

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n.057/2016 R.G.E.I. – G.E. Dottor Vincenzo Pedone

Contro:

Promosso da:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Per. Agr. Stefano Angelici con studio in Grosseto Via Marche n.14, iscritto all'albo dei Periti Agrari della provincia di Grosseto al n.177, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto nell'udienza del 05 settembre 2016, nella quale dopo il giuramento di rito venivano rivolti i seguenti quesiti:

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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'art. 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)"

Quesito 2

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

Quesito 3



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;

Quesito 4

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;

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli 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;

Quesito 7

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; **alleghi**, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito 8

Dica se l'immobile è pignoramento 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 proprietari e



prevedendo agli 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 cpc e dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Quesito 9

*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;*

Quesito 10

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

Quesito 11

***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;*

Quesito 12

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



Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 07 dicembre 2016 con il reperimento della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto. Successivamente in data 09 dicembre 2016 è stato eseguito un primo accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia.

L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto, dell'Avvocato Simone Seggiani in qualità di Professionista Delegato alla Vendita e Custode del bene, dell'Architetto Giancarlo Colantuoni, in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Grosseto per la verifica degli impianti, è avvenuto il giorno 1 febbraio 2017 alla presenza del

. In tale occasione è stato redatto un verbale di accesso dal Custode, Avv. Seggiani, che si riporta nella presente relazione (All. 10).

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere a quesiti come segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti 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'art. 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)"

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente il Certificato Ipotecario n.ro GR 17496 del 22/03/2016, attestante le risultanze delle visure



- Trascrizione del 22/11/2005 - Registro Particolare 12213 Registro Generale 20302 – atto di compravendita di cui al foglio 103 mappale 1380 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U rep. n.11628/6798 a favore di
- Trascrizione del 22/11/2005 - Registro Particolare 4882 Registro Generale 20303 – atto di ipoteca volontaria per concessione di garanzia su apertura di credito di cui al foglio 103 mappale 1143 e 1380 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U rep. n.11689/6798 a favore di

Annotazione del 23/12/2008 - Registro Particolare 2929 Registro Generale 19922.

- Trascrizione del 21/02/2006 - Registro Particolare 1930 Registro Generale 3248 – atto di compravendita di cui al foglio 103 mappale 1382 sub.13 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U rep. n.12024/7024 a favore di
- Trascrizione del 27/04/2007 - Registro Particolare 4292 Registro Generale 7369 – atto di convenzione urbanistica di cui al foglio 103 mappale 1143, 1380 e 1382 sub.13 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U rep. n.13295/7895 a favore di
- Trascrizione del 03/07/2009 - Registro Particolare 6443 Registro Generale 9762 – atto di regolamento di condominio di cui al foglio 103 mappale 1143 sub. 7, 9, 10, 12, 34, 42, 41, 40, 38, 37, 36, 35, 6 e 8 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U rep. n.15959/9709 a favore di
- Trascrizione del 02/03/2016 - Registro Particolare 1714 Registro Generale 2384 – atto di pignoramento immobili di cui al foglio 103 mappale 1143 sub. 1, 9, 38, 35, 36 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Grosseto n. 507 del 24/02/2016 a favore



Elenco delle formalità da cancellare:

- Trascrizione del 27/04/2007 - Registro Particolare 4292 Registro Generale 7369 – atto di convenzione urbanistica di cui al foglio 103 mappale 1143, 1380 e 1382 sub.13 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U rep. n.13295/7895

Provenienza ultraventennale

Risultano identificati gli atti di provenienza ultraventennale dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare; nel dettaglio essi sono pervenuti in proprietà del debitore esecutato in seguito a:

- Atto di compravendita di cui al foglio 103 mappale 1143 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U del 28/10/2005 rep. n.11628/6798 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto al Registro generale n. 20301 e Registro particolare n. 12212 il 22/11/2005;
- Atto di compravendita di cui al foglio 103 mappale 1380 in virtù di atto per notar Costanza Sensi c.f. SNS CTN 55P67 E202U del 28/10/2005 rep. n.11628/6798 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto al Registro generale n. 20302 e Registro particolare n. 12213 il 22/11/2005.

QUESITO N. 2

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

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DELL’IMMOBILE

Gli immobili facenti parte del compendio da valutare sono ubicati in località Paduline snc, nel comune di Castiglione della Pescaia (GR), di proprietà esclusiva di
e sono per la precisione:



- Un immobile ad uso garage, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°9, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, che da questo momento in poi sarà denominato LOTTO 1
- Un immobile ad uso garage, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°35, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, che da questo momento in poi sarà denominato LOTTO 2
- Un immobile ad uso garage, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°36, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, che da questo momento in poi sarà denominato LOTTO 3
- Un immobile ad uso garage, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°38, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, che da questo momento in poi sarà denominato LOTTO 4
- Un immobile ad uso parcheggio, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 472 mq, sup. cat. 531 mq, rendita cat. 1.389,47€, che da questo momento in poi sarà denominato LOTTO 5

Complessivamente, i 5 immobili hanno medesima ubicazione e sono rispettivamente piano fuori terra (lotto 5) e 4 garage posti al primo livello interrato, con accesso da corsello comune (lotti 1-4).

