

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Sez. Esec. Immobiliari

G. E.: **Dr.ssa CRISTINA NICOLÒ**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Arch. Giovanni Tombari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nella

Procedura Esecutiva **n.80/2021 R.G.E.**

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grosseto 16/01/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



“SOMMARIO”

Premessa: I quesiti pag. 3

Procedura esecutiva N°80/2021 R.G.E. :

1° Quesito pag. 6

2° Quesito:

2.A) *Descrizione della zona* pag. 8

2.B) *Descrizione del bene* pag. 9

2.C) *Consistenza - Dati e Indici metrici dell'immobile* pag. 9

2.D) *Apprezamenti generali* pag. 9

2.E) *Situazione Catastale – Coerenze* pag. 9

3° Quesito pag. 10

4° Quesito pag. 10

5° Quesito pag. 10

6° Quesito pag. 11

7° Quesito pag. 11

8° Quesito pag. 11

9° Quesito pag. 12

10° Quesito pag. 12

11° Quesito pag. 12

12° Quesito

12.A) *Il criterio di stima che verrà usato* pag. 13

12.B) *Motivazioni – Valutazioni* pag. 14

12.C) *Procedimento sintetico* pag. 14

12.D) *Valore del lotto al mq.* pag. 14

12.E) *Valore del bene* pag. 15

12.F) *Formazione dei lotti di vendita* pag. 16



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Giudice: Dr.ssa Cristina Nicolo'
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 80/2021

promossa da

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

1. Premessa:

Il sottoscritto Architetto Giovanni Tombari, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci 34, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n° 345, riceveva l'incarico dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione del bene oggetto della procedura esecutiva n.80/2021 secondo i quesiti di seguito precisati.

1° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 o 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 ultraventennale (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 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 nel 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;

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 indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;

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 relazione 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 comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 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 di 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 superfici 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 dei 9 anni dalla data di 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);*

Posti i quesiti di cui sopra, il G.E. assegnava allo scrivente C.T.U. termine per il deposito della perizia fino a trenta giorni prima dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il giorno 19/04/2022.

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°80/2021

1° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 o 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Sulla base della documentazione allegata alla procedura esecutiva, ed anche a seguito di un'ulteriore ispezione effettuata dallo scrivente C.T.U. presso il competente Ufficio dei RR.II. in data 02/01/2023 (Allegato A.01), si precisano i seguenti dati:

Bene: Terreno sito in località Fonte al Cerro snc, comune di Scarlino (GR), censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 444 sub 1, categoria F/1, consistenza 410 mq.

Proprietà: [REDACTED]

Dal ventennio, come da quadro sinottico sotto riportato, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni contro:

- Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario al Repertorio 233 del 09/06/2021 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 16/06/2021 Registro Particolare 7491 Registro Generale 9952 a favore di [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà e contro [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà.
- Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario al Repertorio 1075 del 18/08/2021 trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 05/10/2020 Registro Particolare 8192 Registro Generale 11427 a favore di [REDACTED] per diritti 1/1 proprietà e contro [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà.
- Rettifica a Convenzione edilizia del Notaio [REDACTED] del 11/08/2016 Registro Particolare 7555 Registro Generale 10486 – Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 39017/18832 del 24/01/2013 – Formalità di riferimento: Trascrizione n.835 del 2013 - IMMOBILI: tra i numerosi beni anche C.T. Scarlino foglio 40 part.318 – SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà – SOGGETTO CONTRO: [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà (e contro altri quali comproprietari di altri beni) – OSSERVAZIONI : la nota si presenta in rettifica in quanto, in quella precedente, era stato indicato erroneamente Follonica come comune di appartenenza.
- Convenzione edilizia n.835 del 29/01/2013 – Atto del Notaio [REDACTED] del 24/01/2013 rep. 39017/18832 – IMMOBILI : tra i numerosi beni anche C.T. Follonica foglio 40 part.318 – SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà – SOGGETTO CONTRO – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà (e contro altri quali comproprietari di altri beni).
- Convenzione edilizia del 30/06/2006 – Registro Particolare 7328 Registro Generale 11635 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 29543/12408 del 23/06/2006 – IMMOBILI: tra i numerosi beni anche C.T. Scarlino foglio 40 part. 318 – SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] -SOGGETTO CONTRO: [REDACTED] per diritti di 1/1 proprietà (e contro altri quali proprietari di altri beni e non riportati).

