

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.174/2017 R.G.E.I

PROMOSSA DA

contro

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Claudia FROSINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 14 luglio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Pia MARSILI, nata a Grosseto il 14 aprile 1957, c.f.:MRSMP57D54E202H, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.111 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Galleria Cosimini n.7, veniva nominata in data 11 giugno 2018 dall'Ill.mo Giudice Dott. ssa Claudia FROSINI, Delegato alle Esecuzioni dal Tribunale di Grosseto, Consulente Tecnico d'ufficio al fine di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 15 giugno 2018 la scrivente CTU inviava in via telematica la sottoscrizione del giuramento di rito e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO *Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380, (catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni trascritte 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 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, descriva dettagliatamente 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 (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 di possesso *verificando* la 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 esecutata *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 forma cartacea o sia in forma elettronica), 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);



alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Nella stessa udienza, l'Ill.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Claudia FROSINI, previo giuramento,

autorizza sin da adesso il CTU

ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti, la documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che sia necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).

Il sopralluogo alle unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato eseguito in data 8 ottobre 2018 alle ore 10,00 dallo scrivente CTU congiuntamente all'avv. Vanessa MOSCATELLI, professionista delegato alla vendita sensi dell'art. 591 bis C.P.C., nonché Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.4 dell'intero compendio immobiliare pignorato e all'ing. Daniele FELICI, tecnico nominato per la redazione della Relazione di cui al D.M.37/2008 e a quanto previsto dal D.L.192/2005 modificato dal D.L.311/2006 e dal D.P.R. 59/2009, nonché dal D.M.266/2009 in G.U. n.158 del 10 luglio 2009 (vedi Verbale immissione nel possesso beni immobili pignorati)

La sottoscritta CTU e l'ing. Daniele FELICI, per le condizioni di abbandono e degrado dello stato dei luoghi e per la presenza di abbondante vegetazione spontanea, non hanno potuto accedere ai fabbricati in corso di costruzione sui beni oggetto del pignoramento.

La S.V., vista l'istanza dell'avv. Vanessa MOSCATELLI, in data 22 marzo 2019 autorizzava il taglio della vegetazione spontanea per consentire l'accesso ai fabbricati; tale accesso veniva eseguito dalla sottoscritta con l'ing. Daniele FELICI in data 4 giugno 2019.

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, riportate nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 8 luglio 2017 (Repertorio n.1725) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 luglio 2017 ai nn. 6985/9409

a favore

[redacted] per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1
contro

[redacted] il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

costituiscono un compendio immobiliare formato da terreni non agricoli e fabbricati ex agricoli, ad oggi demoliti, ubicati nel comune di Civitella Paganico limitrofi alla via Giacomo Matteotti in Paganico, così individuati

- Terreno, qualità seminativo censito al Catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 96 della consistenza di Ha 0.20.80;



- Terreno, qualità seminativo censito al Catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 94 della consistenza di Ha 0.12.80;
- magazzino (o deposito) ubicato in via G.Matteotti n. 34 al piano terra/primo censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.6, categoria catastale C/2 e rendita catastale di euro 145,64.
- Rimessa (o autorimessa) ubicata in via G.Matteotti s.n.c. al piano terra censita al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.11, categoria catastale C/6 e rendita catastale di euro 64,09.
- magazzino (o deposito) ubicato in via G.Matteotti n.34 al piano terra censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.9, categoria catastale C/2 e rendita catastale di euro 21,69
- corte esclusiva ubicata in via G.Matteotti s.c al piano terra censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.4, bene comune non censibile ai sub 6 e 11
- unità immobiliare (porzione di terrazza) ubicata in via G.Matteotti n.34 al piano primo censita al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.12 -soppressa.

Intestazione [REDACTED] iena proprietà per la quota di 1/1.

I beni di cui sopra ricadono all'interno della perimetrazione della superficie di circa 3858mq indicata nella Variante Generale al PRG del comune di Civitella Paganico, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.28 del 31 maggio 2005, come Zona Territoriale Omogenea B2_Z.T.0 n.4 - Tav.Paganico, sottozona n. 4b.

La scheda dell' N.T.A. per la Zona Territoriale Omogenea B2 -Z.T.0 n.4, sottozona n.4b prevedeva la costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione per complessivi 7200mc con le relative sistemazioni esterne, per la cui realizzazione il Comune di Civitella Paganico rilasciava alla [REDACTED] o a Costruire n.12 del 11/07/2006 (P.Edilizia n. 2320/2005)-Fabbricato "A" e il Permesso a Costruire n.3 del 19/04/2007 (P.Edilizia n. 2321/2006)-Fabbricato "B".

Per realizzare la nuova volumetria sono stati demoliti gli immobili ex agricoli identificati nel foglio 163 con la particella 18 subalterni 6, 9 , 11 e 12.

I due fabbricati con la corte esterna, dettagliatamente descritti nel proseguito della relazione, sono al momento del sopralluogo parzialmente realizzati e quindi da completare; le opere sono ad oggi interrotte e il cantiere abbandonato.



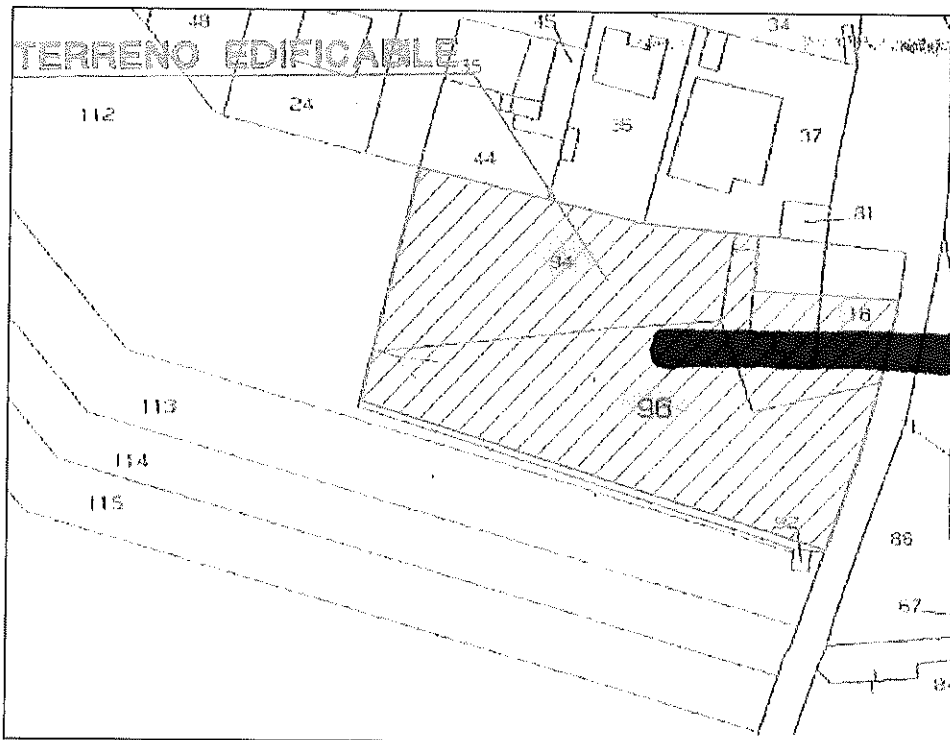
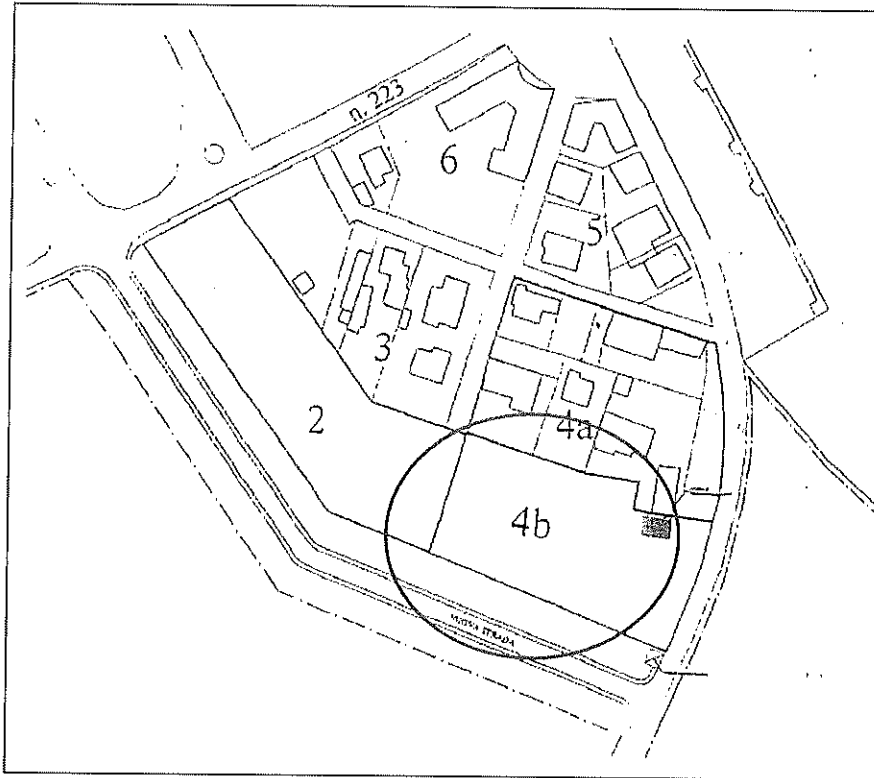


Figura 2 - Estratto di mappa con individuazione particelle inserite nell'intervento edificatorio