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono complessivamente ubicati in località Paduline, ovvero quella porzione del comune di Castiglione della Pescaia limitrofa al centro abitato, posto a Nord-Est rispetto ad esso, e adiacente al Fiume Bruna; la zona è altamente strategica, in quanto distante soltanto poche centinaia di metri dalla zona di grande interesse turistico-ricettivo (è bene ricordare, a questo proposito, che Castiglione d.P. è il primo comune balneare toscano per turismo, ed il quarto in classifica generale regionale, preceduto solo da Firenze, Pisa e Montecatini Terme), eppure non toccato dalla grande circolazione pedonale e veicolare; proprio per questo, l'area si configura come ottimale per la destinazione d'uso assegnatale, cioè di parcheggio pubblico (vedi Lotto 5), o di garages privati (Lotti 1-4), soprattutto nei mesi estivi di maggior afflusso turistico.



2.3 CONSIDERAZIONI GENERALI

Ad oggi, l'area appare complessivamente in stato di degrado e di abbandono; ciò nonostante, i garages, raggiungibili da corsello comune avente accesso da Sud, appaiono in discrete condizioni e utilizzabili come ricovero di mezzi e/o oggetti. Ad oggi, infatti, dalla presentazione dell'agibilità, datata novembre 2008, delle 39 autorimesse disponibili (originariamente 42 in progetto, 4 delle quali accorpate ad unica unità), solo 4 sono rimaste invendute; ciò, va a testimonianza del fatto che gli immobili oggetti di tale valutazione avessero, in effetti, una certa appetibilità.

2.4 CARATTERISTICHE INTERNE DEL LOTTO 1

Garage posto al livello seminterrato del complesso, sulla corsia a Sud del corsello, avente superficie netta pari a 16,23 mq; con porta basculante in alluminio, il fondo, di forma regolare, si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è infine dotato di adduzioni di energia elettrica e di acqua.

2.5 CARATTERISTICHE INTERNE DEL LOTTO 2

Garage posto al livello seminterrato del complesso, sulla corsia a Nord del corsello, avente superficie netta pari a 16,04 mq; con porta basculante in alluminio, il fondo, di forma regolare, si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è infine dotato di adduzioni di energia elettrica e di acqua.

2.6 CARATTERISTICHE INTERNE DEL LOTTO 3

Garage posto al livello seminterrato del complesso, sulla corsia a Nord del corsello, avente superficie netta pari a 16,11 mq; con porta basculante in alluminio, il fondo, di forma regolare, si presenta in condizioni critiche di manutenzione, a causa di evidenti infiltrazioni di acqua causate da lesioni del solaio di copertura, collegate certamente ai problemi di coibentazione del livello superiore (sub.1, vedi "Lotto 5"); è infine dotato di adduzioni di energia elettrica e di acqua.

2.7 CARATTERISTICHE INTERNE DEL LOTTO 4



Garage posto al livello seminterrato del complesso, sulla corsia a Nord del corsello, avente superficie netta pari a 16,24 mq; con porta basculante in alluminio, il fondo, di forma regolare, si presenta in discrete condizioni di manutenzione; è infine dotato di adduzioni di energia elettrica e di acqua. Ad oggi, si presenta saturo di oggetti vari, appartenenti alla proprietà.

2.8 CARATTERISTICHE INTERNE DEL LOTTO 5

E' il piano terra rialzato del compendio interessato dal pignoramento; originariamente era in progetto che venisse realizzato un parcheggio pubblico da dare in concessione, con diritto di superficie, al Comune di Castiglione della Pescaia, a scomputo degli oneri concessori per la realizzazione dei garages posti al piano seminterrato. Di tale atto ne verrà richiesta la cancellazione, come precisato al punto 1 della presente relazione.

Il progetto, su un lotto di superficie complessiva pari a 1.600,00 mq, prevede(va) la realizzazione di uno spazio complessivo a parcheggio, di superficie complessiva pari a 480,00 mq, per 36 posti auto, di cui 4 per disabili, sistemati lungo 4 file trasversali rispetto all'accesso carrabile, che sarebbe dovuto avvenire da Nord, comprendente rispettivamente 11, 7, 7, 11 stalli, di cui il primo di ciascuna fila, partendo da Nord, riservato a portatori di handicap. Avrebbero completato il livello un circuito per gli spazi di manovra, e un marciapiede perimetrale per il raggiungimento delle singole vetture. A separare e delimitare le due file centrali, una fascia attrezzata ad aiuola con 4 aperture laterali per la ventilazione del livello seminterrato. Infine, sul vertice Nord-Ovest del livello, un casottino finalizzato alla protezione dell'accesso pedonale al livello dei garages e al contenimento dei quadri e dei contatori elettrici degli stessi.

