

**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/2016**

**PROMOSSA DA:**



**CONTRO**



**PERIZIA DI STIMA**

**§ 1. PREMESSA**

Il sottoscritto Massimo VONGHER, architetto, libero professionista con studio professionale in Monte Argentario in via Del Molo, 34, iscritto con il n. 161 all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto, nominato dal sig. Giudice Delegato Dott. V. PEDONE, in data 18/10/2016, di redigere perizia di stima del compendio immobiliare di proprietà del sig. sito in comune di Monterotondo Marittimo in località Fattoria La Cagna, dopo aver effettuato i necessari accertamenti e le opportune verifiche redige la perizia di stima come in appresso descritta nei vari paragrafi che seguono.

**§ 2. GENERALITA'**

L'oggetto della presente stima è costituita da un complesso immobiliare utilizzato come agriturismo ubicato in una zona boscata a pochi chilometri dal centro abitato di Monterotondo Marittimo. Il compendio immobiliare di cui trattasi è composto da diversi corpi di fabbrica a uno o due piani collegati, ma anche singoli ospitanti gli appartamenti e gli spazi comuni e di servizio costituenti nel loro complesso l'agriturismo denominato La Contea. Gli edifici sono stati ristrutturati a seguito di un permesso a costruire rilasciato nell'anno 2002 e sono stati realizzati in muratura portante. I soffitti sono tutti con orditura in legno e mezzane di cotto. I pavimenti in piastrelle di cotto mentre bagni e cucine sono rivestiti in maiolica. Tutti gli edifici sono forniti di acqua corrente, energia elettrica e

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@tiscali.it](mailto:m.vongher@tiscali.it) -



**Massimo VONGHER**  
**ARCHITETTO**

impianto riscaldamento. Gli appartamenti da affittare sono tutti arredati in modo decoroso e gli ambienti sono tenuti in ottime condizioni senza presenza di umidità o muffe alle pareti. Gli appartamenti destinati all'affitto sono n. 9, ce n'è anche un altro che è chiamato appartamento del gestore.. Il complesso ha anche una piscina con un locale al suo servizio.

**E' da tenere presente che l'atto d'obbligo stipulato con il Comune di Monterotondo Marittimo per una durata decennale è scaduto e venendo i fabbricati venduti separatamente dal terreno gli stessi perdono la destinazione di agriturismo e riacquistano quella che avevano precedentemente alla stipula dell'atto d'obbligo.**

### **§ 3. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

- Il sottoscritto, per il corretto espletamento dell'incarico affidatogli, ha eseguito o fatto eseguire da persone di sua fiducia accertamenti presso:

- il Catasto di Grosseto;
- il Comune di Monterotondo Marittimo;

ed ha effettuato due accessi all'immobile di cui trattasi per l'accertamento dello stato dei luoghi e la loro rispondenza a quanto già in atti nei giorni 31.03.2017 e 18.01.2018.

Dette operazioni sono consistite in :

- 1) reperimento di visure catastali aggiornate del catasto Urbano e delle planimetrie catastali nonché della mappa;
- 2) consultazione al Comune di Monterotondo Marittimo di atti relativi alla concessione edilizia del fabbricato e quant'altro interessante ai fini della presente perizia;
- 3) rilievo dell'unità immobiliare;

### **§ 4. DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **§ 4.1 CATASTALE**

Le risultanze Catastali ( Catasto Fabbricati), relativamente ai beni pignorati, individuano il :  come proprietario dell'intero compendio immobiliare sito in località La Fattoria La Cagna e individuato al Catasto Fabbricati del comune di Monterotondo Marittimo al :

58019 PORTO S. STEFANO (GR)- VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@tiscali.it](mailto:m.vongher@tiscali.it) -