Zona Territoriale Omogenea B2_Z.T.0 n.4b

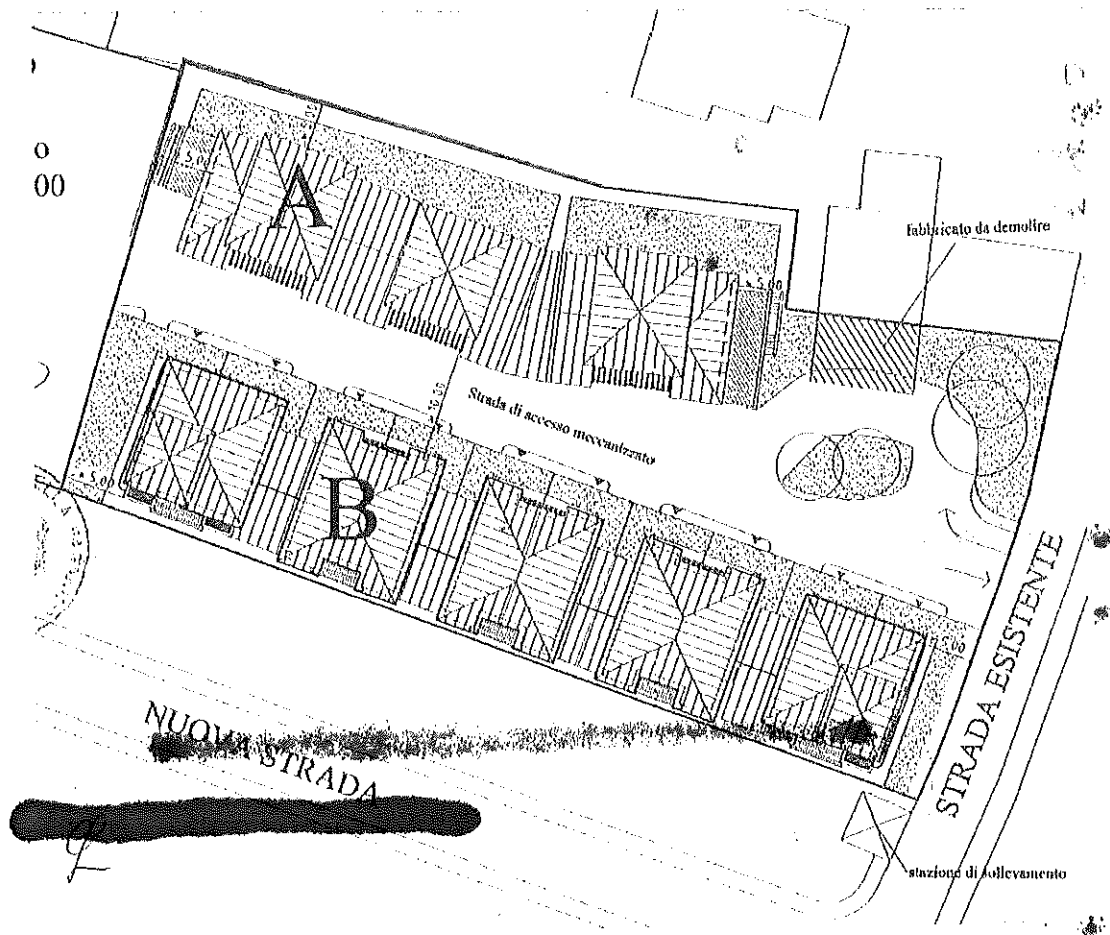


Figura 3 - Planimetria generale intervento edificatorio

Con Convenzione ai rogiti Noataio ABBATE del 3 luglio 2006 rep. 30327/16949, [redacted] si impegnava nei confronti del Comune di Civitella Paganico a realizzare opere di urbanizzazione consistenti in una nuova strada e parcheggi pubblici, verde e relativi [redacted] su terreni posti a fronte all'area Z.T.O. n.4.

Tali terreni, di proprietà della [redacted] pertini n. 44, sono identificati al catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio 163, particelle 115 e 114.

Tra l'intervento edificatorio e la nuova strada, la scheda delle N.T.A. prevedeva la realizzazione di una fascia di rispetto da destinarsi a verde privato vincolato (foglio 163, particella 113).



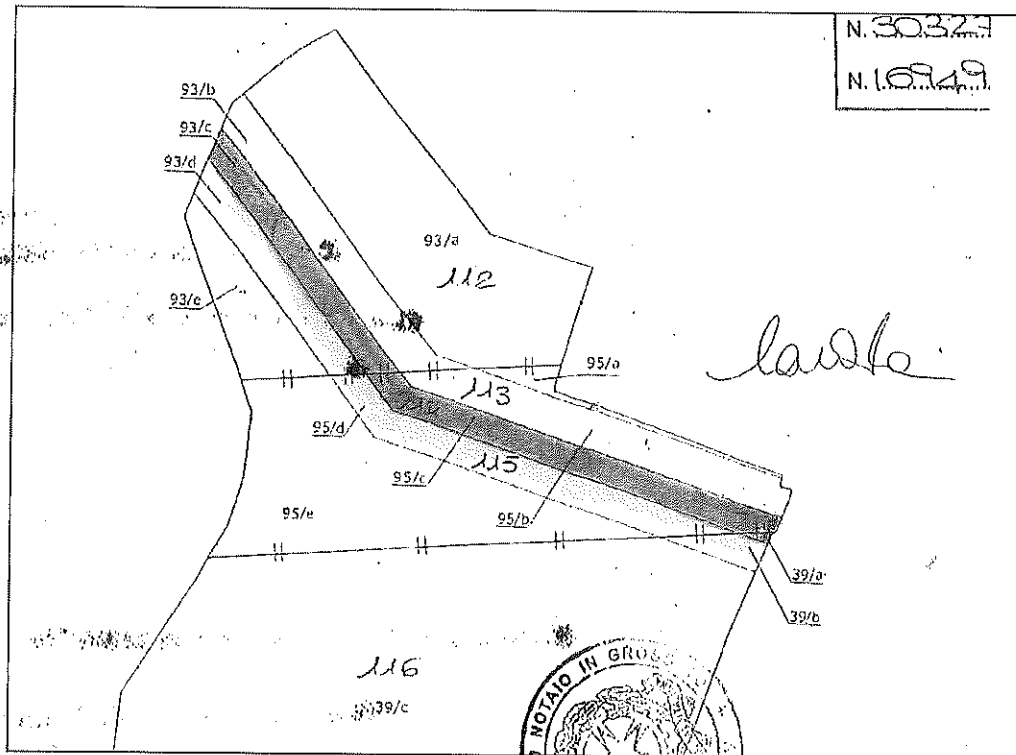


Figura 4 - Estratto di mappa con individuazione particelle interessate dalle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione _ Allegato "D" Convenzione

Tali opere dovranno essere eseguite con oneri a carico [redacted] e i permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati A e B e con lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria pari ad una somma complessiva di € 97.630,00

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

[redacted]

[redacted]

[redacted]



RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verificati, 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 pignora-
[redacted] mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in [redacted] e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe catastali che gli 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).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta ha verificato che in data 9 agosto 2017 è stata rilasciata Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario e catastale prevista dall'art. 567 2° comma c.p.c. relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del notaio in Villafranca Tirrena (ME) dott. Enrico SIRACUSANO [redacted]

Risultano mancanti le visure e le planimetrie catastali [redacted] distribuzione interna degli immobili ex agricoli, che la sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso i competenti uffici.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Dalla sopra citata Certificazione notarile a firma del notaio in Villafranca Tirrena (ME) dott. Enrico SIRACUSANO e in considerazione anche delle indagini di aggiornamento effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, dal ventennio fino alla data del 23/06/2019 riferita alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta [redacted]

- NOTA di TRASCRIZIONE n.22 del 01/02/2003_Registro [redacted] 1909 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO TRASFORMAZIONE [redacted] ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Giorgio CIAMPOLINI n. 156422 del 08/01/2003;

a favore

[redacted] il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

contro

[redacted] il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

- NOTA di TRASCRIZIONE n.30 del 22/02/2003_Registro [redacted] 3138 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Giorgio CIAMPOLINI n. 156640/41341 del 31/01/2003;

a favore

[redacted] Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

contro

[redacted] il Diritto di NUDA PROPRIETA' quota di 1/1
in regime di separazione di beni



[REDACTED] per il Diritto di USUFRUTTO quota di 1/1

- NOTA di TRASCRIZIONE n.55 del 06/04/2005_Registro Particolare 3568- Registro Generale 5659 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Antonio ABBATE n. 26670 del 14/02/2005;

[REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1
contro

[REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

- NOTA di ISCRIZIONE n. 11 del 08/08/2007 _ Registro Particolare 4033- Registro Generale 13798 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Antonio ABBATE n. 33098/19215 del 07/08/2007;

Capitale € 3.600.000,00, più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale € 7.200.000.000 (durata 30 anni);

a favore

[REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1
contro

[REDACTED] il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

- NOTA di ISCRIZIONE n.57 del 09/08/2007_Registro Particolare 4059 - Registro Generale 13932 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO- POTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Antonio ABBATE n. 33098/19215 del 07/08/2007;

Capitale € 3.600.000,00, più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale € 7.200.000.000 (durata 30 anni);

a favore

[REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1
contro

[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

- NOTA di TRASCRIZIONE n.13 del 21/07/2017_Registro Particolare 6985 - Registro Generale 9409 derivante da ATTO GIUDIZIARIO del tipo ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n. 1725 del [REDACTED] TRIBUNALE di Grosseto (GR)

a favore

[REDACTED] per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1
contro

[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni alla data del 23/06/2019, allegare alla presente perizia, effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SI [REDACTED] Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto, non hanno evidenziato nessuna nuova iscrizione, trascrizione o annotazione, per il p [REDACTED] Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. in atti) al 23/06/2019.



alla figlia [redacted] notaio Ruggero Alberto RIZZI del 30/07/1997 rep. N. 2403 trascritto il 14/08/1997 ai nn.9692/7197

per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Civitella paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub 9, particella 18 sub 12 (ex particella 18 sub 5) con atto di PERMUTA ai rogiti notaio in GROSSETO dott. Antonio ABBATE del 10/11/2005 rep.nm. 28511/15513 trascritto il 22/11/2005 ai nn.20392/12231 [redacted]

Alla sig. [redacted] immobiliari erano pervenute in nuda proprietà da atto di DONAZIONE ai rogiti Notaio Ruggero Alberto RIZZI del 14/08/1997 ai nn.9692/7197 da parte del [redacted] successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di [redacted] (Catasto il [redacted] registrazione n.4887.1/2004)

Alla sig. [redacted] immobili erano pervenuti in parte in virtù della successione legittima al rispettivo padre [redacted] denuncia CAUSA DI MORTE Volume 407 n.28 del 24/09/1980, e in parte parte atto di vendita mediante scrittura autentica Notaio Vittorio CASALI DE ROSA del 02/09/1987 rep.n.. 141960, trascritto il 03/09/1987 ai nn. 9886/668 [redacted] rettifica Notaio Ruggero Alberto RIZZI del 30/07/1997 rep. 2403 trascritto il 14/08/1997 ai nn.9693/7198 [redacted]

In data 09/07/1985 è stata trascritta ACCETTAZIONE TA [redacted] dall'atto di vendita Notaio Vittorio CASALI DE ROSA del 06/06/1985 rep. N. 131109/11947 trascritto il 14/06/1985 ai nn.5850/40 [redacted]

[redacted] delle unità immobiliare) [redacted]

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

[redacted] comune, località, via, numero civico, scala [redacted] 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.);

IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

[redacted]

Firmato Da: MARSILI MARIA PIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cb2244b7d6c7505a072e93d80ae4f2



2.1 La località e la zona



Figura 5 - Vista dall'alto degli immobili realizzati sulle particelle oggetto di pignoramento. I beni oggetto di stima sono ubicati in via Giacomo Matteotti a Paganico, frazione del Comune di Civitella Paganico.