Trascrizione a favore

- Compravendita del 22/03/2018 – Registro Particolare 2937 Registro Generale 4003 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 49305/31528 del 06/03/2018 – SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] per diritti 1/1 proprietà – SOGGETTO CONTRO [REDACTED] [REDACTED] società a responsabilità limitata per diritti 1/1 – OSSERVAZIONI : la società acquirente dichiara di essere a conoscenza

1. delle convenzioni edilizie a favore del [REDACTED] trascritte in data 30 giugno 2008 al n. 7328 reg.part., in data 29 gennaio 2013 al n.835 reg.part. Ed in data 11 agosto 2016 al n.7555 reg.part.;
2. del preliminare di compravendita autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 16 marzo 2017 repertorio n. 46935, registrato a Grosseto ed ivi trascritto in data 31 marzo 2017 al n.3036 reg.part., risolto con atto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 28 luglio 2021.

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio:

- Alla società [REDACTED] con atto di compravendita del 03/08/2006 del Notaio [REDACTED] Repertorio 29769/12563, trascritto il 05/08/2006 Registro Particolare 6985 Registro Generale 14140 - SOGGETTO A FAVORE : [REDACTED] per i diritti di 1/1 proprietà – SOGGETTO CONTRO: [REDACTED] quale bene personale, per i diritti di 1/1 proprietà.
- Al signor [REDACTED] con atto di divisione del 01/03/1991 del Notaio [REDACTED] 23654 trascrizione a favore e contro del 15/03/1991 Registro Particolare 2686 Registro Generale 3519 – SOGGETTO A FAVORE : [REDACTED] [REDACTED] quale bene personale, per diritti 1/1 proprietà – SOGGETTO CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quali beni personali, per diritti di ¼ proprietà ciascuno.

Altre formalità:

Per altre formalità si rimanda alla Dichiarazione Notarile del Notaio [REDACTED] [REDACTED] presente agli atti di causa.

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.);*

2.A) Descrizione della zona

Il terreno è sito in località Fonte al Cerro snc, comune di Scarlino (Gr). Il bene è parte di un complesso residenziale sorto a partire dal 2005. Le tipologie architettoniche e le finiture dei fabbricati sono di tipo medio, in buone condizioni di manutenzione. Nelle immediate vicinanze del Puntone di Scarlino,

lungo la fascia pianeggiante di campagna che costeggiando la provinciale collega la frazione al capoluogo, è stato costruito questo complesso residenziale denominato "Borgo alla Fonte". Trattasi di diversi fabbricati a due piani dalla tipologia tradizionale con tetto a falde e murature intonacate. Quella del Puntone di Scarlino è un comprensorio in espansione rappresentando uno degli sbocchi al mare del comune, con il porto e la vicinanza con la città di Follonica. E' una zona prettamente residenziale con servizi e ristoranti sia dentro che fuori dal complesso portuale. Sono presenti collegamenti con il centro di Follonica e di Scarlino. Dal punto di vista del paesaggio è una fascia pianeggiante con i rilievi delle Bandite di Scarlino a sud.

2.B) Descrizione del bene immobile

Il terreno individuato al catasto terreni come area urbana fa parte del complesso residenziale sorto con il Piano di Recupero denominato "Borgo alla Fonte" nelle immediate vicinanze del Puntone Scarlino. Sono già stati costruiti la maggior parte dei fabbricati ed il complesso è abitato. Rimangono da costruire i due fabbricati che il piano di recupero individua al n.4 e 5 (Allegato A.03). Se il primo dei due attende l'approvazione del progetto e l'inizio del cantiere, il secondo è il terreno oggetto della procedura.