**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO



- **Foglio n. 26 particella 76 sub 1 ( corte comune a mappale 51 sub 4 e mappale 76 sub2) ;**
- **Foglio n. 26 particella 51 sub 1 ( corte comune a mappale 51 sub 4 e 5 e mappale 76 sub 2 ) ;**
- **Foglio n. 26 particella 51 sub 2 ( soppresso) ;**
- **Foglio n. 26 particella 51 sub 3 ( corte comune a mappale 51 sub 4 e 5 e mappale 76 sub 2 ) ;**
- **Foglio n. 26 particella 51 sub 4 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 6,5 superficie catastale mq. 182 rendita € 402,84 ;**
- **Foglio n. 26 particella 51 sub 5 categoria D/10 rendita € 10.192,00 e particella 76 sub 2 ( piscina).**

*La descrizione effettuata nel dispositivo di pignoramento consente la corretta identificazione del bene.*

## § 4.2 TITOLI ABILITATIVI COMUNALI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

### §4.2.1 Titoli Abilitativi

Il compendio immobiliare di cui trattasi è stato oggetto di :

- concessione edilizia n. 11 del 22 giugno 2002, per ristrutturazione agritouristica della fattoria La Cagna;
- Denuncia di inizio Attività n. 3538 del 11/ 06/2004;
- Variante non essenziale di cui non si hanno estremi, ma autenticata da una mail inviatami dal dirigente dell’Ufficio Tecnico ing, Antonio Guerrini che dichiara che la stessa è depositata presso l’archivio comunale. La mail viene prodotta negli allegati sotto la denominazione di “ Titoli Abilitativi”;
- Dichiarazione di abitabilità e fine lavori.



58019 PORTO S. STEFANO (GR)- VIA DEL MOLO, 34 - TEL/ FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@fiscali.it](mailto:m.vongher@fiscali.it) -



L'area è interessata dal vincolo Idrogeologico mentre non vi è vincolo Paesaggistico. Ai sensi del P.I.T. della regione toscana l'area interessata dal compendio e dalle sue corti esterne di pertinenza è classificata come bosco con tutti i relativi vincoli.

Il compendio era gravato da un atto unilaterale d'obbligo relativo allo svolgimento della attività agritouristica stipulato nel 2002, ma i cui effetti sono ormai scaduti in quanto aveva validità decennale per cui ormai il bene può essere venduto anche separatamente dal terreno cui afferiva.

#### **§4.2.2 Verifica della conformità edilizia e catastale**

Il compendio immobiliare è stato verificato confrontando lo stato attuale dei luoghi con la Variante non essenziale che risulta essere l'ultimo elaborato grafico in atti presso l'archivio comunale.. Da detta verifica è emerso che vi sono numerose difformità, per altro quasi tutte sanabili, che riguardano sia la distribuzione interna degli edifici che i prospetti. Quindi prendendo come base la documentazione grafica costituita dall'ultima variante non essenziale su di essa si sono riportate le principali difformità che, per comodità di individuazione, sono numerate e che in appresso verranno dettagliate e rappresentate graficamente nell'allegato denominato "Verifica conformità"

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

##### **a) Difformità planimetriche**

- d.1 La struttura a servizio della piscina presenta un volume non rappresentato quindi non autorizzato;
- d.2 Baracca in lamiera priva di titoli autorizzativi;
- d.3 Il fabbricato 4 è rappresentato come esistente completamente mentre una sua parte è crollata e nel calcolo delle superfici la stessa non verrà computata;
- d.4 Nel fabbricato 1 la rappresentazione del locale tecnico interrato è sbagliata in quanto viene disegnato come fosse fuori terra;
- d.5 Nel fabbricato 1, al piano terra, la distribuzione dei tramezzi interni è difforme da quanto rappresentato;
- d.6 Nel fabbricato 1 al piano primo l'appartamento dell'imprenditore risulta essere più ampio e con diversa distribuzione dei vani;



**b) Difformità di prospetto**

**Prospetto A**

- d.7 Diversa dimensione della finestra/porta;
- d.8 La finestra che nel disegno è rappresentata come cieca in realtà è aperta;