Pur rimanendo evidenti e ben riconoscibili gli elementi di progetto appena descritti, lo stato di abbandono e degrado hanno reso, al momento, inutilizzabile il parcheggio (vedi All. 9); si possono infatti riconoscere varie problematiche, quali ad esempio:

- la frattura in più punto dell'asfalto, con la conseguenza che corrugati e tubazioni siano state lasciate a cielo aperto
- pavimentazioni in più punti divelte o, probabilmente, mai finite di essere sistemate
- cordoli in cemento in più punti saltati o, più probabilmente, volutamente rimossi
- aperture per la ventilazione del livello inferiore lasciate senza grate, o protezioni di qualsivoglia natura, e dunque pericolose in presenza di bambini



La causa di queste condizioni di degrado del parcheggio è stata la continua ricerca di una soluzione alla mancata tenuta della coibentazione del piano di calpestio, per cui nel corso degli anni successivi alla realizzazione del livello seminterrato, ogni qual volta si manifestavano al piano garages fenomeni di fessurazioni o di infiltrazioni, in particolar modo successivamente ad abbondanti piogge, in quei punti veniva posto rimedio localmente, aprendo l'asfalto e riparando puntualmente il danno.

La ditta a suo tempo incaricata per la coibentazione del solaio di copertura del livello seminterrato non è mai stata in grado di raggiungere quanto promesso, ed il piano terra non è mai stato, di fatto, ritenuto agibile/abitabile. In conseguenza dell'errata realizzazione dello stesso, probabilmente in maniera congiunta ad un'errata progettazione del sistema di scolo del calpestio, il piano terra risulta quanto più simile ad un acquitrino, con presenza diffusa di insetti, erbe infestanti e melma.

2.9 INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle dell' Allegato 10, con annessa rappresentazione schematica delle planimetrie. In particolare la **superficie commerciale**, utile per giungere ad una valutazione complessiva degli immobili, è stata calcolata sulla base della superficie calpestabile e dei muri perimetrali per i lotti 1-4; per il piano terra (lotto 5) è stato invece deciso di computare esclusivamente la superficie originariamente destinata a stallo di auto, trascurando invece le aree di accesso e di manovra.



SUPERFICI DEI LOTTI

LOTTO 1	Superficie netta Altezza netta SUPERFICIE COMMERCIALE	16,23 mq 2,51 ml 17,88 mq
LOTTO 2	Superficie netta Altezza netta SUPERFICIE COMMERCIALE	16,04 mq 2,52 mq 17,79 mq
LOTTO 3	Superficie netta Altezza netta SUPERFICIE COMMERCIALE	16,11 mq 2,52 mq 17,86 mq
LOTTO 4	Superficie netta Altezza netta SUPERFICIE COMMERCIALE	16,24 mq 2,52 mq 17,90 mq
LOTTO 5	Superficie complessiva Superficie destinata a parcheggio	1.600,00 mq 480,00 mq

2.10 DATI CATASTALI E CONFINI

I confini degli immobili sono i seguenti:

Lotto 1 _ F. 103, P.IIa 1143, Sub. 9: confina a nord con corsello (sub 2), a est e ovest altra proprietà, a sud controterra

Lotto 2 _ F. 103, P.IIa 1143, Sub. 35: confina a nord controterra, a ovest con altra proprietà, a Sud con corsello comune (sub. 2), a est stessa proprietà (lotto 3).

Lotto 3 _ F. 103, P.IIa 1143, Sub. 36: confina a nord controterra, a est con altra proprietà, a Sud con corsello comune (sub. 2), a ovest stessa proprietà (lotto 2).

Lotto 4 _ F. 103, P.IIa 1143, Sub. 38: confina a nord controterra, a est e ovest con altra proprietà, a Sud con corsello comune (sub. 2).

Lotto 5 _ F. 103, P.IIa 1143, Sub. 1: confina a nord ed est con strada comunale, a sud con area urbana e BCNC, a ovest con BCNC. Da segnalare che il subalterno "contiene" sul versante nord il subalterno 2, passaggio pedonale per il livello seminterrato.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione catastale (*Allegato 7*).



Quesito 3

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 riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione registro generale n. 2384 registro particolare n. 1714 del 02/03/2016 di verbale di pignoramento immobili, corrispondono a quelli attuali degli immobili pignorati.