Il paese è situato alla confluenza del torrente Lanzo, a circa 20 km in direzione nord/est dalla città di Grosseto, dalla quale è raggiungibile in breve tempo percorrendo la superstrada Siena-Grosseto (SS223) fino all'incrocio con la strada che conduce al Monte Amiata.

Il territorio che circonda l'abitato di Paganico è prevalentemente pianeggiante e coltivato in maniera intensiva in prossimità del fiume Ombrone; la zona collinare è occupata da macchia mediterranea alternata ad ampi prati ed oliveti.

Dal paese si può facilmente raggiungere tutto il territorio della marenna, dal mare alla montagna, la città d'arte di Siena e i luoghi di produzione del vino come Montalcino e la zona del Chianti.

I collegamenti con il capoluogo di provincia e le località limitrofe sono assicurati dal servizio extraurbano Trenitalia SPA. Il paese è servito da una propria stazione ferroviaria lungo la linea ferroviaria Grosseto-Siena e in circa 20 minuti è facilmente raggiungibile la stazione ferroviaria di Grosseto.

La zona in cui è inserito il compendio immobiliare è fuori dal centro storico del paese di origine medievale, in un ambito periferico adiacente al territorio agricolo dove sono quasi del tutto assenti attività commerciali e servizi.



E' dotata delle primarie opere pubbliche di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, acquedotto e fognature) e secondaria.

La viabilità e la densità del traffico sono molto basse e non vi è presenza di attività rumorose.

2.2 Descrizione generale dei fabbricati

Come già riportato nel Capitolo PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA i beni oggetto del pignoramento rientrano in un intervento edificatorio normato dalle NTA della Variante Generale al PRG del comune di Civitella, previgente all'attuale strumento urbanistico, individuato come Zona Territoriale Omogenea B2_Z.T.0 n.4 - Tav. Paganico.

Tale previsione urbanistica ha consentito la realizzazione di un insediamento residenziale costituito da due fabbricati entrambi paralleli al lato lungo dell'area di intervento: fabbricato "A" ubicato nella parte nord dell'area di intervento a confine con altri lotti edificati e fabbricato "B" ubicato nella parte sud fronteggiante la strada di nuova realizzazione.

Al momento del sopralluogo i fabbricati risultano parzialmente edificati e quindi ancora da completare; le opere sono interrotte e il cantiere si presenta in "stato di abbandono".
(vedi Allegato n.3 - Documentazione fotografica)

Fabbricato "A",

Il fabbricato "A" articolato su più livelli, comprende n.15 appartamenti, di cui alcuni in duplex ed altri su un solo livello, per un volume di circa 3576,24mc.

E' posto su un terreno in pendenza ed è costituito da un piano interrato dove sono ubicate le autorimesse distribuite da un portico comune, un piano terreno e primo, destinati a civile abitazione ed un piano secondo destinato in parte a civile abitazione e in parte a deposito occasionale.

Il piano interrato, della superficie lorda di 350,20 mq e altezza utile di m. 2,40, è composto da n.14 autorimesse servite da un porticato della superficie di circa 301,00mq con accesso dalla corte comune ad uso strada di accesso; uno scannafosso delimita il lato nord dell'edificio.

Dal piano interrato due scale laterali scoperte ed una scala centrale coperta conducono alla corte comune sul lato nord dell'intervento, dalla quale si accede direttamente agli appartamenti del piano terra e, tramite scale interne protette da piccole logge, agli appartamenti del piano primo.

Il piano terra, della superficie lorda di circa 657,48 mq e altezza utile di m. 2,70, è posto a quota +0,30 rispetto al piano di campagna e si compone di 9 appartamenti, tutti con ingresso indipendente dalla corte comune.

Gli appartamenti identificati con i nn. 1,3,4, 7 e 9 nella planimetria allegata sono del tipo duplex, costituiti da una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura e un'ampia loggia sul fronte al piano terra, due camere e un bagno al piano primo; tramite la scala interna si accede anche al locale autorimessa al piano interrato.

Il tutto per una superficie lorda di 91,04 mq. e altezza interna di m. 2,70.



L'appartamento identificato con il n.6, sempre del tipo duplex, al piano terra si compone di una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura e un'ampia loggia sul fronte, mentre al piano primo presenta tre camere con due bagni.

Il tutto per una superficie lorda di circa 130,21 mq. e altezza interna di ml. 2,70.

Gli appartamenti identificati con i nn.2,5,8 si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, un piccolo disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte composta da due camere e un bagno, oltre ad un'ampia loggia sul fronte.

Il tutto per una superficie lorda di 88,00 mq. e altezza interna di ml. 2,70.

Il piano primo, dalla superficie lorda di 579,67 mq. e altezza utile di m. 2,70 è posto a quota +3,30 rispetto al piano di campagna e si compone di n.6 appartamenti, tutti con ingresso indipendente dalla corte comune al piano terra.

Gli appartamenti identificati con i nn. 10,11,14 e 15 posti ai due estremi del fabbricato sono del tipo duplex, costituiti da una zona soggiorno-pranzo con angolo cottura e due terrazze, una coperta sul lato nord, l'altra con accesso dal soggiorno protetta da una pergola.

Una scala interna permette il collegamento con il piano secondo dove si trovano due camere, un bagno e un terrazzo pergolato.

Il tutto per una superficie lorda di 88,00 mq. e altezza interna di ml. 2,70.

Gli appartamenti nn. 12 e 13 posti nella parte centrale sono costituiti da un monolocale, con angolo cottura, un bagno e un'ampia terrazza sul fronte, per una superficie lorda di circa 43,70mq cadauno.

Una scala interna collega gli appartamenti con il piano secondo dove si trova il locale deposito occasionale, il bagno e il terrazzo pergolato sul lato sud.

Il tutto per una superficie lorda di circa 240,70mq e altezza utile al colmo di m.3,00 con pendenza delle falde del 30%,

(vedi Allegato n.4 - Planimetria fabbricato "A" con conteggio superfici)





Figura 6 - Vista porzione fabbricato "A" dalla corte esterna confine nord del lotto



Figura 7 - Vista porzione fabbricato "A" dalla corte esterna lato fabbricato "B"

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio e copertura a falde con manto in laterizio; i solai sono in laterocemento e i divisori interni in mattoni di laterizio.

La finitura esterna è prevista con intonaco di calce tinteggiato nei colori terrosi, con porzioni in pietra o mattoni faccia vista; i canali di gronda e i discendenti pluviali in rame, le soglie delle finestre e porte finestre in travertino.



Gli infissi esterni saranno in legno, provvisti di vetro termico ed esternamente, come si evince dalla Tav.4-Prospetto 1, senza persiane e/o scuri.

Fabbricato "B",

Il fabbricato "B" posto su un terreno in leggera pendenza, si sviluppa su cinque corpi bifamiliari, collegati da autorimesse aperte (carport), per un totale di n.10 appartamenti in duplex e un volume pari 3621,10 mc.

Il piano seminterrato dalla superficie lorda di 698,70 mq e altezza utile di m. 2,40 è costituito da locali depositi occasionali con cantine; tramite una scala interna ogni singola unità immobiliare ha accesso a tutti gli altri livelli, piano terra, primo e sottotetto quando presente.

Uno scannafosso circonda i corpi bifamiliari posti alle due estremità del fabbricato lungo il lato sud e il lato ovest ed est; per i tre corpi centrali lo scannafosso è presente solamente sul lato sud.

Il piano terra della superficie lorda di 929,80 mq e altezza utile di m. 2,70, è posto ad una quota di + 0,34 m dal piano di campagna.

Tutti gli appartamenti hanno ingresso indipendente dalla corte interna comune e un ingresso secondario dal loggiato sul lato sud e sono costituiti da un ingresso, zona cucina, soggiorno-pranzo e due ampie logge, una con accesso dal soggiorno sul lato nord del fabbricato e l'altra posta a sud lato cucina.

Tramite una scala interna si accede al piano primo posto a quota +3,34, della superficie lorda di circa 639,18 mq. e altezza utile di m.2,70, dove si trova la zona notte con due camere singole, una camera doppia e due bagni, oltre una terrazza scoperta sul lato nord e una piccola loggia sul lato sud.

Il piano sottotetto, della superficie lorda di 70,94 mq. e altezza utile di m.2,15 è presente solamente per i due appartamenti di testata identificati con i nn. 1 e 10; posto a quota + 6,34, comprende un deposito occasionale e un'ampia loggia.

I cinque corpi bifamiliari sono uniti da strutture carport, suddivise in due posti auto (uno per ogni unità immobiliare), per un totale di n.4 carport.



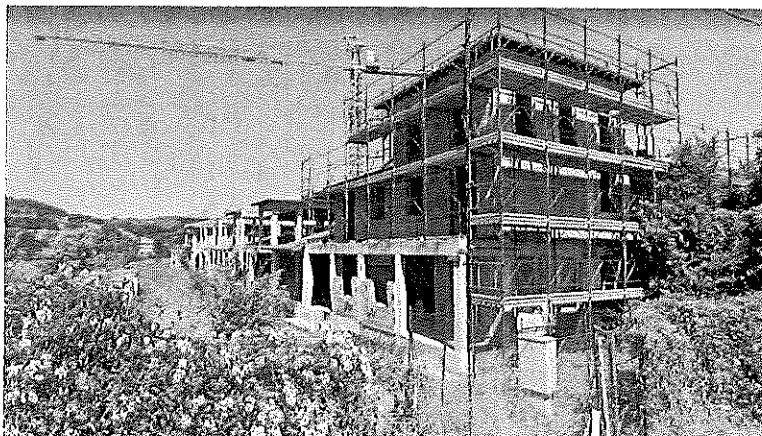


Figura 8 - Vista d'insieme fabbricato "B" dalla corte esterna (confine sud del lotto)



Figura 9 - Vista porzione fabbricato "B" dalla corte esterna confine sud del lotto



Figura 10 - Vista porzione fabbricato "B" dalla corte esterna lato fabbricato "A"



La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. con tamponature in laterizio, copertura a falde con manto in laterizio.

i solai sono in laterocemento e i divisori interni in mattoni di laterizio.

La finitura esterna è prevista con intonaco di calce tinteggiato nei colori terrosi, i canali di gronda e i discendenti pluviali in rame, le soglie delle finestre e porte finestre in travertino.

Gli infissi esterni saranno in legno, provvisti di vetro termico ed protetti esternamente da scuri.

(vedi Allegato n.5 - Pianimetria fabbricato "B" con conteggio superfici)

La volumetria totale dell'intervento prevista dal PRG come Zona B2-insediamento 4b è pari a mc
3576,24+3621,10 = 7197,34mc < 7200mc

2.3 Stato di avanzamento lavori del compendio immobiliare

Come già riportato in relazione dal sopralluogo si riscontra che i fabbricati non sono ultimati e le lavorazioni dei due blocchi (A, B) si presentano a differenti livelli di completamento.

