

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N. 430/2019

L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni s.r.l.

Giudice Delegato: Dr.ssa Barbara PERNA

Curatore fallimentare: Avv. Anna Rita dell'Olmo



RELAZIONE di STIMA LOTTO N. 11

COMPENDIO IMMOBILIARE:

N.3 FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE NON ULTIMATI

VIA RODOLFO MORANDI SNC. – SCARLINO (GR)



arch. Mauro Bitetti
arch. Andrea Rossetti



Indice:

1. DESCRIZIONE E IDENTIF. CATAST. DEL COMPENDIO	pag. 3
2. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA	pag. 116
3. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	pag. 117
4. STATO OCCUPATIVO	pag. 119
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 119
6. VERIFICA SE IL COMPENDIO RICADE SU SUOLO DEMAN.	pag. 120
7. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 120
8. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 120
9. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL COMPENDIO	pag. 124
10. ELENCO ALLEGATI	pag. 125

I sottoscritti hanno provveduto ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili, siti nel Comune di Scarlino (GR), il giorno 4 dicembre 2020.

Il compendio immobiliare, composto da n. 3 fabbricati, risulta non ultimato, ovvero ancora **IN CORSO DI COSTRUZIONE**.

Considerato che, per portare a termine la realizzazione dell'intervento sono necessarie consistenti opere impiantistiche ed edilizie relative alle singole unità immobiliari e, soprattutto, alle parti comuni (comprese le opere a computo), si ritiene che – allo stato attuale – non si possano vendere singolarmente i n. 3 fabbricati, né tantomeno le singole unità immobiliari (n. 45 appartamenti, n. 45 box auto, oltre accessori ed aree esterne di pertinenza).

Infatti, si stima che gli interventi necessari per ultimare l'intero compendio immobiliare corrispondano a circa il 30% dell'intera iniziativa immobiliare, e gli stessi dovranno essere ultimati inevitabilmente in modo organico, ovvero dovranno essere eseguiti da un unico soggetto/impresa. Solo dopo che sarà stata ultimata la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione si potrà ipotizzare di vendere singolarmente gli immobili (appartamenti e box-auto).

1. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Piena proprietà del compendio immobiliare sito nel Comune di Scarlino, fraz. Scarlino Scalo, in Via Rodolfo Morandi s.n.c., così composto:

- A FABBRICATO U.M.I. 3** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 716, subb. da 2 a 41 – abitazioni e box;
- B FABBRICATO U.M.I. 6** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 715, subb. da 2 a 36 – abitazioni e box;
- C FABBRICATO U.M.I. 7** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 707, subb. da 2 a 33 – abitazioni e box;