Quesito 4

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;

Le unità immobiliari che compongono il compendio pignorato risultano essere correttamente individuate catastalmente, sia per quanto riguarda l'intestazione dei beni, sia per quanto riguarda gli identificativi catastali.

I beni risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia:

- foglio 103 particella 1143 sub. 1 natura C/6 di classe 4 consistenza 472 mq. Superficie Catastale 531 mq. rendita catastale euro 1.389,47;
- foglio 103 particella 1143 sub. 9 natura C/6 di classe 7 consistenza 17 mq. Superficie Catastale 18 mq. rendita catastale euro 81,65;
- foglio 103 particella 1143 sub. 35 natura C/6 di classe 7 consistenza 17 mq. Superficie Catastale 18 mq. rendita catastale euro 81,65;
- foglio 103 particella 1143 sub. 36 natura C/6 di classe 7 consistenza 17 mq. Superficie Catastale 18 mq. rendita catastale euro 81,65;
- foglio 103 particella 1143 sub. 36 natura C/6 di classe 7 consistenza 17 mq. Superficie Catastale 18 mq. rendita catastale euro 81,65;
- foglio 103 particella 1143 sub. 38 natura C/6 di classe 7 consistenza 17 mq. Superficie Catastale 18 mq. rendita catastale euro 81,65;



Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in coerenza al Piano Strutturale (PS) e alla legge regionale sul governo del territorio (l.r. 1/05). Il R.U., in particolare, disciplina gli insediamenti esistenti, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, ed il territorio aperto.

Il R.U. è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 04.02.2011, approvato con parziale riadozione con delibera del C.C. n. 57 del 31.07.2014, approvato definitivamente con delibera del C.C. n. 50 del 29.06.2015, ed infine modificato come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 (Delibera C.C. n.15 del 17/03/2016).

In particolare, l'art. 14 delle N.T.A. disciplina le zona "F" e "G", destinate al reperimento degli standards urbanistici, tra cui anche le autorimesse.

Art. 14 Zone "F" e "G" per servizi pubblici e privati

1. Comprende le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici. Tali aree sono di proprietà privata o pubblica o, per quelle indicate nella tavola del R.U. ai fini del reperimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune.

[....]

5. Aree per attrezzature e impianti di interesse generale che non rientrano nel DM 1444/68, non soggette ad esproprio:

[....]

c) zone F6 per parcheggi privati. Sono classificate come F6 le aree adiacenti alla viabilità pubblica e destinate alla realizzazione di posti auto privati. In tali aree possono trovare collocazione i parcheggi privati necessari per rispettare gli standards previsti dalla legge 122/89, dalla D.C.R. 21/07/99 e s.m.i., nonché le indicazioni di cui al precedente articolo 6. In questi casi le aree a parcheggio potranno essere legate ai fabbricati principali da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. La sistemazione delle aree destinate a parcheggi privati dovrà avvenire evitando l'impermeabilizzazione del suolo. Per la copertura dei posti auto sono consentite esclusivamente strutture ombreggianti leggere, rigorosamente permeabili e con struttura prefabbricata. Non sono consentite chiusure laterali, di nessun tipo. Per tali coperture non è consentita la



realizzazione di strutture portanti in muratura. Il telo ombreggiante dovrà essere in tela di cotone (o simili), permeabile, evitando i materiali plastici, oppure realizzato con elementi vegetali quali cannucciato o erica. All'interno delle aree a parcheggio private, di dimensioni idonee ad ospitare 10 o più autovetture, dovranno essere reperite aree per la sosta delle biciclette, in grado di ospitare tanti cicli quanti i posti auto ed organizzate con rastrelliere a norma (evitando rastrelliere a spirale o comunque costituite da elementi bassi). Le aree a parcheggio dovranno rimanere libere, senza recinzioni sul confine, né elementi verticali continui di separazione tra i posti auto. Per limitare l'accesso ai soli proprietari è consentito il posizionamento di sbarre automatizzate, nel rispetto delle norme dettate dal Codice della Strada.

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli 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;

- Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia, eseguito in data 09/12/2016, sono stati evidenziati i seguenti documenti (Allegato 3):
 1. Progetto preliminare di cui al protocollo n. 047918 del 28/12/2005;
 2. Richiesta di permesso a costruire recante protocollo n. 5938 del 16/02/2006 alla quale pratica è stato assegnato il n. 2005/356/1/2006;
 3. Rinvio su istanza di permesso a costruire n. 2005/356/1/2006 di cui al protocollo n. 13747 del 10/04/2006;
 4. Presentazione tavola ad integrazione di cui al protocollo n. 014250 del 13/04/2006;
 5. Provvedimento FAVOREVOLE a CONDIZIONE su istanza di Permesso a Costruire LRT 1/2005 P.E. 2005/356/1/2006 di cui al protocollo n. 14721 del 04/05/2007;
 6. Convenzione Urbanistica tra il Comune di Castiglione della Pescaia e la società per la cessione gratuita di aree e costituzione del diritto di superficie di cui al protocollo n.2655 del 22/01/2007 (Allegato 4);
 7. Rilascio di PERMESSO A COSTRUIRE del 01/06/2007;



