 40,31 mq.. Al piano seminterrato con accesso dall'esterno è presente un locale tecnico – locale termico per una superficie complessiva commerciale di circa 3,00 mq.. Con la suddetta scala si accede inoltre al piano primo dove sono presenti un locale soggiorno / con angolo cottura e piccolo terrazzo della superficie di circa 3,20 mq., oltre a numero due camere e servizi igienici, per una superficie complessiva commerciale di circa 117,71 mq..

Le finiture ed i materiali sono di normale fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da piastrelle di gres porcellanato di formato quadrangolare, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti in piastrelle. Alle aperture delle finestre sono presenti infissi in legno di gradevole fattura, oltre a persiane oscuranti; le porte interne sono in legno di buona fattura in buono stato di manutenzione. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, impianto telefonico ed impianto termico dotato di elementi radianti quali termosifoni, con approvvigionamento del gas da bombolone interrato posto sulla corte. E' presente inoltre un termo camino nel soggiorno al piano terra oltre ad una stufa al piano primo. Note specifiche sugli impianti sono riportate sulla relazione specifica.

La superficie commerciale totale dell'unità immobiliare abitativa risulta di circa 312,37 mq., corredati da centrale termica di circa 3,00 mq., oltre a circa 32,94 mq. di terrazzi e circa 4,67 di portico; mentre la superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 40,31 mq..

NOTE:

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534



Le lievi difformità riscontrate tra lo stato concessionato e lo stato dei luoghi dovranno essere regolarizzate attraverso istanza di sanatoria, ai sensi di legge vigente.

Qualora l'acquirente non abbia i requisiti di IAP e/o coltivatore diretto, dovranno essere sostenuti oneri per la deruralizzazione dell'immobile.

PREZZO BASE: Euro 330'000,00 (euro trecentotrentamila/00).....

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale, allega:

- Allegato 1. Documenti atto di pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale;
- Allegato 3. Documentazione ispezioni Conservatoria;
- Allegato 4. Schema rilievo immobile;
- Allegato 5. Documentazione Fotografica;
- Allegato 6. Concessione Edilizio in Sanatoria..