**Prospetto C**

- d.9 Diversa dimensione della finestra;
- d.10 Finestra rappresentata, ma non realizzata;
- d.11 Finestre realizzate con dimensioni diverse dal rappresentato;
- d.12 Balaustre non realizzate;
- d.13 Mancata rappresentazione delle aperture circolari;
- d.14 Errato posizionamento di una finestra e diverse dimensioni di tutte le altre;

**Prospetto b**

- d.15 Diverse dimensioni delle finestre rispetto al rappresentato;
- d.16 Balaustre non realizzate;
- d.17 Diversa quota di imposta del portone di ingresso;
- d.18 Diverse dimensioni delle finestre

**Prospetto d**

- d.19 Diversa dimensione finestra;
- d.20 Mancata rappresentazione comignolo realizzato;
- d.21 Mancata rappresentazione finestre realizzate;

**Sezione b-b**

- d.22 Diversa dimensione porta d'entrata;

Poiché né il territorio su cui insiste né il compendio immobiliare sono sottoposti a vincolo paesaggistico o storico quasi tutte le modifiche come sopra individuate sono sanabili con una semplice pratica di accertamento di conformità ex art. 209 legge regione toscana n. 65/2014.

Solo le modifiche di cui ai punti d.1 e d.2 non sono sanabili in quanto trattasi di un aumento di volume non permesso e quindi le suddette opere devono essere demolite.

Anche catastalmente non c'è conformità nelle planimetrie che devono essere aggiornate allo stato attuale.

**§ 5. STATO DI CONSISTENZA**



**Massimo VONGHER**  
**ARCHITETTO**

Dai rilievi eseguiti e dalla loro restituzione grafica il compendio immobiliare risulta composto da n. 5 corpi di fabbrica di cui quattro comunicanti e uno separato.

I quattro edifici comunicanti ospitano l'attività di agriturismo e sono articolati in nove appartamenti per gli ospiti, uno per l'imprenditore e vari magazzini.

I fabbricati sono stati realizzati in muratura portante come si rileva anche nella finitura a facciavista dei prospetti. I materiali usati per la costruzione degli appartamenti per gli ospiti sono di buona qualità, cotto per i pavimenti, solai con orditura in legno e mezzane di cotto, maioliche nei bagni per pavimenti e rivestimenti e arredamenti di buona qualità.

Gli appartamenti hanno più o meno la stessa superficie e la stessa ratio dell'utilizzazione dello spazio. E' inoltre presente una ampia piscina e una corte comune molto ben curata ed utilizzabile da parte degli ospiti dell'agriturismo.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

**Il calcolo della superficie convenzionale lorda dell'intero compendio è la seguente:**

**Edificio n. 1: p. terra mq. 277,84 + mq. 83,61 ( 50% magazzini) = mq. 361,45**

**p. primo mq.336,40 = Superficie totale mq. 697,85;**

**Edificio n. 2 : p. terra mq. 58,27**

**Edificio n. 3 : p. terra mq. 276,76 + mq. 4,14 ( 25% vano interrato)=mq.280,90**

**p. primo : mq. 308,96 = Superficie totale mq. 589,86;**

**Edificio n. 4 : p. terra mq. 94,62**

**Edificio n. 5 : p. terra mq. 109,31 x 25% = mq. 27,33**

**Porticati : superficie convenzionale mq. 29,54 ( superficie effettiva mq. 120,75)**

**La superficie complessiva convenzionale lorda è : mq. 1.497,47**

**Il calcolo della superficie utile dell'intero compendio è la seguente:**

**Edificio n.1 : p.terra mq. 365,37 + p.primo mq. 270,60 = Sup.totale mq.635,97;**

**Edificio n. 2 : p.terra mq. 46,77;**

**Edificio n. 3 : p.terra mq. 218,30 + p.primo mq. 213,05=Sup.totale mq. 431,35;**

**Edificio n. 4 : p.terra mq. 64,35;**

**Edificio n. 5 : p.terra mq. 90,28;**

**La superficie utile complessiva è : mq. 1.268,72**

**Massimo VONGHER**  
**ARCHITETTO**

Si rappresenta che calcoli effettuati per addivenire alle superfici sopra riportate non vengono prodotti, ma sono in possesso del sottoscritto e potranno essere esibiti a richiesta dei soggetti legittimati a richiederli.