Fabbricato A

Nel Fabbricato A sono state completate le strutture di fondazione e in elevazione, oltre alla copertura a falde inclinate.

I solai risultano completati fino al massetto porta impianti dove sono state posate le tubazioni degli impianti idro-termo-sanitario e di scarico delle acque bianche e nere.

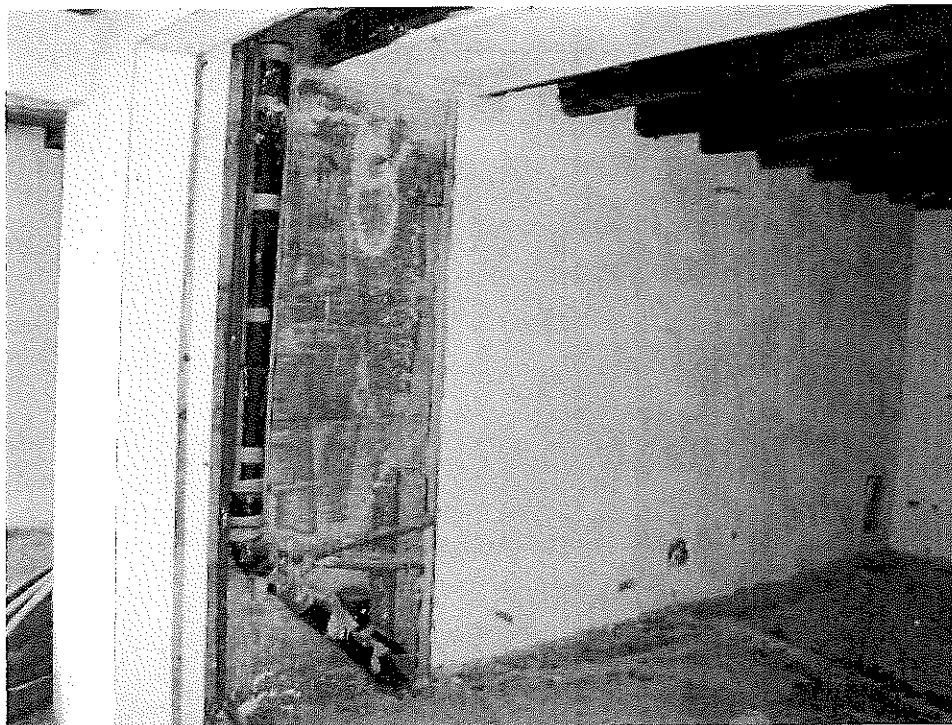


Figura 11
-
Particolare autorimessa
al piano
interrato
fabbricato
"A"



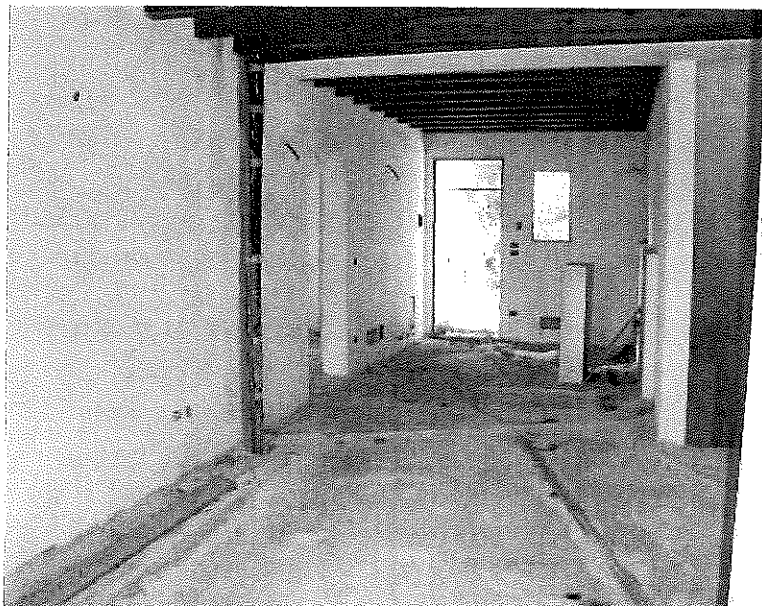


Figura 12 -
Particolare appartamento
al piano terra fabbricato
"A"

Le tamponature esterne, le pareti interne di separazione tra le singole unità immobiliari e di suddivisione dei locali, sono realizzate ed intonacate prive solo della tinteggiatura esterna ed interna finale.

E' realizzato parte dell'impianto elettrico, con la posa dei cavi e scatole di derivazione; per l'impianto idro-termo-sanitario è realizzato l'impianto di distribuzione a pavimento e a parete, con l'installazione nei bagni delle cassette gheberit e dei piatti doccia; .

Per quanto riguarda gli infissi esterni, risultano posati in opera i contro-telai dei portoncini, finestre e porte-finestre, con le relative soglie in travertino.

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dall'ing. Daniele FELICI.



Figura 13 -
Particolare
appartamento al piano
primo fabbricato "A"



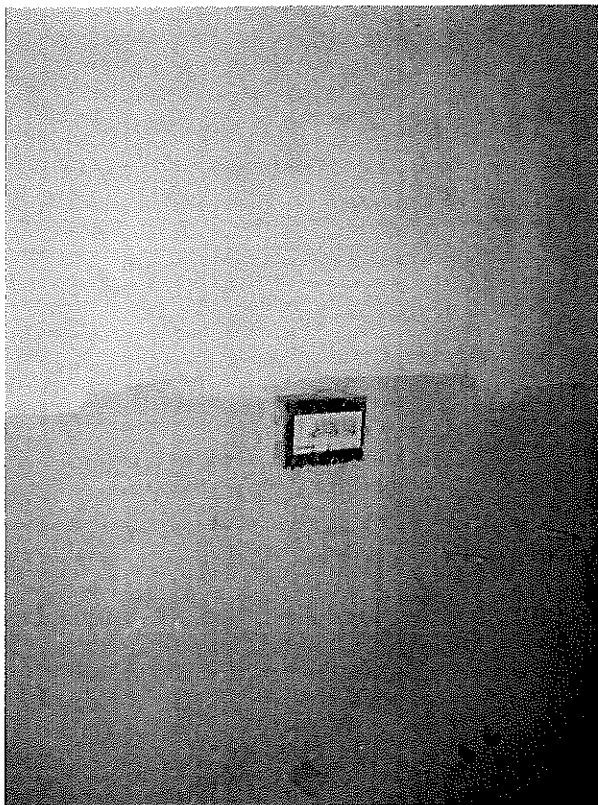


Figura 14 -
Particolare appartamento al
piano primo fabbricato "A"

Figura 15 - Vista d'insieme del fabbricato
"A" - logge piano terra



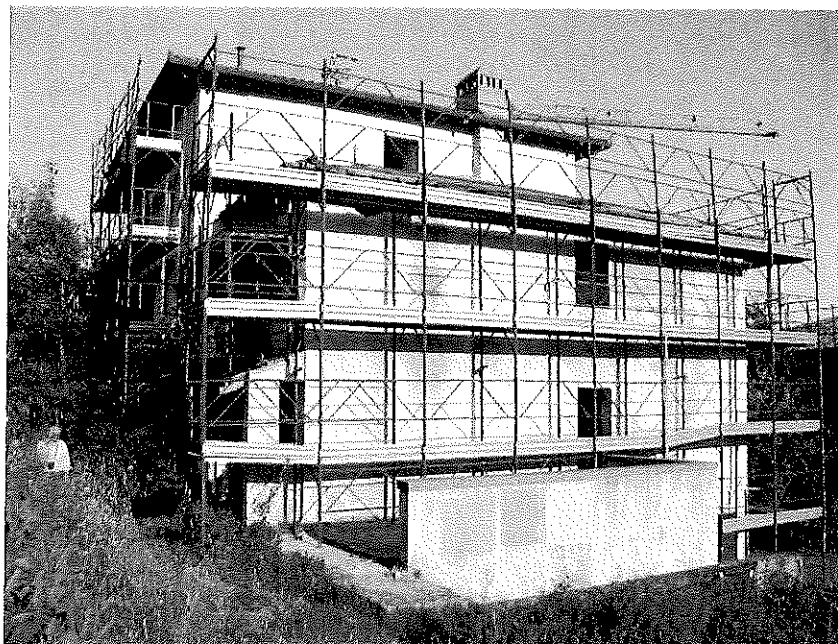


Figura 16 - Vista d'insieme del fabbricato "A" dalla corte esterna lato ovest

Fabbricato B

Nel fabbricato B i cinque blocchi bifamiliari si presentano in uno stato di avanzamento lavori differente:

I primi 2 blocchi a ovest e l'ultimo a est presentano le strutture in elevazione completate, con la parte strutturale dei solai e porzioni della copertura realizzate; risultano posti in opera anche i blocchi in laterizio delle tamponature esterne.

Sono stati posti in opera parte dei controtelai dei portoncini e delle finestre e porte finestre, così come parte delle soglie in travertino.



Figura 17 - Vista parziale del fabbricato "B" dalla corte esterna lato nord





Figura 18 - Vista parziale del fabbricato "B" dalla corte esterna lato sud

Nei due blocchi centrali sono ultimate solamente le strutture in elevazione, mentre i solai interpiano sono realizzati solo in parte ed ancora interamente da realizzare i solai di copertura.

Per quanto riguarda i quattro carport del piano terra, due di essi presentano le strutture portanti completate con il solaio di copertura impermeabilizzato ma senza manto di copertura; i due carport rimanenti sono completamente da realizzare.



Figura 19 - Vista d'insieme del fabbricato "B" dalla corte esterna lato sud,





Figura 20 -
vista parziale piano
primo e carport
fabbricato "B".

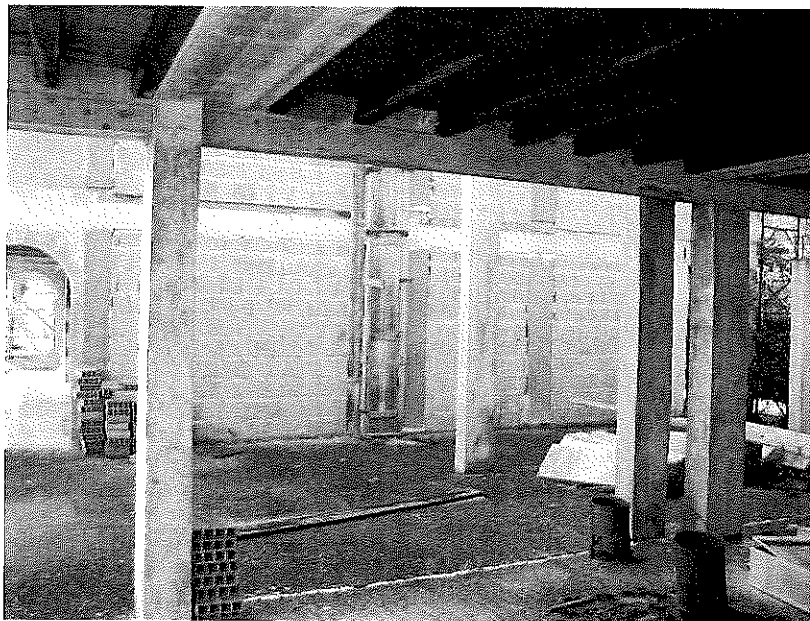


Figura 21 - vista
parziale piano terra
spazio carport
fabbricato "B".