2.C) Consistenza - Dati e Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Superficie del lotto mq 410 mq

Volumetria edificabile del lotto mc 1455,64

Si veda al riguardo lo stato concessionato del Piano di Recupero (Allegato A.03).

2.D) Apprezamenti generali

Il terreno ha oggi le stesse caratteristiche edificatorie previste dal Piano di Recupero del 2005. Nel frattempo si è aggiunto il vincolo paesaggistico previsto dalla ex legge Galasso (Allegato A.05).

2.E) Situazione Catastale – Coerenze

Il bene è sito in località Fonte al Cerro snc, Comune di Scarlino (Gr), così censito al N.C.U. del Comune di Scarlino:

Terreno sito in località Fonte al Cerro snc, comune di Scarlino (GR), censito al N.C.U del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 444 sub 19, categoria F/1, consistenza 410 mq.

Il tutto intestato a:

██
██ piena proprietà per 1/1.

L'immobile confina con : particella 440 su più lati, particella 420.

All'istanza di vendita risulta allegata documentazione attestante:

- Visura del Catasto
- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

3° Quesito: *Accerti 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 nel 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;*

Esiste perfetta rispondenza tra la descrizione del bene in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

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;*

Sussiste rispondenza tra la planimetria catastale (Allegato A.02) e lo stato di fatto.

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il bene oggetto di stima, è localizzato in località Fonte al Cerro, Comune di Scarlino (GR), e per il P.S. è all'interno del Sottosistema insediativo del Puntone C1.f, UTOE 3. Nel P.O. è inquadrato come intervento in fase di attuazione già

previsto nel precedente RU. E' definito dalle N.T.A. all'art.27.9 come C3 cioè parti di territorio urbanizzato a prevalente carattere misto residenziale e turistico-ricettivo soggetto a Piani Attuativi Convenzionati.

Si rimanda all'Allegato A.04.

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 , descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;*

Il terreno oggetto della procedura è parte di un Piano di Recupero individuato dal precedente R.U. come "Borgo alla Fonte" zona Bi3.1 località Fonte al Cerro.

Il Piano di Recupero è in parte completato. Non sono stati costruiti gli edifici indicati come 4 e 5 (Allegato A.03). Per il primo si sta concludendo l'iter autorizzativo al progetto essendo nel frattempo intervenuto sulla zona il vincolo paesaggistico (ex legge Galasso).

Il fabbricato n.5 ricade sul terreno oggetto della procedura.

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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Lo scrivente C.T.U., in considerazione della natura del bene oggetto dell'esecuzione, ritiene di identificare un **unico ed unitario lotto di vendita** che peraltro viene in tal modo ad essere maggiormente appetibile anche dal punto di vista dell'offerta di acquisto.

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 congruaggi 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;

Il bene in questione è pignorato per l'intero. Esso, vista la sua natura, è indivisibile e rappresenta un unico lotto oggetto dell'esecuzione.

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 comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 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;*

Il bene in oggetto risultava, all'epoca del sopralluogo (14/01/2023), libero da cose o persone.

10° Quesito: *Dove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 dei 9 anni dalla data di 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.A) Il criterio di stima adottabile per immobili già realizzati nel Piano di Recupero

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, dicembre 2022, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico). Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

La consultazione di riviste del settore, tra cui il *Consulente Immobiliare* edito dal **II Sole 24 ORE** ed il confronto con alcune agenzie immobiliari del luogo per un effettivo riscontro dei prezzi, sono stati passaggi obbligati nella valutazione del bene. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di bene è il metro quadrato.