Lo stato generale dell'intero compendio nei suoi elementi sia fissi che mobili appare in buone condizioni di manutenzione. Non vi sono segni esterni sulle mura perimetrali o sul tetto che indichino la necessità di manutenzioni urgenti da fare. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno ancora in buone condizioni forse necessitanti solo di una mano di flatting. I pavimenti sono in cotto e i bagni e gli angoli cottura sono rivestiti in piastrelle di ceramica. Presenti e funzionanti l'impianto idrico elettrico e di riscaldamento, ma per le loro specifiche si rimanda alla relazione del perito a ciò nominato. Al momento del sopralluogo il compendio risulta occupato da in forza di regolare contratto di affitto stipulato in data 18/09/2008 con scadenza al 17/09/2012. Il contratto risulta opponibile alla presente procedura in quanto stipulato in data anteriore alle ragioni del credito. Negli immobili di cui trattasi viene effettuata l'attività di agriturismo.



**Massimo VONGHER**  
**ARCHITETTO**

**§ 6. VISURE IPOTECARIE**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO



NOTAIO  
**Dott. MARIA CARMELA RESSA**  
35123 PADOVA - Via Del Padovanino, 14  
Tel. 049.8750496 - 049.8754335 - Fax 049.8752161  
E-mail: mressa@notariato.it  
Codice Fiscale RSSMCR50A45P923I  
Partita IVA: 02032010288

Spett.

OGGETTO: certificazione notarile a nome del signor

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fabbricato in Comune di MONTEROTONDO MARITTIMO (GR), catastalmente in LOCALITA' FATTORIA CAGNA SN, costituito da abitazione di tipo ultrapopolare, abitazione di tipo civile al piano terra e primo, fabbricato per attività agricole al piano terra e primo e n. 2 corti comuni, il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

- Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 2 SOPPRESSA dal 03/11/2004  
Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, 6,5 vani, RC Euro 402,84  
Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 5=Fg. 26 Mapp. 76 Sub. 2, Cat. D/10, RC Euro 10.192,00  
Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 3 bene comune non censibile  
Fg. 26 Mapp. 76 Sub. 1 bene comune non censibile

Terreno nel medesimo Comune e censito al Catastro Terreni come segue:

Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 1, SOPPRESSO dal 25/10/2004 (ex fabbricato rurale)

Si rileva che l'unità immobiliare di cui al fg. 26 mapp. 51 sub. 2 è soppressa dal 03/11/2004 ed ha originato i seguenti immobili:

- Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 4, Cat. A/2, Cl. 2, 6,5 vani, RC Euro 402,84  
Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 5=Fg. 26 Mapp. 76 Sub. 2, Cat. D/10, RC Euro 10.192,00  
Fg. 26 Mapp. 51 Sub. 3 bene comune non censibile  
Fg. 26 Mapp. 76 sub. 1 bene comune non censibile

Il terreno di cui al fg. 26 mapp. 51 sub. 1 ha originato i seguenti immobili:

- Fg. 26 Mapp. 50 SOPPRESSO ed unito al mapp. 51  
Fg. 26 Mapp. 52 SOPPRESSO ed unito al mapp. 51  
Fg. 26 Mapp. 53 SOPPRESSO ed unito al mapp. 51  
Fg. 26 Mapp. 55 SOPPRESSO ed unito al mapp. 51  
Fg. 26 Mapp. 51, ente urbano di are 48,90

Catastralmente gli attuali immobili risultano intestati a:

Proprietà per 1000/1000

Il repertorio delle iscrizioni è aggiornato alla data del 20/05/2016 ed il repertorio delle trascrizioni è aggiornato alla data del 20/05/2016.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Firmato Da: BOCCINI RICCARDO Emissario Dir. ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7dab44c7789b7ca5f5461ba15053a

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

58019 PORTO S. STEFANO (GR)- VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@fiscali.it](mailto:m.vongher@fiscali.it) -

**STORICO CATASTALE**

L'unità Immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 4, cat. A/2**, è così distinta per variazione del 03/11/2004 protocollo n. gr0111106 in atti dal 03/11/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione della precedente unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 2, cat. A/5**, di 9 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità Immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 5=fg. 26 mapp. 76 sub. 2, cat. D/10**, è così distinta per variazione del 03/11/2004 protocollo n. gr0111106 in atti dal 03/11/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione della precedente unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 2, cat. A/5**, di 9 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 3, cat. non classata**, è così distinta per variazione del 03/11/2004 protocollo n. gr0111106 in atti dal 03/11/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione della precedente unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 2, cat. A/5**, di 9 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 76 sub. 1, cat. non classata**, è così distinta per variazione del 03/11/2004 protocollo n. gr0111106 in atti dal 03/11/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione della precedente unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 2, cat. A/5**, di 9 vani così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare censita a **fg. 26 mapp. 51 sub. 2, cat. A/5**, soppresso, era così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 51 sub. 1**, soppresso, era una porz rur fp di are 00,00, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 51**, ente urbano di are 48,90, è così distinto per tipo mappale del 25/10/2004 protocollo n. gr0106243 in atti dal 25/10/2004 del precedente terreno censito a **fg. 26 mapp. 51**, fabb promis di are 48,90, (**comprendente i mappali 50, 52, 53, 55 del fg. 26**), così distinto per tabella di variazione del 25/10/2004 protocollo n. gr0106243 in atti dal 25/10/2004 del precedente terreno censito a **fg. 26 mapp. 51**, fabb promis di are 03,40, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 50**, soppresso, era una corte di are 10,00, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 52**, soppresso, era un ente urbano di are 00,60, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 53**, soppresso, era un fabbricato rurale di are 10,20, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 55**, soppresso, era un pascolo arb di are 24,70, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

Il terreno censito a **fg. 26 mapp. 76**, ente urbano di are 05,80, è così distinto per tipo mappale del 25/10/2004 protocollo n. gr0106243 in atti dal 25/10/2004 del precedente terreno censito a **fg. 26 mapp. 76**, fabbricato rurale di are 05,80, così distinto da impianto meccanografico del 20/11/1974.

**STORICO VENTENNALE**

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di:

SUCCESSIONE in morte de **successore registrata al n. 09 vor. 271 uel 27/07/1947**, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/03/1946 al nn. 480/445, con la quale l'eredità è quindi "I fabbricati di cui a fg. 26 mapp. 51 subalterni 2, 3, 4 e 5 e fg. 26 mapp. 51 sub. 5=mapp. 76 sub. 2 In Comune di Monterotondo Marittimo Loc. La CAGNA", eredità devoluta al successore.



**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO



N.B. al tempo i beni risultano in Comune di Massa Marittima. Con variazione catastale n.138 del 27/03/1965 per DPR n.1640 del 07/12/1960 Interviene variazione di circoscrizione territoriale per istituzione del Comune di MONTEROTONDO MARITTIMO

**Si certifica:**

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità del nominativo citato, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotazioni che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, autenticato dal SEGRETARIO COMUNALE n. 2252 di rep. del 23/08/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/09/2002 ai nn. 13706/9938, a favore COMUNE DI MONTEROTONDO MARITTIMO, con sede in MONTEROTONDO MARITTIMO (GR) n. f.f. B1000870535, contro LEN.