8. Variante alla P.E. 2005/356/1/2006 di cui al protocollo n.01384 del 11/04/2008 con visto di parere favorevole del 02/09/2008;
9. Richiesta di ripresa lavori da parte della soc. a seguito dell'ordinanza n. 96 del 06/03/2008 con la quale si sospendevano i lavori di cui al protocollo n.018862 del 26/05/2008;
10. Nuova richiesta di PERMESSO A COSTRUIRE del 06/05/2008 presentata con protocollo n.016486 del 06/05/2008 ed esaminata dall'Ufficio Urbanistica in data 18/07/2008 con parere favorevole, numero pratica attribuito: 2005/356/2/2008;
11. Dichiarazione di agibilità del solo piano seminterrato presentata in data 28/11/2008 al protocollo n.042650.

Quesito 7

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;

Come già descritto ampiamente al punto n.2, gli immobili oggetto di esecuzione sono ben distinti singolarmente, in particolare i lotti 1, 2, 3 e 4 sono dei box ad uso garage ognuno già individuabile con il proprio subalterno e tutti dotati di utenze autonome. Una menzione particolare va fatta per il lotto n.5, che consiste in un'area a cielo scoperto destinata a parcheggio, comprendente stalli e spazi di manovra.

Quesito 8

Dica se l'immobile è pignoramento 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 agli 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 cpc e dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per la piena proprietà.

Per quanto riguarda la possibilità di divisione del compendio in più lotti, si veda la risposta al quesito n.2.



Quesito 9

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;

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, dalla Attestazione rilasciata dalla Agenzia Delle Entrate di Grosseto in data 21/12/2016, risulta che a nome non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Quesito 10

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Il bene è di esclusiva proprietà del debitore esecutato in quanto da lui acquistato per la piena proprietà.

Quesito 11

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;

Non risultano presenti vincoli di nessuna natura, tantomeno servitù passive.

QUESITO N. 12

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



pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)."

12.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

La stima degli immobili verrà dunque fatta considerando che i lotti 1-2-3-4 sono pressoché identici, avendo medesime caratteristiche e analoghe superfici effettive; il lotto 5 consiste invece in un'area a cielo aperto destinata a parcheggio.

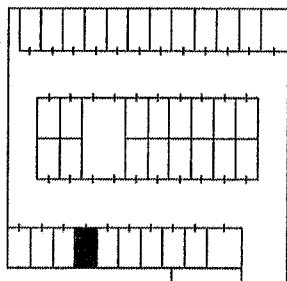
12.2 - LOTTI 1-4: PROCEDIMENTO ADOTTATO

Il metodo di stima procede per punti, e più precisamente:

- a) Determinazione di un intervallo di valori secondo le valutazioni fornite dall'agenzia del territorio.
- b) Determinazione di un intervallo di valori secondo le valutazioni delle principali agenzie immobiliari
- c) Determinazione di un intervallo ottenuto dall'interpolazione dei due intervalli precedentemente trovati
- d) Determinazione di un esatto posizionamento del valore cercato all'interno dell'intervallo prescelto in base a considerazioni generale
- e) Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto.
- f) Determinazione del valore ultimo
- g) determinazione del valore del lotto sulla base della superficie commerciale





12.3 - VALORE DEL LOTTO 1 (F.103 - P.LLA 1143 - S. 9)



LOTTO 1: F. 103 – P.lla 1143 – Sub. 9



	TIPOLOGIA SUP.	SUP. EFFETTIVA	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
	Sup. Calpestabile	16,23 mq	100%	16,23 mq
	Muri	3,29 mq	50%	1,65 mq
		TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE 17, 88 mq		

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.2, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha, per l'immobile cercato, la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Castiglione della Pescaia
- Fascia/Zona: centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti
- Codice di Zona: B1
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.450 €** ed i **2.150 €**



b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata, ad oggi, attribuiscono un valore praticamente equivalente a quello trovato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che oscilla tra **1.500,00 € e 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L. per immobili ad uso autorimessa.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.475,00 €** ed i **2.175,00 €** per metro quadro di S.U.L.

d) La valutazione che viene scelta per tali immobili è quella intermedia dei due valori, visto le condizioni di normale stato di conservazione dello stesso: dunque, viene scelto come valore più attendibile per il mq di superficie commerciale:

$$(2.175,00 \text{ €} + 1.475,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{1.825,00 \text{ €}}$$

e) Al valore appena ottenuto occorre adesso applicare i cosiddetti fattori correttivi, anche considerando che la presente stima è da ottenersi per un'asta immobiliare e che l'attuale periodo di recessione ha portato ad un perdurante immobilismo del mercato immobiliare:

- **20%** per la recessione in atto

f) In tale maniera, la valutazione finale per mq di superficie commerciale diventa:

$$1.825,00 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{1.460,00 \text{ €}}$$

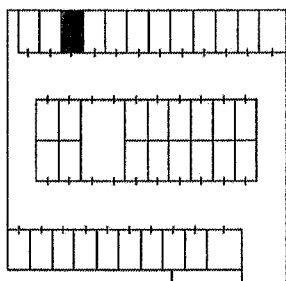
g) Il valore finale del Lotto 1 è dunque:

$$1.460,00 \text{ €/mq} \times 17,88 \text{ mq} = \mathbf{26.104,80, \text{ approssimabile a } 26.000,00 \text{ €}}$$

diconsi: euro ventiseimila/00





12.4 - VALORE DEL LOTTO 2 (F.103 - P.LLA 1143 - S. 35)



LOTTO 2: F. 103 – P.lla 1143 – Sub. 35



	TIPOLOGIA SUP.	SUP. EFFETTIVA	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
	Sup. Calpestabile	16,04 mq	100%	16,04 mq
	Muri	3,49 mq	50%	1,75 mq
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE				17,79 mq

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.2, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

b) L'agenzia del territorio ha, per l'immobile cercato, la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Castiglione della Pescaia
- Fascia/Zona: centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti
- Codice di Zona: B1
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.450 €** ed i **2.150 €**



b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata, ad oggi, attribuiscono un valore praticamente equivalente a quello trovato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che oscilla tra **1.500,00 € e 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L. per immobili ad uso autorimessa.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.475,00 €** ed i **2.175,00 €** per metro quadro di S.U.L.

d) La valutazione che viene scelta per tali immobili è quella intermedia dei due valori, visto le condizioni di normale stato di conservazione dello stesso: dunque, viene scelto come valore più attendibile per il mq di superficie commerciale:

$$(2.175,00 \text{ €} + 1.475,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{1.825,00 \text{ €}}$$

e) Al valore appena ottenuto occorre adesso applicare i cosiddetti fattori correttivi, anche considerando che la presente stima è da ottenersi per un'asta immobiliare e che l'attuale periodo di recessione ha portato ad un perdurante immobilismo del mercato immobiliare:

- **20%** per la recessione in atto

f) In tale maniera, la valutazione finale per mq di superficie commerciale diventa:

$$1.825,00 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{1.460,00 \text{ €}}$$

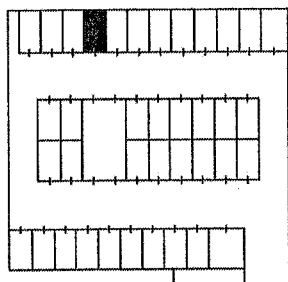
g) Il valore finale del Lotto 2 è dunque:

$$1.460,00 \text{ €/mq} \times 17,79 \text{ mq} = \mathbf{25.973,40, \text{ approssimabile a } 26.000,00 \text{ €}}$$

diconsi: euro ventiseimila/00



12.5 - VALORE DEL LOTTO 3 (F.103 - P.LLA 1143 - S. 36)



LOTTO 3: F. 103 - P.lla 1143 - Sub. 36



TIPOLOGIA SUP.	SUP. EFFETTIVA	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Sup. Calpestabile	16,11 mq	100%	16,11 mq
Muri	3,50 mq	50%	1,75 mq
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE			17,86 mq

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.2, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha, per l'immobile cercato, la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Castiglione della Pescaia
- Fascia/Zona: centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti
- Codice di Zona: B1
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale



un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.450 €** ed i **2.150 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata, ad oggi, attribuiscono un valore praticamente equivalente a quello trovato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che oscilla tra **1.500,00 €** e **2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L. per immobili ad uso autorimessa.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.475,00 €** ed i **2.175,00 €** per metro quadro di S.U.L.

d) La valutazione che viene scelta per tali immobili è quella minore delle due, visto le condizioni di precario stato di conservazione: dunque, viene scelto come valore più attendibile per il mq di superficie commerciale, e dunque quella di **1.475,00 €/mq**

e) Al valore appena ottenuto occorre adesso applicare i cosiddetti fattori correttivi, anche considerando che la presente stima è da ottenersi per un'asta immobiliare e che l'attuale periodo di recessione ha portato ad un perdurante immobilismo del mercato immobiliare:

- **20%** per la recessione in atto

f) In tale maniera, la valutazione finale per mq di superficie commerciale diventa:

$1.475,00 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{1.180,00 \text{ €}}$

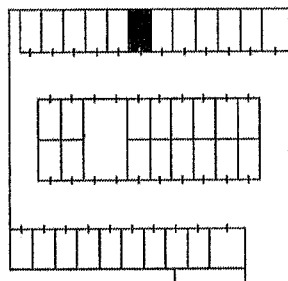
g) Il valore finale del Lotto 3 è dunque:

$1.180,00 \text{ €/mq} \times 17,86 \text{ mq} = \mathbf{21.074,80}$, approssimabile a **21.000,00 €**

diconsi: euro ventunomila/00



12.6 - VALORE DEL LOTTO 4 (F.103 - P.LLA 1143 - S. 38)



LOTTO 4: F. 103 – P.lla 1143 – Sub. 38



TIPOLOGIA SUP.	SUP. EFFETTIVA	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Sup. Calpestabile	16,24 mq	100%	16,24 mq
Muri	3,32 mq	50%	1,66 mq
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE			17,90 mq

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.2, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha, per l'immobile cercato, la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Castiglione della Pescaia
- Fascia/Zona: centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti
- Codice di Zona: B1
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.450 €** ed i **2.150 €**



b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata, ad oggi, attribuiscono un valore praticamente equivalente a quello trovato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che oscilla tra **1.500,00 € e 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L. per immobili ad uso autorimessa.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.475,00 €** ed i **2.175,00 €** per metro quadro di S.U.L.

d) La valutazione che viene scelta per tali immobili è quella intermedia dei due valori, visto le condizioni di normale stato di conservazione dello stesso: dunque, viene scelto come valore più attendibile per il mq di superficie commerciale:

$$(2.175,00 \text{ €} + 1.475,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{1.825,00 \text{ €}}$$

e) Al valore appena ottenuto occorre adesso applicare i cosiddetti fattori correttivi, anche considerando che la presente stima è da ottenersi per un'asta immobiliare e che l'attuale periodo di recessione ha portato ad un perdurante immobilismo del mercato immobiliare:

- **20%** per la recessione in atto

f) In tale maniera, la valutazione finale per mq di superficie commerciale diventa:

$$1.825,00 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{1.460,00 \text{ €}}$$

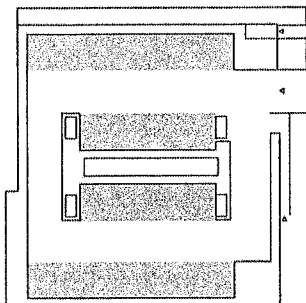
g) Il valore finale del Lotto 4 è dunque:

$$1.460,00 \text{ €/mq} \times 17,90 \text{ mq} = \mathbf{26.134,00, \text{ approssimabile a } 26.000,00 \text{ €}}$$



diconsi: euro ventiseimila/00 €



12.7 - VALORE DEL LOTTO 5 (F.103 - P.LLA 1143 - S. 1)



LOTTO 5: F. 103 – P.lla 1143 – Sub. 1

TIPOLOGIA SUP.	SUP. EFFETTIVA	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
 Stalli	480,00 mq	100%	480,00 mq
 Altre aree	1.120,00 mq	0%	00,00 mq
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE 480,00 mq			

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.2, si procede alla stima dell’immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale e premettendo che si è scelto di valorizzare solo ed esclusivamente le superfici utilizzabili per gli stalli delle auto, e dando un valore nullo per la rimanente superficie eventualmente da adibire a passaggio auto, accesso pedoni, marciapiedi, fioriere e ventilazione del livello interrato:

a) L’agenzia del territorio ha, per l’immobile cercato, la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Castiglione della Pescaia
- Fascia/Zona: centrale/Castiglione della Pescaia e zone circostanti
- Codice di Zona: B1
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale



un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.450 € ed i 2.150 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata, ad oggi, attribuiscono un valore praticamente equivalente a quello trovato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, che oscilla tra **1.500,00 € e 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L. per immobili ad uso autorimessa.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.475,00 € ed i 2.175,00 €** per metro quadro di S.U.L.

d) La valutazione che viene scelta per tali immobili è quella intermedia dei due valori, visto le condizioni di normale stato di conservazione dello stesso: dunque, viene scelto come valore più attendibile per il mq di superficie commerciale:

$$(2.175,00 \text{ €} + 1.475,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{1.825,00 \text{ €}}$$

e) Al valore appena ottenuto occorre adesso applicare i cosiddetti fattori correttivi, anche considerando che la presente stima è da ottenersi per un'asta immobiliare e che l'attuale periodo di recessione ha portato ad un perdurante immobilismo del mercato immobiliare:

- **20%** per la recessione in atto
- **50%** (del valore già decurtato) poiché il posto auto, a cielo aperto, non ha ovviamente lo stesso grado di privacy, sicurezza e funzionalità di un'autorimessa coperta; la cosa è confermata anche dalla differente classe catastale, 4 anziché 7, in una scala crescente da 1 a n, di appetibilità in relazione ad una serie di parametri quali posizione, dotazione di servizi, e caratteristiche intrinseche del bene in oggetto;

f) In tale maniera, la valutazione finale per mq di superficie commerciale diventa:

$$1.825,00 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{1.460,00 \text{ €}}$$

$$1.460,00 \text{ €} \times 0,5 = \mathbf{730,00 \text{ €}}$$



g) Il valore finale del Lotto 5 è dunque:

730,00 €/mq x 480 mq= 350.400,00 , approssimabile a 350.000,00 €

diconsi: euro trecentocinquantamila/00 €

Tale valore andrebbe in ogni caso ridotto ulteriormente, per la condizione di inagibilità rilevata al momento del sopralluogo: a seguito di un colloquio tenutosi in fase di sopralluogo con l'amministratrice di condominio e con il legale rappresentante della parte debitrice (nonché realizzatrice dell'opera), era stata valutata una cifra che si aggirava intorno ai 60.000€ per il ripristino della coibentazione e conseguentemente di una situazione di salubrità del piano stradale, al fine dell'ottenimento dell'agibilità del lotto.

Per tutto quanto evidenziato, sembra opportuno decurtare tale cifra al valore finale ottenuto:

Valore finale= 350.000,00 € - 60.00,00 €= 290.000,00 €

diconsi: euro duecentonovantamila/00 €



13.1 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di un immobile con destinazione garage, all'interno di un complesso al livello seminterrato destinato ad accogliere 39 autorimesse, nel comune di Castiglione della Pescaia, in località Paduline, con accesso privato da corsello comune carrabile o da vano scala pedonale da livello strada; il garage si presenta in normali condizioni di manutenzione, con utenze di energia elettrica e acqua esclusive, per un totale di 17,88 mq di superficie commerciale.

Immobile ad uso autorimessa, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°9, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, di proprietà esclusiva

Valore complessivo del lotto 1 - 26.000,00 €

diconsi: euro ventiseimila/00



LOTTO 2

Piena proprietà di un immobile con destinazione garage, all'interno di un complesso al livello seminterrato destinato ad accogliere 39 autorimesse, nel comune di Castiglione della Pescaia, in località Paduline, con accesso privato da corsello comune carrabile o da vano scala pedonale da livello strada; il garage si presenta in normali condizioni di manutenzione, con utenze di energia elettrica e acqua esclusive, per un totale di 17,79 mq di superficie commerciale.

Immobile ad uso autorimessa, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°35, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, di proprietà esclusiva di

Valore complessivo del lotto 2 - 26.000,00 €

diconsi: euro ventiseimila/00



LOTTO 3

Piena proprietà di un immobile con destinazione garage, all'interno di un complesso al livello seminterrato destinato ad accogliere 39 autorimesse, nel comune di Castiglione della Pescaia, in località Paduline, con accesso privato da corsello comune carrabile o da vano scala pedonale da livello strada; il garage si presenta in precarie condizioni di manutenzione, causate da infiltrazioni al solaio di copertura, e necessita di urgenti opere di ripristino e di coibentazione; con utenze di energia elettrica e acqua esclusive, per un totale di 17,86 mq di superficie commerciale.

Immobile ad uso autorimessa, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°36, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, di proprietà esclusiva di

Valore complessivo del lotto 3 - 21.000,00 €

diconsi: euro ventunomila/00



LOTTO 4

Piena proprietà di un immobile con destinazione garage, all'interno di un complesso al livello seminterrato destinato ad accogliere 39 autorimesse, nel comune di Castiglione della Pescaia, in località Paduline, con accesso privato da corsello comune carrabile o da vano scala pedonale da livello strada; il garage si presenta in normali condizioni di manutenzione, con utenze di energia elettrica e acqua esclusive, per un totale di 17,79 mq di superficie commerciale.

Immobile ad uso autorimessa, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°38, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, di proprietà esclusiva

Valore complessivo del lotto 4 - 26.000,00 €

diconsi: euro ventiseimila/00



LOTTO 5

Piena proprietà di un immobile con destinazione parcheggio, e costituito da una grande area urbana di forma regolare a cielo aperto, con una superficie di circa 480 mq da adibire a stalli, oltre ad aree di manovra, in località Paduline, nel Comune di Castiglione della Pescaia, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 472 mq, sup. cat. 531 mq, rendita cat. 1.389,47 €, di proprietà esclusiva

L'area necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria al fine di ottenere l'agibilità.

Valore complessivo del lotto 5 - 290.000,00 €

diconsi: euro duecentonovantamila/00