Nel fabbricato B non sono stati posti in opera impianti di alcun tipo.

Nessuna opera di sistemazione esterna è stata ancora iniziata, comprensiva dei sottoservizi e dei relativi allacciamenti, reinterri, pavimentazioni, sistemazione a verde, recinzioni e ogni altra opera necessaria per un corretto accesso e funzionamento agli immobili; gran parte del terreno adiacente ai fabbricati si presenta incolto e mal curato.

Le opere esterne di urbanizzazione (strada, parcheggi e verde), previste dalla Convenzione sopra riportata, non sono ancora iniziate

Visto lo stato dei lavori nel quale si trovano i due fabbricati "A" e "B", la sottoscritta al fine di determinare ad oggi il loro valore di vendita ha percentualizzato le opere realizzate e



quelle ancora da eseguire.

TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE STATO DI AVANZAMENTO LAVORI RIFERITA AL FABBRICATO "A"				
Categorie di lavoro FABBRICATO "A"	Percentuale DA APPLICARE ad ogni categoria di lavoro	Percentuale per ogni categoria di lavoro ESEGUITO		
		% Parziale Singola voce	% Totale	
1	SCAVI E FONDAZIONI	11%	100	11
2	STRUTTURE PORTANTI VERTICALI, ORIZZONTALI E COPERTURA	29%	100	29
3	TAMPONAMENTI ESTERNI DI QUALSIASI NATURA	8%	100	8
4	PARETI DIVISORIE INTERNE	4%	100	4
5	IMPIANTI IDROSANITARI E GAS	3%	100	3
6	IMPIANTO ELETTRICO	2%	50	1
7	INTONACI ESTERNI	3%	100	3
8	INTONACI INTERNI	4%	100	4
9	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	8%	0	0
10	INFISSI INTERNI	5%	0	0
11	INFISSI ESTERNI	9%	0	0
12	APPARECCHIATURE IGIENICO SANITARIE	6%	0	0
13	COLORITURA ESTERNA	2%	0	0
14	COLORITURA INTERNA	3%	0	0
15	OPERE VARIE DI FINITURA	3%	0	0
PERCENTUALE LAVORI ESEGUITI				63
PERCENTUALE LAVORI DA COMPLETARE				37

TABELLA PERCENTUALIZZAZIONE STATO DI AVANZAMENTO LAVORI RIFERITA AL FABBRICATO "B"				
Categorie di lavoro FABBRICATO "B"	Percentuale DA APPLICARE ad ogni categoria di lavoro	Percentuale per ogni categoria di lavoro ESEGUITO		
		% Parziale Singola voce	% Totale	
1	SCAVI E FONDAZIONI	11%	100	11
2	STRUTTURE PORTANTI VERTICALI, ORIZZONTALI E COPERTURA	29%	85	25
3	TAMPONAMENTI ESTERNI DI QUALSIASI NATURA	8%	50	4
4	PARETI DIVISORIE INTERNE	4%	0	0
5	IMPIANTI IDROSANITARI E GAS	3%	0	0
6	IMPIANTO ELETTRICO	2%	0	0
7	INTONACI ESTERNI	3%	0	0
8	INTONACI INTERNI	4%	0	0
9	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	8%	0	0
10	INFISSI INTERNI	5%	0	0
11	INFISSI ESTERNI	9%	0	0
12	APPARECCHIATURE IGIENICO SANITARIE	6%	0	0
13	COLORITURA ESTERNA	2%	0	0
14	COLORITURA INTERNA	3%	0	0
15	OPERE VARIE DI FINITURA	3%	0	0
PERCENTUALE LAVORI ESEGUITI				40
PERCENTUALE LAVORI DA COMPLETARE				60



Consistenza intervento

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai ai Permessi a Costruire rilasciati dal Comune di Civitella Paganico alla ~~XXXXXXXXXX~~ la sottoscritta ha quantificato la consistenza dell'intervento, riassunta nella tabella sottostante:

FABBRICATO	PIANO	H. UTILE	DESTINAZIONE	S.L. MQ
A				
	INTERRATO	2,40	AUTORIMESSE	638,81
	TERRA	2,70	CIVILE ABITAZIONE	657,48
	PRIMO	2,70	CIVILE ABITAZIONE	579,67
	SECONDO	2,70	CIVILE ABITAZIONE	240,70
B				
	INTERRATO	2,40	DEP.OCCASIONALE - CANTINA	698,70
	TERRA	2,70	CIVILE ABITAZIONE	929,24
	PRIMO	2,70	CIVILE ABITAZIONE	639,18
	SOTTOTETTO	2,70	DEP.OCCASIONALE	70,94

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza della vendita di un bene immobiliare e della sua successiva valutazione, la cosiddetta superficie lorda commerciale, costituita dalla superficie lorda dei vani principali incrementata dalla superficie di quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.



Superfici commerciali Fabbricato "A"				
	NUM.	SUP. LORDA (SL) MQ	COEFF. DEST	SUP. VIRTUALE (SLC) MQ
APP. N. 1 - 7 - 9				
Piano Seminterrato				
Autorimessa	3	24,75	0,50	37,13
Piano Terra				
Civile abitazione	3	37,12	1,00	111,36
Loggia	3	8,25	0,40	9,90
Terrazza con pergolato	2	42,35	0,25	21,18
Piano Primo				
Civile abitazione	3	45,67	1,00	137,01
Superficie commerciale			MQ	316,67
APP. N. 2 - 6 - 8				
Piano Seminterrato				
Autorimessa	3	24,00	0,50	36,00
Piano Terra				
Civile abitazione	3	72,00	1,00	216,00
Loggia	3	16,00	0,40	19,20
Superficie commerciale			MQ	271,20
APP. N. 3 - 4				
Piano Seminterrato				
Autorimessa	2	24,00	0,50	24,00
Piano Terra				
Civile abitazione	2	36,00	1,00	72,00
Loggia	2	8,00	0,40	6,40
Piano Primo				
Civile abitazione	2	44,30	1,00	88,60
Superficie commerciale			MQ	191,00
APP. N. 6				
Piano Seminterrato				
Autorimessa	1	24,75	0,50	12,38
Piano Terra				
Civile abitazione	1	50,77	1,00	50,77
Loggia	1	15,60	0,40	6,24
Piano Primo				
Civile abitazione	1	63,84	1,00	63,84
Terrazza coperta	1	11,42	0,35	4,00
Superficie commerciale			MQ	73,38
APP. N. 10 - 11 - 14 - 15				
Piano Seminterrato				
Autorimessa			0,50	0,00
Piano Terra				
Civile abitazione	4	3,05	1,00	12,20
Piano Primo				
Civile abitazione	4	38,10	1,00	152,40
Terrazza coperta	4	2,05	0,35	2,87
Terrazza scoperta	4	7,70	0,25	7,70
Piano Secondo				
Civile abitazione	4	41,05	1,00	164,20
Superficie commerciale			MQ	339,37
APP. N. 12 - 13				
Piano Seminterrato				
Autorimessa			0,50	0,00
Piano Terra				
Civile abitazione	2	3,05	1,00	6,10
Piano Primo				
Civile abitazione	2	36,00	1,00	72,00
Terrazza scoperta	2	7,70	0,25	3,85
Piano Secondo				
Deposito occasionale	2	30,53	0,75	45,80
Terrazza coperta	2	6,82	0,35	4,77
Superficie commerciale			MQ	132,62
Piano Seminterrato				
Autorimessa	2	23,10	0,50	23,10
Autorimessa	3	24,00	0,50	36,00
Superficie commerciale			MQ	69,10
Riepilogo Superfici commerciali Fabbricato "A"				
APP. N. 1 - 7 - 9				316,67
APP. N. 2 - 5 - 8				271,20
APP. N. 3 - 4				191,00
APP. N. 6				73,38
APP. N. 10 - 11 - 14 - 15				339,37
APP. N. 12 - 13				132,62
Piano Seminterrato				69,10
Superficie commerciale complessiva			MQ	1383,14



Superfici commerciali Fabbricato "B"				
	NUM.	SUP. LORDA (SL) MQ	COEFF. DEST	SUP. VIRTUALE (SLC) MQ
APP. N. 1 - 10				
Piano SemInterrato				
Dep.occasionale-Cantina	2	65,20	0,60	78,24
Disimp. Scannaf.	2	4,67	0,50	4,67
Piano Terra				
Civile abitazione	2	55,06	1,00	110,12
Loggia	2	14,82	0,40	11,86
Piano Primo				
Civile abitazione	2	58,26	1,00	116,52
Loggia	2	2,47	0,40	1,98
Terrazza scoperta	2	4,67	0,25	2,34
Piano Sottotetto				
Deposito occasionale	2	15,04	0,75	22,56
Loggia	2	20,43	0,40	16,34
Superficie commerciale			MQ	364,62

APP. N. 2 - 9				
Piano SemInterrato				
Dep.occasionale-Cantina	2	65,20	0,60	78,24
Disimp. Scannaf.	2	4,67	0,50	4,67
Piano Terra				
Civile abitazione	2	55,06	1,00	110,12
Loggia	2	14,82	0,40	11,86
Car Port	2	28,88	0,45	25,99
Piano Primo				
Civile abitazione	2	58,26	1,00	116,52
Loggia	2	2,47	0,40	1,98
Terrazza scoperta	2	4,67	0,25	2,34
Superficie commerciale			MQ	351,71

APP. N. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8				
Piano SemInterrato				
Dep.occasionale-Cantina	6	65,20	0,60	234,72
Disimp. Scannaf.	6	4,67	0,50	14,01
Piano Terra				
Civile abitazione	6	55,06	1,00	330,36
Loggia	6	14,82	0,40	35,57
Car Port	6	28,88	0,45	77,98
Piano Primo				
Civile abitazione	6	58,26	1,00	349,56
Loggia	6	4,67	0,40	11,21
Superficie commerciale			MQ	1053,40

Riepilogo Superfici commerciali Fabbricato "B"				
APP. N. 1 - 10				364,62
APP. N. 2 - 9				351,71
APP. N. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8				1053,40
Superficie commerciale complessiva			MQ	1769,73

Indicando con SL la superficie lorda e con SLC la superficie lorda commerciale.