(riguarda il

len...), fig. 26 mappi 53, 55 e 76, oltre ad ...

**La trascrizione risulta annotata di:**

- RESTRIZIONE DEI BENI in data 02/07/2010 ai nn. 10179/1543 (riguarda altri beni).

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/11/2003 al nn. 17690/3269, atto Notario SAVONA FRANCESCO LUIGI n. 18310/6057 di rep. del 11/11/2003, a favore BA

Immobil censiti in CF fig. 26 mapp. 51 sub. 2 e CT fig. 26 mapp. 51 sub. 1, Importo totale € 516.000,00, Importo capitale € 258.000,00, durata 15 anni.

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2005 al nn. 3459/880, atto Notario SAVONA FRANCESCO LUIGI n. 20783/6875 di rep. del 25/02/2005, a favore

per la quota di 1/1 re unica immobiliaria censita a fig. 26 mapp. 51 sub. 4, fig. 26 mapp. 51 sub. 5=mapp. 76 sub. 2 (unità negoziale 1) e per quota non indicata gli enti comuni censiti a fig. 26 mapp. 51 sub. 3 e mapp. 76 sub. 1 (unità negoziale 2), Importo totale € 500.000,00, Importo capitale € 250.000,00, durata 15 anni.

**Debitore non datore di ipoteca:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2009 al nn. 14447/14458, atto TO n. 2380 di rep. del 03/10/2009, a fav

mapp. 51 sub. 1

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/04/2016 al nn. 4841/3470, atto TO n. 14458 di rep. del 16/03/2016, a favore

3

6457706367ced3cd81ba415e73a

Firmato Da: BUCCHI Riccardo Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3d97c703ba1f574ff771a285cf7fabaa64



58019 PORTO S. STEFANO (GR)- VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@fiscali.it](mailto:m.vongher@fiscali.it)



**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

colli censiti a CF fig. 26  
mapp. 51 subaltemi 2, 3, 4 e 5 erg. 26 mapp. 76 subaltemi 1 e 2 ed in CT fig. 26 mapp. 51 sub. 1.

PADOVA 6 GIUGNO 2016

*Annibale Vongher*

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

4

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Firmato Da: RICCARDO ETTORI BOCCONI