LOCALIZZAZIONE FABBRICATI: VISTA AEREA - mappa Google Earth



VISTA DEL FABBRICATO U.M.I. 6 SU VIA RODOLFO MORANDI – Google Street View



VISTA DEL FABBRICATO U.M.I. 3



VISTA DEL FABBRICATO U.M.I. 7



PIANO GAREGE ALLAGATO



PIANO GAREGE ALLAGATO



VANI SCALA ALLAGATI



SITUAZIONE DI PERICOLOSITA' DIFFUSA



FATISCENZA DOVUTA ALL'INCURIA



ESEMPI DEI LAVORI NON ULTIMATI



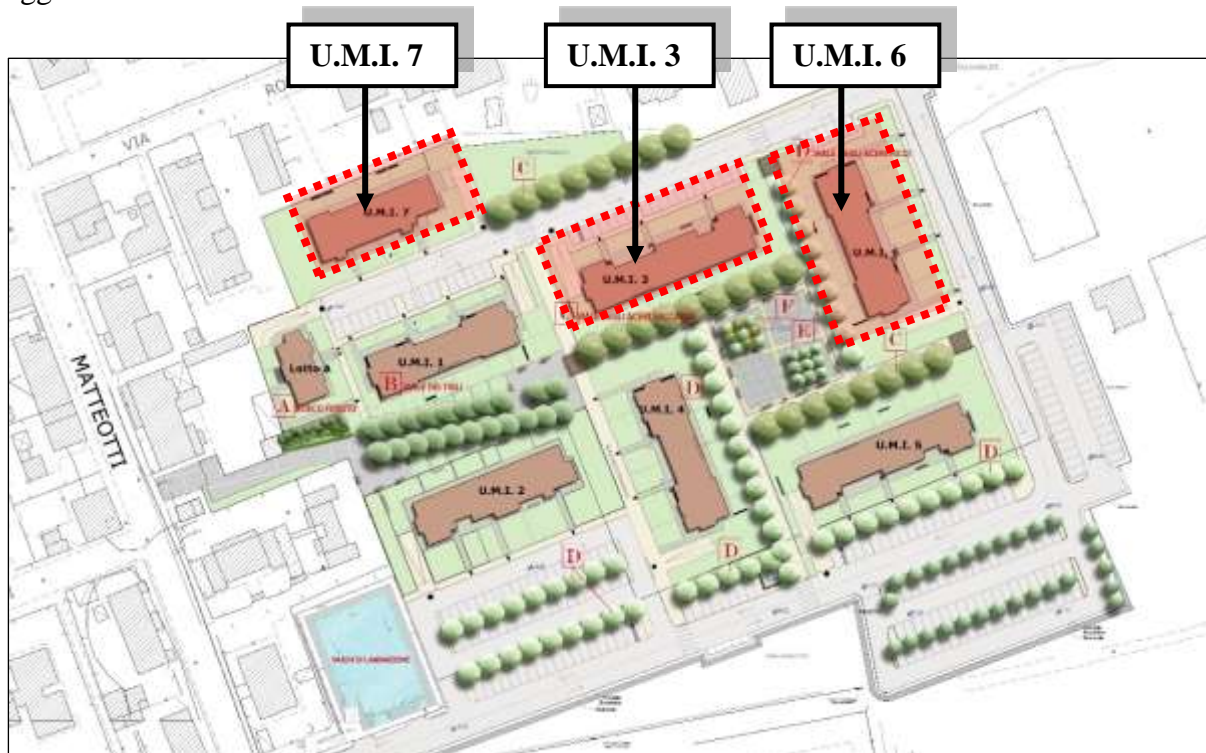
Il compendio immobiliare ha una superficie utile lorda totale di circa mq 3.828,00, così ripartita:

- U.M.I. 3, foglio 14, p.lla 716, sup.lorda 1422,00 mq
- U.M.I. 6, foglio 14, p.lla 715, sup.lorda 1.278,00 mq
- U.M.I. 7, foglio 14, p.lla 707, mq 1.128,00

La frazione si trova a circa 4 km di distanza dal nucleo storico di Scarlino, all'intersezione tra la viabilità stradale, viale G. Matteotti, e quella ferrata, con fulcro centrale la stazione ferroviaria "Scarlino Scalo".

L'area in cui ricade il compendio risulta ben collegata ed è garantito un rapido accesso ai comuni limitrofi, sia in auto, che in treno. Il Regolamento Urbanistico vigente la inserisce in Zona CI di espansione già prevista (CI 2) ed i beni oggetto di stima ricadono nell'UTOE Scarlino Scalo. I fabbricati risultano edificati in forza del Piano di Lottizzazione in Variante al R.U. depositato in data 13/03/2007 prot. gen. 4054, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 21/01/2008 con contestuale adozione di variante al R.U. e definitivamente approvato nel 30/06/2008 con deliberazione del Consiglio Comunale n°35.

Allo stato attuale, degli otto fabbricati previsti, ne sono stati realizzati solamente quattro, di cui tre ad opera della L.I.E.S. Lavori Idraulici Edili Stradali di Pezza Giovanni s.r.l. ed uno ad opera della SOL.MAR s.r.l., anch'essa già impegnata nella edificazione della lottizzazione, ma non oggetto di stima.



Il compendio immobiliare è costituito da fabbricati che versano in condizioni di abbandono.

LOTTO DI VENDITA UNICO:

- A FABBRICATO U.M.I. 3** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 716, subb. da 2 al 41 – abitazioni e box;
- B FABBRICATO U.M.I. 6** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 715, subb. da 2 a 36 – abitazioni e box;
- C FABBRICATO U.M.I. 7** da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 707, subb. da 2 a 33 – abitazioni e box;

FABBRICATO “U.M.I. 3” – P.LLA 716:

Fabbricato da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 716, subb. da 2 al 41 – abitazioni e box.

L’edificio è costituito da 17 appartamenti e da 17 Box Auto oltre aree comuni (due vani scale, la rampa di accesso ai box auto e il lastrico solare) e si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo) oltre al piano primo sottostrada e al lastrico solare. Trattasi di costruzione di recente edificazione (ancora in corso di costruzione) con struttura portante in c.a., murature di tamponamento a solai latero-cementizi;

Le tramezzature interne degli appartamenti sono realizzate in mattoni forati;

Le superfici interne sono intonacate;

I pavimenti degli appartamenti sono in parquet di legno o piastrelle in monocottura, mentre le cucine e i servizi igienici sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I balconi/terrazzi sono pavimentati con mattonelle in monocottura.

Le finestre degli appartamenti sono in legno con vetro-camera, dotati di sistemi per l’oscuramento notturno mediante persiane metalliche.

Il fabbricato presenta gravi problemi di smaltimento delle acque reflue, che hanno comportato l’allagamento dei piani seminterrati.

PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



GARAGE ALLAGATO



IMMAGINE N°1

VANO SCALA ALLAGATO



IMMAGINE N°2

VANO SCALA



IMMAGINE N°3

APPARTAMENTO



IMMAGINE N°4

APPARTAMENTO



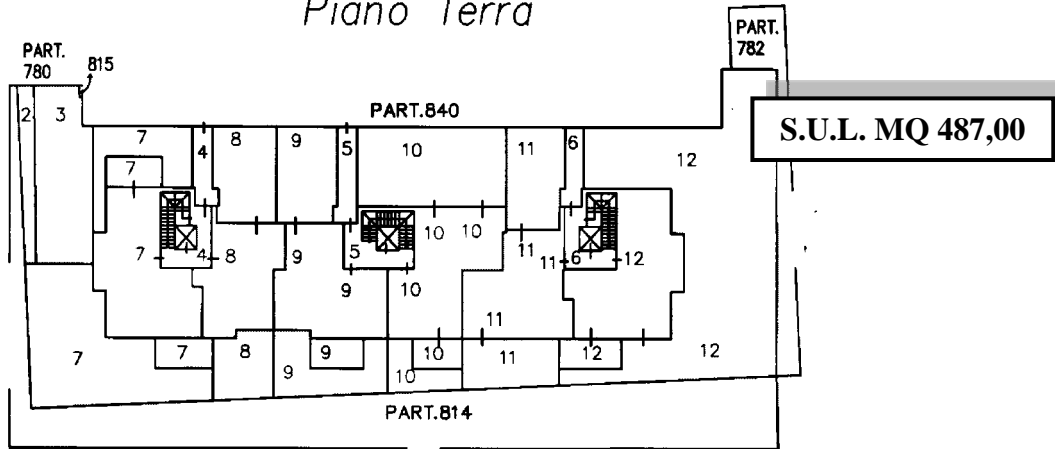
IMMAGINE N°5

CORRIDOIO

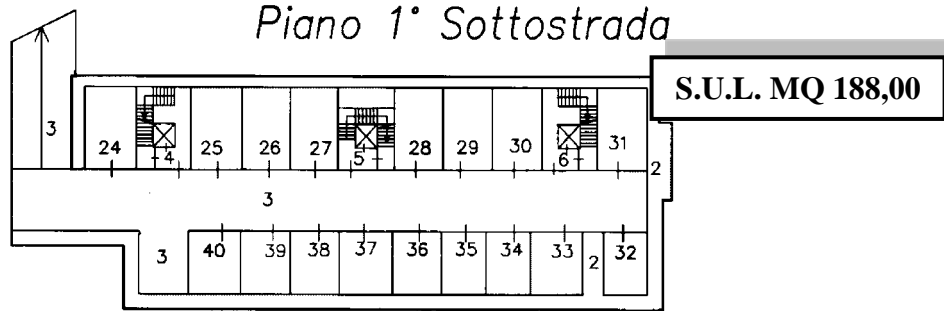


IMMAGINE N°6

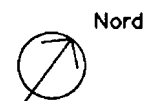
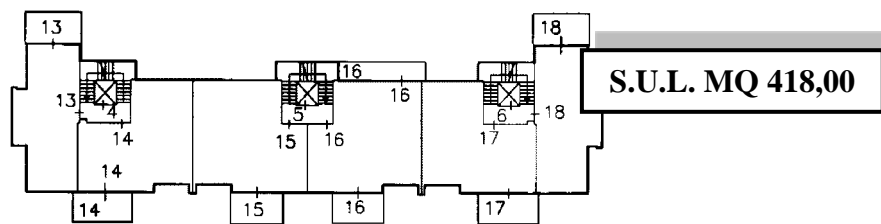
Piano Terra



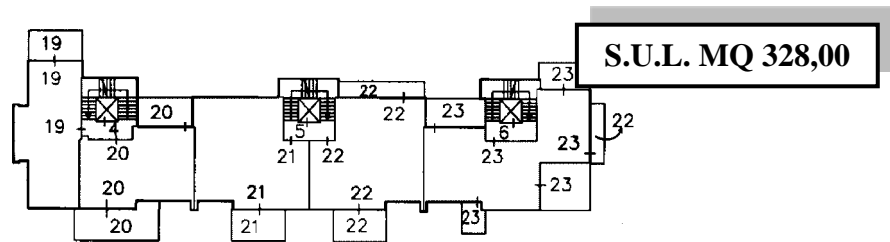
Piano 1° Sottostrada



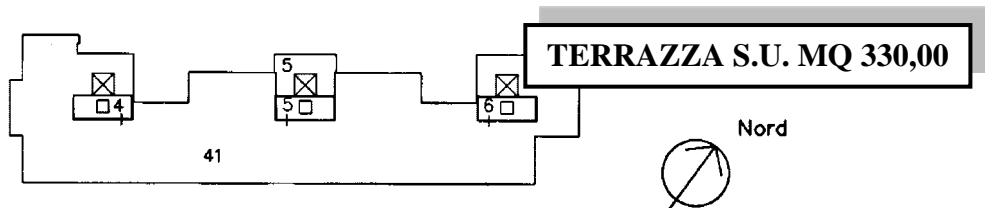
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