Per gli impianti si rimanda alla relazione allegata redatta dall'ing. Daniele FELICI

RISPOSTA AL 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 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;

I dati indicati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE di cui alla nota di trascrizione n.6 del 06/06/2016 , come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente le unità immobiliari oggetto del pignoramento, ma allo stato attuale le particelle censite al catasto terreni foglio 163 particella 94 e particella 96 e le unità immobiliari censite al catasto fabbricati foglio 163 particella 18 sub 6, sub.11, sub.9, sub 12 con la corte comune sub 4 sono interessate dall'intervento edificatorio normato dalle NTA della Variante Generale al PRG del comune di Civitella Paganico e riconfermato dal vigente strumento urbanistico come Zona Territoriale Omogenea B2_Z.T.0 n.4 - Tav.Paganico.

Specificatamente gli immobili ex agricoli censiti al catasto fabbricati foglio 163 particella 18 sub 6, sub.11, sub.9, sub 12 con la corte comune sub 4 sono state demolite per permettere la costruzione dei fabbricati "A" e "B".

Le unità immobiliari in corso di costruzione sono da completare e quindi non ancora accatastate.

RISPOSTA AL 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;

Il compendio immobiliare è formato da terreni non agricoli e fabbricati ubicati nel comune di Civitella Paganico in via Giacomo Matteotti e sono così individuate:

- Terreno, qualità seminativo censito al Catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 96 della consistenza di Ha 0.20.80;
- Terreno, qualità seminativo censito al Catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 94 della consistenza di Ha 0.12.80;
- Magazzino (o deposito) ubicato in via G.Matteotti n. 34 al piano terra/primo censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.6, categoria catastale C/2 e rendita catastale di euro 145,64.
- Rimessa (o autorimessa) ubicata in via G.Matteotti s.n.c. al piano terra censita al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.11, categoria catastale C/6 e rendita catastale di euro 64,09.
- Magazzino (o deposito) ubicato in via G.Matteotti n.34 al piano terra censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.9, categoria catastale C/2 e rendita catastale di euro 21,69
- Corte esclusiva ubicata in via G.Matteotti s.c al piano terra censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.4, bene comune non censibile ai sub 6 e 11



- Unità (porzione di terrazza) ubicata in via G.Matteotti n.34 al piano primo censita al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.12 -soppressa.

I beni di cui sopra sono intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà alla ~~_____~~
~~_____~~ (P. ~~_____~~)

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Dal Certificato Urbanistico rilasciato dal Comune di Civitella in data 19/11/2018 risulta che i terreni individuati al foglio 163 particella 94 e particella 96 ricadono secondo il regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.8 del 10/04/2014 efficace dal 16/07/2014 in :
(Vedi allegato n.6 - Certificato di destinazione urbanistica)

Utoe di Paganico "Ambiti urbani da consolidare - prevalenza residenziale , normato dall'art. 30 delle NTA.

L'area è sottoposta alle rispettive norme tecniche di attuazione (NTA) e ad i seguenti vincoli:

- Sismico
- D. Lgs. 42/2004-art. 136 Codice dei beni culturali e del paesaggio

L'attuale strumento urbanistico del comune di Civitella Paganico ha riconfermato l'intervento edificatorio normato dalle NTA della Variante Generale al PRG approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.28 del 31 maggio 2005 come Zona Territoriale Omogenea B2_Z.T.0 n.4 - Tav.Paganico.

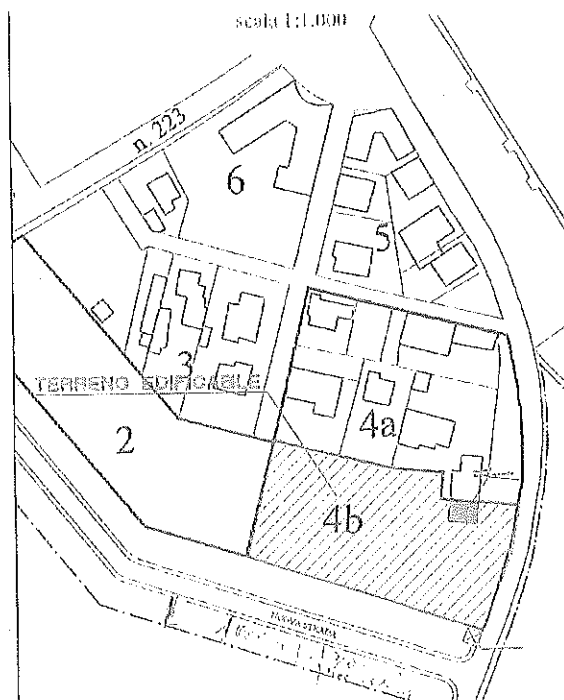


Figura 22 - Estratto scheda N.T.A. della Variante Generale al PRG del comune di Civitella Paganico



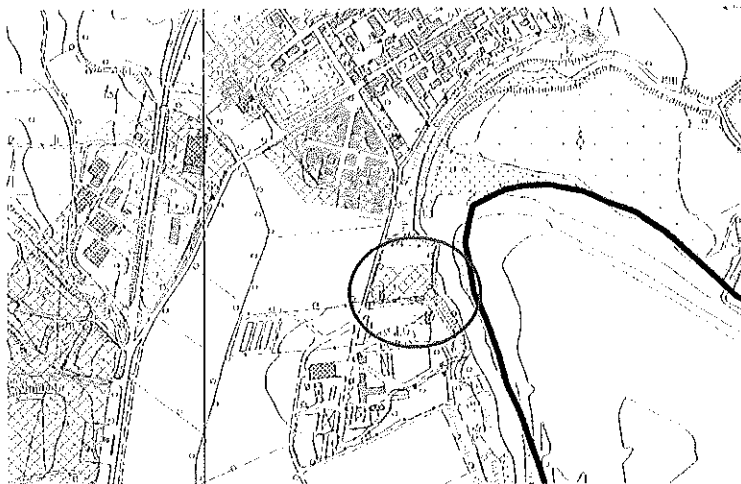


Figura 23 - Estratto Tavola R.U.: - Previsione non attuata Comune di Civitella-Paganico

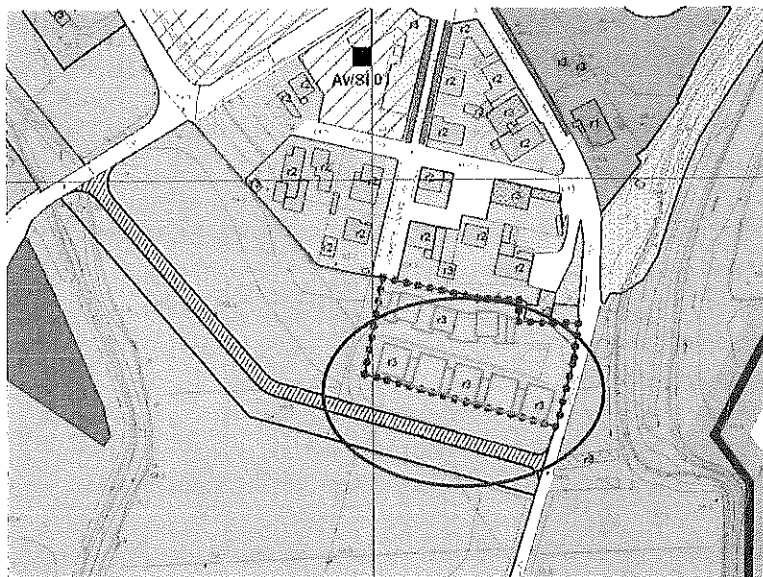


Figura 24 - Estratto Tavola del R.U. - UTOE Civitella - Paganico

RISPOSTA AL 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 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;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Come riportato nella risposta al paragrafo 5.1 "UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE", il P.R.G. del comune di Civitella Paganico, previgente all'attuale strumento urbanistico, individuava nella Tavola di Paganico nell'ambito della Z.T.O. B2, la Zona Territoriale Omogenea indicata con il numero 4, all'interno della quale erano ricompresi i terreni del Foglio 163 particelle 94 e 96 (parte) del Catasto Terreni e la particella 18 sub 4,



sub 6, sub 11, sub 9 e sub 12 , oggi demoliti.

La scheda normativa della Z.T.O. B2 - Zona Territoriale Omogenea n.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG , definiva i parametri urbanistici ed edilizi specificando :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria (if) pari a 2,5 mc/mq
- il numero dei piani fuori terra pari a n.3
- l'altezza massima pari a 9,50ml
- La distanza minima dal filo stradale

prevedendo l'attuazione dell'intervento per concessione diretta e precisando che "i dati riguardanti il volume massimo previsto e gli standard minimi sono prescrittivi".

Con Delibera del Consiglio Comunale n.3 del 25/01/2005, il Comune di Civitella Paganico adotta la "Variante al PRG vigente ai sensi dell'art.40 comma 2, lett.A) e D) della L.R.T. n.05/95 e ss.mm.ii." riguardante i terreni in oggetto.

La variante prevedeva l'ampliamento della vigente Zona Territoriale Omogenea n.4, all'interno della quale si evidenziano due sottozone *4a* e *4b* ed attribuiva nuovi parametri urbanistici alle singole sottozone.

In particolare la *sottozona 4b* veniva ampliata andando a comprendere tutta la particella 96 del foglio 163 per una superficie complessiva di 3.720mq.

La scheda normativa della Z.T.O. B2 - *Sottozona Territoriale Omogenea 4b* definisce i nuovi parametri urbanistici ed edilizi, specificando :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria (if) pari a 1,95 mc/mq,
- il numero dei piani fuori terra pari a n.3
- l'altezza massima pari a 9,50ml
- la distanza minima dal filo stradale pari a 5,00ml

confermando che sono prescrittivi il volume massimo e gli standard minimi (Vedi allegato n.7 - Scheda normativa Sottozona territoriale omogenea 4b).

In funzione del nuovo indice di fabbricabilità (1,95 mc/mq) e della maggiore superficie dell'area di intervento pari a 3.720mq, la massima potenzialità edificatoria della sottozona 4b è pari a 7.200m.

Da indagini e ispezioni compiute presso l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Civitella Paganico sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie riferit al complesso edificatorio non completato.

FABBRICATO "A"

- Pratica Edilizia N. 2320/2005, Permesso di Costruire N. 12 del 11/07/2006 per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Paganico - Via Matteotti - Z.T.O. n. 4 tavola di Paganico"
(vedi Allegato n.8 _ Fabbricato A - Piante Stato Autorizzato)

FABBRICATO "B"

- Pratica Edilizia N. 2321/2006, Permesso di Costruire N. 3 del 19/04/2007 per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Paganico - Via Matteotti"



(vedi Allegato n.9 _ Fabbricato B - Piante Stato Autorizzato)

Successivamente alla pratiche sopra riportate la sottoscritta non ha riscontrato richieste per il rilascio di Permesso di Costruire, Segnalazione Inizio Attività per varianti in corso d'opera, o concessioni edilizie in sanatoria.