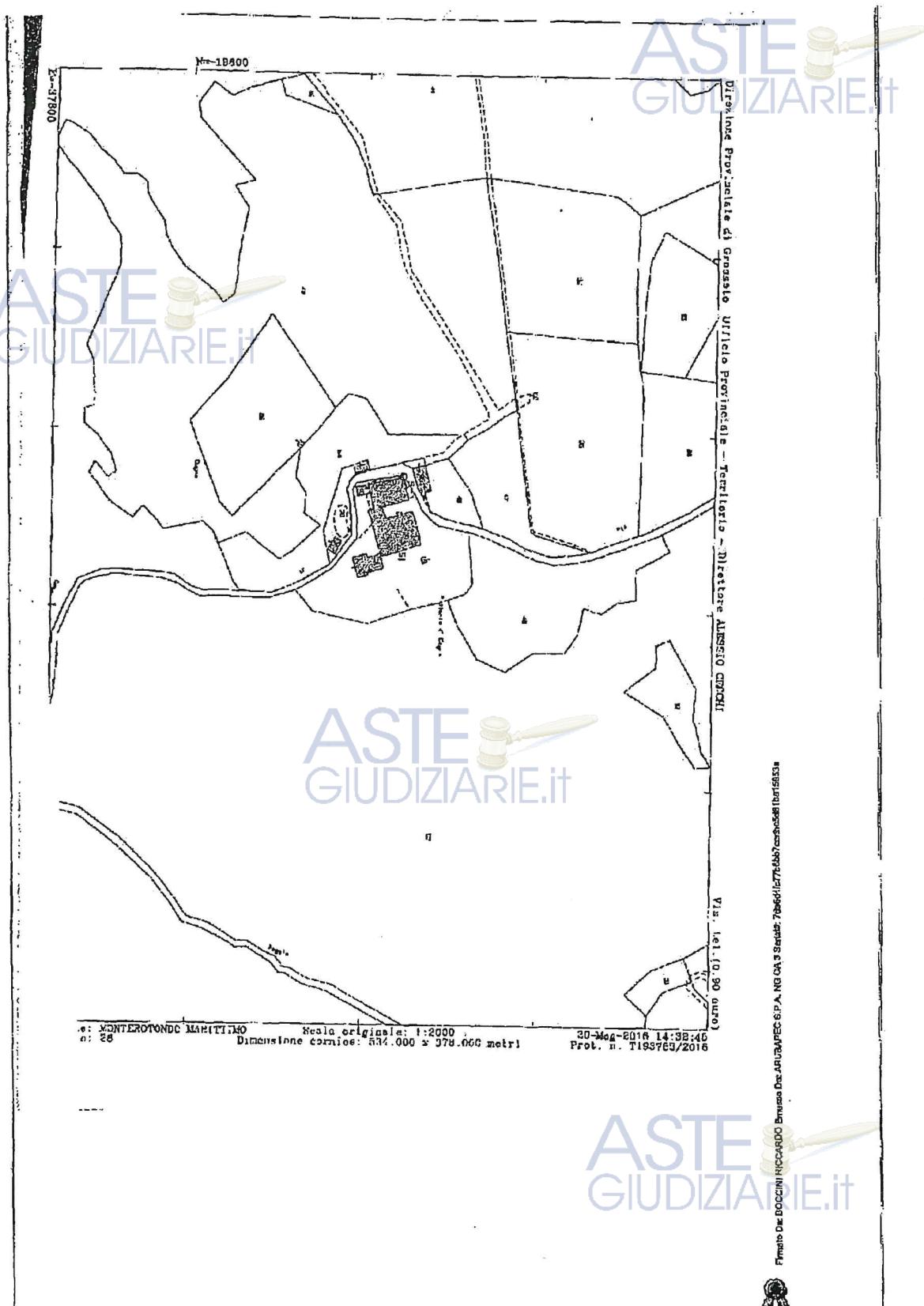
**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

58019 PORTO S. STEFANO (GR)- VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@fiscali.it](mailto:m.vongher@fiscali.it) -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO



58019 PORTO S. STEFANO (GR) - VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@tiscali.it](mailto:m.vongher@tiscali.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



### **§ 7. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Il criterio di stima adottato è quello detto SINTETICO COMPARATIVO e si basa su un'considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespita gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspide centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc. Orbene tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere e si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane. Sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali.



**Massimo VONGHER**  
**ARCHITETTO**

Trovandoci però ad operare in piccoli centri questo supporto dell'attività estimativa non esiste e quindi i dati di riferimento vanno reperiti acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo in cui si situa il bene in quanto si ritiene che le suddette agenzie abbiano il polso della situazione immobiliare e quindi siano in grado di fornire notizie qualificate sui prezzi di immobili venduti ed assimilabili a quello in oggetto.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato in un'area boscata a breve distanza dal centro abitato del comune di Monterotondo Marittimo che può essere raggiunto anche a piedi. L'ubicazione del complesso è piacevole immersa come è in una radura boscosa e con buona vista paesaggistica. Il complesso edilizio ha anche un suo fascino derivante dalla storicità dello stesso e tale situazione si riflette anche sul valore dello stesso.

**Per i motivi sopraesposti il valore al mq. di superficie convenzionale edificata potrebbe ragionevolmente quantificarsi in € 1.300,00 ( milletrecento/00) comprensivi delle corti esterne.**

#### **§ 8.0.0 RATIO PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare costituisce un unicum a prescindere dall'attività che in esso si svolge ovvero quella di ricettività agrituristica. Per la conformazione dei fabbricati e per la loro distribuzione interna non si ritiene possibile dividere in più lotti la consistenza edilizia a meno di non fare lavori di ristrutturazione interna che non possono di certo essere fatti in questo contesto. Per questi motivi si ritiene di formare un unico lotto del compendio immobiliare soggetto della presente esecuzione.