12.B) Motivazioni – Valutazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del terreno sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dei fabbricati già costruiti nel Piano di Recupero, lo stato locativo, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.C) Procedimento sintetico

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al punto 12.A), si può riferire che attualmente, nella zona in questione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto del progetto del Piano di Recupero "Borgo alla Fonte", vengono mediamente offerti da € 2.000,00 a € 2.300,00 circa al metro quadrato di superficie commerciale per abitazioni facenti parte di un condominio.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per i beni in questione, possa essere stimato un valore di:

€ 2.300,00 al metro quadrato di superficie commerciale

Si precisa che tale valore unitario è riferito alla Superficie Commerciale in mq e comprende l'incidenza di spazi comuni.

12.D) Valore del lotto al mq

LEGENDA:

SL = superficie del lotto

VL = valore del lotto al mq

IF = indice di fabbricabilità mc/mq

VE mq = valore di mercato del fabbricato al mq

VE tot = valore totale del fabbricato

LA = incidenza del prezzo del terreno confrontato con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali) solitamente tra il 15% ed il 30%

Volumetria edificabile sul lotto = 1455,64 mc

DATI:

SL = 410 MQ
IF = 1455,64 MC/ 410 MQ = 3,55
VE mq = € 2300,00
LA = 30%



VEtot = SL x IF x Vemq
VEtot = 410 mq x 3,55 x € 2300 = € 3.347.650,00

VL = VE tot x LA / SL
VL = 3.347.650,00 X 0,30 / 410 = € 2.449,50 al mq

12.E) Valore del bene

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva del bene riportata al punto 2.C), si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

mq 410 x € 2.449,50 = € 1.004.295,00

€ 1.004.295,00 arrotondabile a € 1.004.000,00
(Euro un milione quattromila/00)

Nelle valutazioni di cui sopra è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

La valutazione del terreno è ritenuta congrua anche da un ragionamento dovuto all'esperienza ed incentrato sul costo di costruzione del fabbricato e sul suo valore di mercato. Nella prassi del mercato immobiliare si suole considerare il costo del terreno, della costruzione e del guadagno dell'imprenditore ognuno corrispondente ad un terzo circa.

Dalle tabelle dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Grosseto valide per il 2023 si evince come il costo al mc vuoto per pieno sia per la categoria dei villini semplici pari a € 508,00. Considerando la volumetria di 1455,64 mc oltre i circa 400 mc del piano interrato a garage (computati al 50%) si ottiene un costo di circa € 840.000,00. Questo valore è ritenuto dallo scrivente CTU inferiore al costo effettivo considerando comunque lo scavo per i garage, la rampa che li serve, le sistemazioni esterne e le pertinenze come giardini, verande. Il costo complessivo per la costruzione supera a parere del sottoscritto il milione di euro.

Il valore di mercato del fabbricato considerando i 234,78 mq di superficie coperta sia al piano terreno che al primo, considerato il valore al mq commerciale di € 2300,00 individuato dallo scrivente CTU, tenuto conto delle autorimesse e delle pertinenze come giardini o verande si può ipotizzare intorno a € 1.200.000,00.



12.F) Formazione del lotto di vendita

Lotto unico

Intera e piena proprietà del terreno, posto in località Fonte al Cerro snc, Comune di Scarlino (Gr). L'ingresso al lotto avviene dagli spazi condominiali del complesso edilizio.

Il terreno è un area urbana con potenziale edificatorio di 1455,64 mc di residenziale all'interno di un Piano di Recupero per lo più completato.

Il terreno confina con : particella 440 su più lati, particella 420.

Terreno sito in località Fonte al Cerro snc, comune di Scarlino (GR), censito al N.C.U. del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 444 sub 19, categoria F/1, consistenza 410 mq.

Valore Complessivo del Lotto – Prezzo Base: € 1.004.000,00
(Euro un milione quattromila/00)

La presente relazione si compone di n° 16 pagine scritte oltre i documenti allegati.

Grosseto, 16 Gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giovanni Tombari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