Il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta ha confermato il numero e la disposizione delle unità immobiliari secondo i progetti allegati ai titoli autorizzativi rilasciati.

Lo stato di abbandono del cantiere non ha permesso alla sottoscritta di effettuare un rilievo preciso dello stato attuale dei fabbricati, ma l'esame a vista e la documentazione fotografica prodotta hanno permesso di rilevare delle difformità per alcune opere esterne ed interne al piano interrato e all'interno degli appartamenti.

Si tratta di difformità che non influiscono sulla SUL e sul volume dell'intervento, regolarizzabili con la presentazione di una nuova pratica edilizia (SCIA Onerosa e/o Permesso a Costruire), necessaria per il completamento degli edifici, dato che i titoli edilizi originali sono ormai scaduti.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione ai rogiti Noataio ABBATE del 3 luglio 2006 rep. 30327/16949, riportata nel paragrafo PREMESSA-BENI OGGETTO DI STIMA, il Comune di Civitella Paganico rilasciava in data 11/07/2006 Permesso di Costruire N. 12 A - Pratica Edilizia N. 2320A/2006.

(vedi Allegato n.10 _ Permesso di Costruire N.12A)

In virtù di tale Convenzione, [redacted] impegnava a realizzare sui terreni posti di fronte all'area Z.T.O. n.4 di proprietà della [redacted] ed identificati al catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio 163, particelle 115 e 114, le opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione in una nuova strada e parcheggi pubblici, verde e relativi sottoservizi, con la cessione gratuita al Comune di Civitella Paganico di tali aree una volta completate le opere di urbanizzazione.

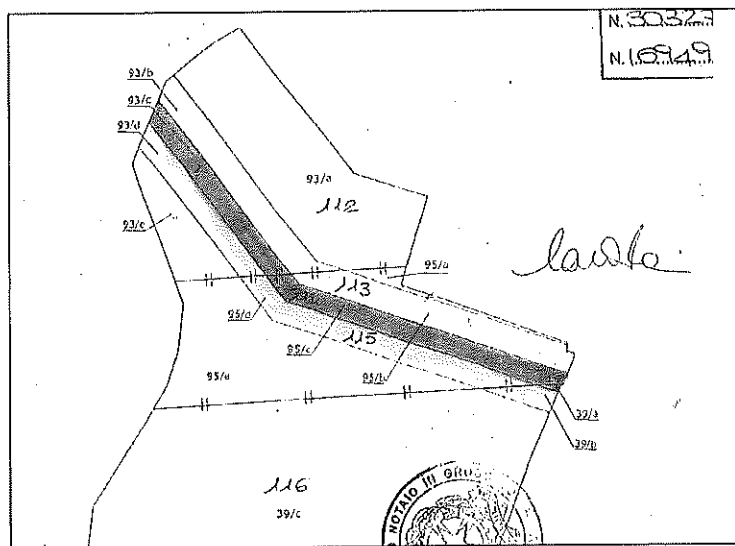


Figura 25 - Estratto di mappa con individuazione particelle interessate dalle opere di urbanizzazione oggetto di Convenzione



Tra l'intervento edificatorio e la nuova strada, la scheda delle N.T.A. della Variante Generale al PRG prevedeva la realizzazione di una fascia di rispetto da destinarsi a verde privato vincolato (foglio 163, particelle 113).

I lavori per la realizzazione della nuova strada non sono ad oggi ancora iniziati e l'area si presenta in stato di completo abbandono; le opere dovranno essere eseguite a carico della ~~proprietà~~, titolare dei permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati A e B, con lo scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati complessivamente in € 97.630,00 (vedi Allegato n. 11- Convenzione).

6.2 ONERI E COSTI STIMATI PER PRATICHE COMPLETAMENTO

Come già riportato in Relazione i Permessi di Costruire rilasciati per la costruzione dei fabbricati sono ad oggi decaduti per le porzioni non eseguite.

Ai sensi dell'art.15 comma 3 del T.U.E D.p.r.380/01 "la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto Permesso di Costruire" è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso di Costruire, o SCIA, nel caso di varianti non essenziali, procedendo altresì ove necessario al ricalcolo del contributo di costruzione

L'intervento normato dalla scheda della Variante al P.R.G. del comune di Civitella -Z.T.O. B2 - Sottozona Territoriale Omogenea 4b, è stato riconfermato dal vigente Regolamento Urbanistico e al momento della presentazione della nuova pratica edilizia dovranno essere corrisposti i diritti comunali di segreteria in vigore al momento del deposito e il contributo del Costo di Costruzione.

Inoltre per l'ultimazione dei fabbricati è indispensabile rivedere e completare tutta la fase progettuale architettonica (verifica SUL, volume, differente distribuzione interna, varianti esterne, ecc.), quella strutturale, termotecnica, elettrica ed acustica.

Completati i fabbricati e le sistemazioni esterne deve essere redatto e presentato presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto un nuovo tipo mappale con l'elaborato planimetrico che individua le nuove unità immobiliari, le planimetrie catastali e le relative Certificazioni Energetiche.

I diritti comunali di segreteria per interventi superiori a 5001mc sono ad oggi pari a € 284,00, mentre il contributo del Costo di Costruzione è calcolato al 5% del Costo di Costruzione secondo la tabella D allegata alla LRT 71/1999 che di seguito si riporta:

Superficie utile abitabile (mq) c..	superficie netta non residenziale (Snr)	superficie ragguagliata 60% Snr	Superficie complessiva FABBRICATO "A"	Costo base a mq di costruzione n. 15 alloggi	Costo di costruzione del fabbricato	Aliquota	Contributo costo di costruzione
971,09	769,42	461,65	1.432,74	€ 500,00	€ 716.371,00	5,00%	€ 35.818,55
944,45	1.013,10	607,86	1.552,31	€ 500,00	€ 776.155,00	5,00%	€ 38.807,75



Considerando che, come riportato nelle tabelle descritte nella risposta al Quesito 2 paragrafo "Stato avanzamento dei lavori", la percentuale delle opere da eseguire per completare il Fabbricato "A" è pari a circa il 37% e per il Fabbricato "B" a circa il 60% , il contributo sul Costo di Costruzione da corrispondere per il completamento dell'intervento è di circa:

Fabbricato "A"
Contributo sul costo di costruzione € 35.818,55 x 37% = € 13.252,86

Fabbricato "B"
Contributo sul costo di costruzione € 38.807,75 x 60% = € 23.284,65

Relativamente al contributo sugli Oneri di Urbanizzazione, la Convenzione ai rogiti Notaio Antonio ABBATE del 3 luglio 2006 rep. 30327/16949 già riportata in Relazione, prevede lo scomputo degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per una somma complessiva di € 97.630,00.

Al momento della presentazione della pratica edilizia per il completamento dei fabbricati sarà corrisposta l'eventuale differenza degli oneri di urbanizzazione, ricalcolati dal comune di Civitella Paganico secondo i valori al momento vigenti.

Ai costi sopra riportati vanno ad aggiungersi:

- le spese tecniche valutate circa il 8% sui costi per il completamento dei fabbricati pari ad € 58.460,02

		COSTI TECNICI			
	Costo di costruzione	% lavori da eseguire	Costo di costruzione da completamento fabbricati		Costi tecnici
Fabbricato A	€ 716.371,00	37%	€ 265.057,27	€	21.204,58
Fabbricato B	€ 776.155,00	60%	€ 465.693,00	€	37.255,44
				Totale costi tecnici	€ 58.460,02

- le spese catastali con le relative tasse fabbricati pari ad € 16.712,00
(vedi Allegato n.12 - Contabilizzazione spese catastali)

- certificazioni energetiche per n.25 appartamenti circa € 3.750,00

Ricapitolando si ha un totale di costi pari a € 115.743,53

RIEPILOGO COSTI PRATICA SCIA/P.di C. PER COMPLETAMENTO FABBRICATI

Diritti segreteria	€	284,00
Contributo Cc - Fabbricato A	€	13.252,86
Contributo Cc - Fabbricato B	€	23.284,65
Costi Tecnici pratica SCIA /P.di C.	€	58.460,02
Costi Tecnici pratica catasta + tasse	€	16.712,00
Costi Tecnici APE	€	3.750,00
	€	<u>115.743,53</u>



6.3 CONDONI EDILIZI-SANATORIE EDILIZIE

Per quanto riguarda il Condo edilizio di cui alla L.47/1985, alla Legge 724/1994, D.L. 269/2003 (conv. L.326/2003 e mod. L.191/2004) e ai sensi della Legge Regionale n.23/2004 agli Atti del Comune di Civitella Pagani.

6.4 DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ

Al completamento dei lavori sarà presentata Attestazione dell'Abitabilità/Agibilità.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (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;

7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, visti gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica vigenti, considerato che attualmente il compendio immobiliare costituito dai due fabbricati "A" e "B" costituisce un unico intervento edificatorio con uno spazio comune rappresentato da una corte con ingresso direttamente dalla esistente via Matteotti, che permette l'accesso alle autorimesse del fabbricato "A" e ai car port del Fabbricato "B", La sottoscritta CTU ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in un UNICO LOTTO, così costituito:

COMPENDIO IMMOBILIARE con destinazione civile abitazione, costituito dal Fabbricato "A" e dal Fabbricato "B", serviti da una corte comune con ingresso carrabile e pedonale dall'esistente via Matteotti.

Il fabbricato "A", articolato su più livelli, si compone di n.15 appartamenti, di cui alcuni in duplex ed altri su un solo piano, oltre n. 14 autorimesse; il tutto per un volume pari a 3576,24mc.

Il fabbricato "B" si sviluppa in cinque corpi bifamiliari, collegati da autorimesse aperte (car port), per un totale di n.10 appartamenti in duplex ed n.8 car port; il tutto per un volume pari 3621,10 mc.

Per ogni unità immobiliare, dal piano seminterrato una scala interna permette l'accesso a tutti gli altri livelli, piano terra, primo e sottotetto quando presente

RISPOSTA AL 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;

Le unità immobiliari descritte in relazione sono pignorate per la quota di 1/1 della piena

proprietà.

Come già specificato in risposta al 2° e 7° Quesito, non si ritiene ipotizzabile e realizzabile, nonché conveniente, la divisione dei beni oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Gli immobili risultano in corso di costruzione e quindi non occupati.

RISPOSTA AL 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;

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Come indicato nella risposta al precedente 9° quesito gli immobili sono in corso di costruzione e non risultano occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL 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;

11.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione sugli immobili oggetto di stima gravano vincoli paesaggistici in quanto la zona è sottoposta a Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.lgs n.42/2004 e dell'art.142 del D.lgs n.42/2004 lettera c)-I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e lettera h)-Le zone gravate da usi civici.