#### **§ 9.0.0 VALUTAZIONE**

##### **Lotto unico**

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da n. 5 edifici in parte comunicanti ove al momento viene svolta una attività agrituristica. Per la mole del compendio non si effettua la descrizione puntuale della consistenza edilizia rimandando alla consultazione degli elaborati grafici allegati alla presente perizia la verifica della stessa. Per sommi capi si può dire che nei fabbricati sono presenti n. 9 appartamenti



**Massimo VONGHER**  
**ARCHITETTO**

destinati ad essere affittati e uno che è la residenza del proprietario. Vi sono poi ambienti di soggiorno comune e vari magazzini per lo stoccaggio delle attrezzature e alimenti destinati all'attività. I fabbricati sono in buono stato di conservazione e di buona qualità sono i materiali usati sia per le finiture che per la costruzione. Nel complesso la struttura ricettiva appare di buon livello vista anche la presenza di una ampia piscina e di corti esterne ben curate e facilmente accessibili. Si allegano anche numerose fotografie degli interni e degli esterni al fine di documentare lo stato degli immobili. Di solo tre appartamenti non abbiamo documentazione in quanto al momento del sopralluogo risultavano occupati da ospiti dell'agriturismo.

**Identificativi Catastali:**

I vari edifici e le corti esterne che costituiscono il compendio immobiliare dell'agriturismo denominato La Contea sono catastalmente individuati come segue:

- 1) **Catasto Fabbricati del Comune di Monte Rotondo Foglio 26 - particella 76 sub 1 ( corte comune a mappale 51 sub 4 e 5 e mappale 76 sub 2);**
- 2) **Catasto Fabbricati del Comune di Monte Rotondo Foglio 26 - particella 51 sub 1 ( corte comune a mappale 51 sub 4 e 5 e mappale 76 sub 2);**
- 3) **Catasto Fabbricati del Comune di Monte Rotondo Foglio 26 - particella 51 sub 3 ( corte comune a mappale 51 sub 4 e 5 e mappale 76 sub 2);**
- 4) **Catasto Fabbricati del Comune di Monte Rotondo Foglio 26 - particella 51 sub 4 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani – sup. catast. 182 mq.- Rendita 402,84**
- 5) **Catasto Fabbricati del Comune di Monte Rotondo Foglio 26 - particella 51 sub 5 - Categoria D/10 – Rendita € 10192,00 e particella 76 sub 2 ( piscina)**

**Condizione dell'unità immobiliare:** gli immobili risultano affittati a Lenzi Arianna con contratto di affitto registrato in data 19/09/2008 con scadenza il 17/09/2023

Prendendo come valore unitario di stima € 1.300,00 /mq. di superficie convenzionale linda, il valore dell'intero compendio immobiliare comprensivo delle corti esterne può essere quantificato come segue:



58019 PORTO S. STEFANO (GR)- VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@tiscali.it](mailto:m.vongher@tiscali.it) -



**Massimo VONGHER**  
ARCHITETTO

**Superficie lorda convenzionale mq. 1.497,47 x 1.300,00 €/mq. = € 1.946.711,00 (unmilione novecentoquarantaseimilasettecentoundici/00)**



**PREZZO A BASE D'ASTA € 1.946.711,00 (unmilione novecentoquarantaseimilasettecentoundici)**



Il Perito

Arch. Dott. Massimo VONGHER

**Porto S. Stefano, 14/02/2018**



58019 PORTO S. STEFANO (GR) - VIA DEL MOLO, 34 - TEL/FAX. (0564) 818567 - IVA 00960390532 - email: [m.vongher@tiscali.it](mailto:m.vongher@tiscali.it) -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009