Rientra inoltre in zona sismica

11.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

11.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON E' POSSIBILE determinare oneri di gestione condominiale.

11.4 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). con le specifiche necessarie di cui alla risposta al 1° e 5° Quesito.



RISPOSTA AL 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).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso in cui si tratta, 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 e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente relazione, cioè agosto 2019, si potrebbe verificare.

Dopo aver individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima - sintetico ed analitico, quello sintetico detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione con esperienze di mercato simili.

METODO DI STIMA

Definizione del Valore Unitario di Stima

Dopo aver individuato il criterio, per determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, ci si è orientati verso un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare, valutando le condizioni in cui si trova oggi il settore edilizio, che vede le quotazioni immobiliari segnare ancora una flessione, causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni immobiliari della zona.

Per la sottoscritta non è stato possibile individuare un certo numero di dati storici e cioè di prezzi tratti da fonti diverse, quali pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di compravendita di beni immobili nel Comune di Civitella Paganico con caratteristiche analoghe a quelli oggetto della presente stima.

Pertanto si è ritenuto corretto elaborare la stima sulla base di un riscontro ufficiale quali i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), attivato presso l'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendite e locazione, riportando valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie, ubicate in un determinato comune, poste in una data zona OMI di riferimento, con specifica destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva ecc.), tipologia (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale e stato conservativo (fatiscente, normale, buon, ottimo)

L'OMI garantisce una buona affidabilità sulle quotazioni dei prezzi di mercato degli immobili e sui valori di riferimento contenuti nella sua banca dati, oltre alla valorizzazione a fini statistici e informativi in merito a tutti i dati disponibili nelle banche dell'Agenzia del Territorio, in particolare in merito all'amministrazione finanziaria e relativi al mercato



immobiliare; tali valori rappresentano quindi un dato oggettivo basato su dati certi.

Grazie alla collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e ASSILEA, l'Associazione nazionale delle Società di Leasing, che rispetto ad altri operatori ha maggiore conoscenza del mercato degli immobili non residenziali, già nel 2010 le quotazioni pubbliche riportate dall'OMI per tali immobili si avvicinavano molto ai valori degli operatori privati specializzati nel settore delle compravendite.

La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio con riferimento al secondo semestre 2018, nella Fascia/zona Centrale/ PAGANICO E ZONE CIRCOSTANTI per abitazioni civili in stato conservativo normale, offre la seguente valutazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	1200	1550
Autorimesse	NORMALE	350	480
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650

Considerando l'attuale condizioni del mercato immobiliare, anche se si tratta di immobili di nuova edificazione, la sottoscritta ritiene corretto considerare il valore medio pari a $(1200,0+1550,00)/2 = 1375,00€/mq$ di superficie virtuale commerciale

(Vedi Allegato n.13 - Valori OMI):

Valore di mercato degli immobili

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici commerciali complessive riportate nel Capitolo 2.4, della presente relazione, si stima il più probabile il valore dei due fabbricati come se fossero regolarmente ultimati:

Descrizione	Sup. commerciale MQ	€/MQ	Valore
Fabbricato "A"	1.383,14	€ 1.375,00	€ 1.901.817,50
Fabbricato "B"	1.769,73	€ 1.375,00	€ 2.433.378,75

Poiché i due fabbricati non sono ancora completati, riprendendo i valori ricavati dalla percentualizzazione delle opere attualmente realizzate come calcolati nella risposta al 2° Quesito si ha:

Descrizione	Valore fabbricati ultimati	% Lavorazioni eseguite	Valore attuale
Fabbricato "A"	1.901.817,50	63%	€ 1.198.145,03
Fabbricato "B"	2.433.378,75	40%	€ 973.351,50
Valore complessivo attuale			€ 2.171.496,53

Tenuto conto dei costi/oneri necessari per il completamento dei due fabbricati pari a circa € 115.743,53

si ha:



Valore complessivo attuale	€	2.171.496,53	a detrarre
oneri e costi tecnici completamento	€	115.743,53	
Valore di mercato		<u>2.055.753,00</u>	

Il valore di mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova è stimabile in circa

€ 2.055.753,00

Valore vendita giudiziaria

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima si deve tenere conto di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del loro mercato, alla modalità di vendita e alla tempistica di vendita.

In particolare si fa riferimento:

- alla specifica natura del bene: quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il compendio oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'entità delle superfici coperte, l'ubicazione dell'intervento, la presenza di numerose lavorazioni da completare ecc..) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Si nota inoltre che l'acquisizione di un compendio di tale ampiezza ed entità richiede elevata capacità finanziaria ed una tipologia di attività da instaurarsi non di ampia diffusione, in particolare in riferimento al mercato locale.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- alle modalità di vendita: deve essere valutato un coefficiente di deprezzamento derivante dalla valutazione dei costi specifici di gestione della procedura e/o delle tipicità delle vendite fallimentari in termini di garanzie per l'acquirente.

Tali aspetti hanno un impatto di lieve entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 1 e 5%.

- alla particolare condizione di chi vende: quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Tutti gli aspetti sopra indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni; facendo riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera una percentuale di abbattimento del valore di mercato pari a circa il 25%.



Valore mercato stato attuale	Valore abbattimento 25%	Valore di liquidazione
€ 2.055.753,00	€ 513.938,25	€ 1.541.814,75

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari a

€ 1.541.814,75

valore che si arrotonda comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva in

€ 1.542.000,0000 (UNMILIONE CINQUECENTO QUARANTADUE MILA EURO)

12.3 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA (Vedi Allegato n. 14)

Piena proprietà di un compendio immobiliare formato da terreni non agricoli e fabbricati ex agricoli ubicati nel comune di Civitella Paganico in via Giacomo Matteotti, così individuati:

- Terreno, qualità seminativo censito al Catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 96 della consistenza di Ha 0.20.80;
- Terreno, qualità seminativo censito al Catasto terreni del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 94 della consistenza di Ha 0.12.80;
- Magazzino (o deposito) ubicato in via G.Matteotti n. 34 al piano terra/primo censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.6, categoria catastale C/2 e rendita catastale di euro 145,64.
- Rimessa (o autorimessa) ubicata in via G.Matteotti s.n.c. al piano terra censita al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.11, categoria catastale C/6 e rendita catastale di euro 64,09.
- Magazzino (o deposito) ubicato in via G.Matteotti n.34 al piano terra censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.9, categoria catastale C/2 e rendita catastale di euro 21,69
- Corte esclusiva ubicata in via G.Matteotti s.c al piano terra censito al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.4, bene comune non censibile ai sub 6 e 11
- Unità (porzione di terrazza) ubicata in via G.Matteotti n.34 al piano primo censita al Catasto fabbricati del comune di Civitella Paganico nel foglio di mappa 163, particella 18 sub.12 -soppressa.

 a proprietà per la quota di 1/1.

I beni di cui sopra ricadono all'interno della perimetrazione della superficie di circa 3858mq indicata nella Variante Generale al PRG del comune di Civitella Paganico, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.28 del 31 maggio 2005, come Zona Territoriale Omogenea B2_Z.T.0 n.4 -



Tav.Paganico, sottozona n. 4b.

La scheda normativa della sottozona territoriale omogenea 4B ha consentito la realizzazione di un insediamento residenziale costituito da due fabbricati per complessivi 7197,34mc, inferiori ai 7200 previsti:

- fabbricato "A", ubicato nella parte nord dell'area di intervento a confine con altri lotti edificati ed articolato su più livelli, che comprende n.15 appartamenti di cui alcuni in duplex ed altri su un solo livello, per un volume di circa 3576,24mc.
- fabbricato "B" ubicato nella parte sud fronteggiante la strada di nuova realizzazione, che si sviluppa su cinque corpi bifamiliari collegati da autorimesse aperte (carport), per un totale di n.10 appartamenti in duplex e un volume pari 3621,10 mc.

Per realizzare la nuova volumetria sono stati demoliti gli immobili ex agricoli identificati nel foglio 163 con la particella 18 subalterni 6, 9, 11 e 12.

I due fabbricati con la corte esterna, dettagliatamente descritti nella relazione, sono al momento del sopralluogo parzialmente realizzati e quindi ancora da completare; le opere sono ad oggi interrotte e il cantiere si presenta in "stato di abbandono abbandonato.

Nota Bene:

Per l'ultimazione dei fabbricati è indispensabile rivedere e completare tutta la fase progettuale architettonica (verifica SUL, volume, differente distribuzione interna, varianti esterne, ecc.), oltre a quella strutturale, termotecnica, elettrica ed acustica.

I Permessi di Costruire rilasciati per la costruzione dei fabbricati sono ad oggi decaduti per le porzioni non eseguite, ma l'intervento normato dalla scheda della Variante al P.R.G. del comune di Civitella -Z.T.O. B2 - *Sottozona Territoriale Omogenea 4b*, è stato riconfermato dal vigente Regolamento Urbanistico.

Ai sensi dell'art.15 comma 3 del T.U.E D.p.r.380/01 "la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto Permesso di Costruire" è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso di Costruire, o SCIA, nel caso di varianti non essenziali, procedendo altresì ove necessario al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il compendio immobiliare risulta non aggiornato rispetto a quanto rappresentato catastalmente e pertanto si rende necessario, completati i fabbricati e sistemazioni esterne, eseguire presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto la redazione di un nuovo tipo mappale con l'elaborato planimetrico che individua le nuove unità immobiliari, le relative planimetrie catastali e le Certificazioni Energetiche.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato planimetrico della C.U.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO €1.542.000,00 (UNMILIONE CINQUECENTO QUARANTADUE MILA EURO)
--



La presente relazione, che si compone di n.ro 43 pagine dattiloscritte e n.ro 14 Allegati.

Grosseto, 8 gennaio 2018

(00) II Consuente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI.



ELENCO ALLEGATI:

Copia verbale di immissione in possesso

Allegato 1 _ Visure ipotecarie aggiornate

Allegato 2 _ Visura catastale storiche

Allegato 3 _ Documentazione fotografica

Allegato 4 _ Schemi planimetrici Fabb.A con conteggio superfici

Allegato 5 _ Schemi planimetrici Fabb.B con conteggio superfici

Allegato 6 _ Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7 _ Scheda normativa sottozona 4b NTA variante PRG Comune di Civitella Paganico

Allegato 8 _ Permesso di Costruire n.12 del 11/07/2006 Fabbr.A

Allegato 9 _ Permesso di Costruire n.3 del 19/04/2007 Fabbr.B

Allegato 10 _ Permesso di Costruire n. 12A del 11/07/2006 Opere di urbanizzazione

Allegato 11 _ Convenzione

Allegato 12 _ Contabilizzazione spese catastali

Allegato 13 _ Valori OMI

Allegato 14 _ Formazione lotto di vendita