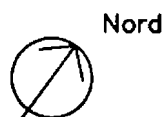
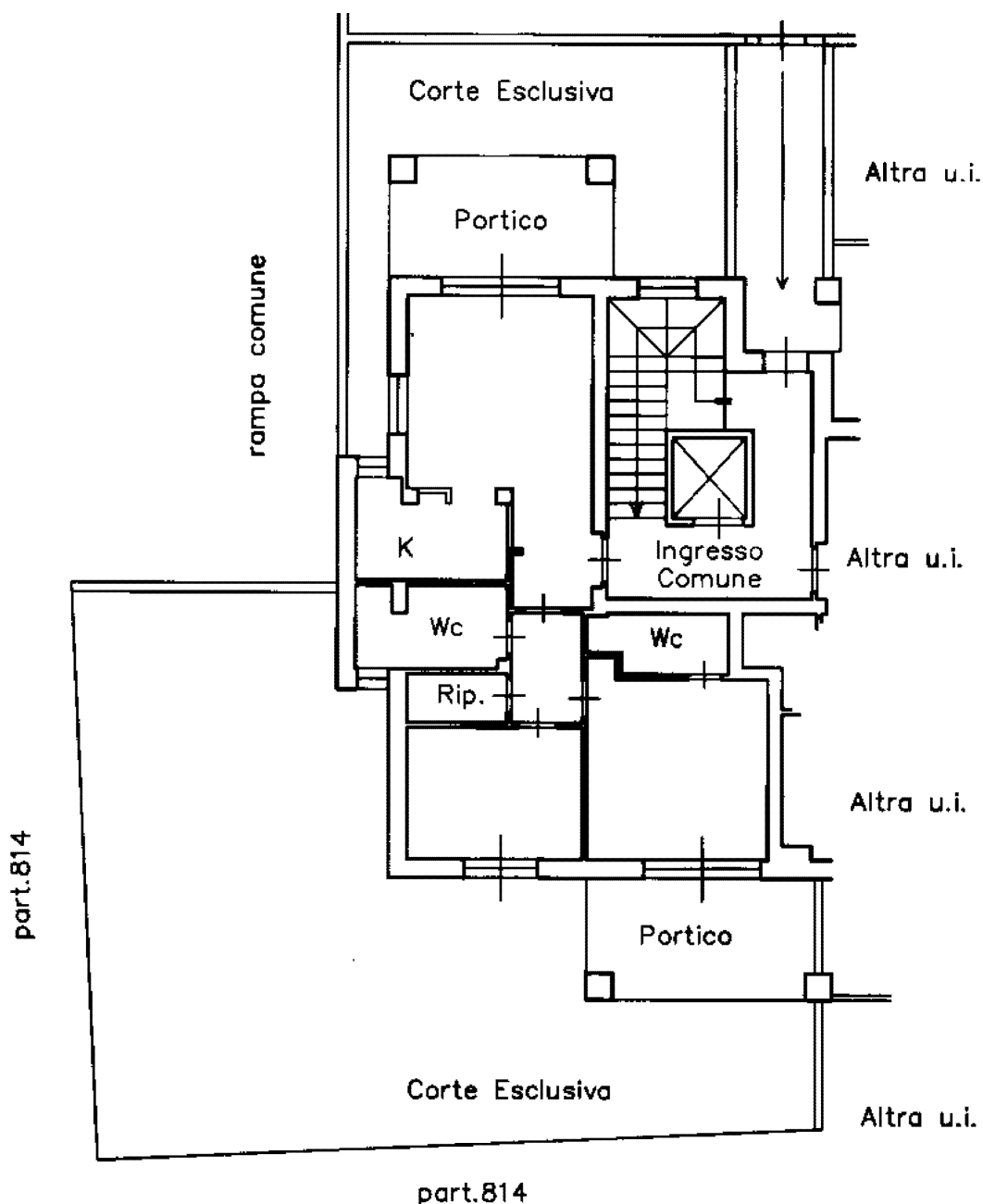
CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI - FABBRICATO "U.M.I. 3" - P.LLA 716:

Appartamento PT sub 7 = s.l.c. 94,39mq

Appartamento – Superficie lorda: 77,08 mq;

Portico – Superficie: 22,00 mq (35% = 7,71 mq);

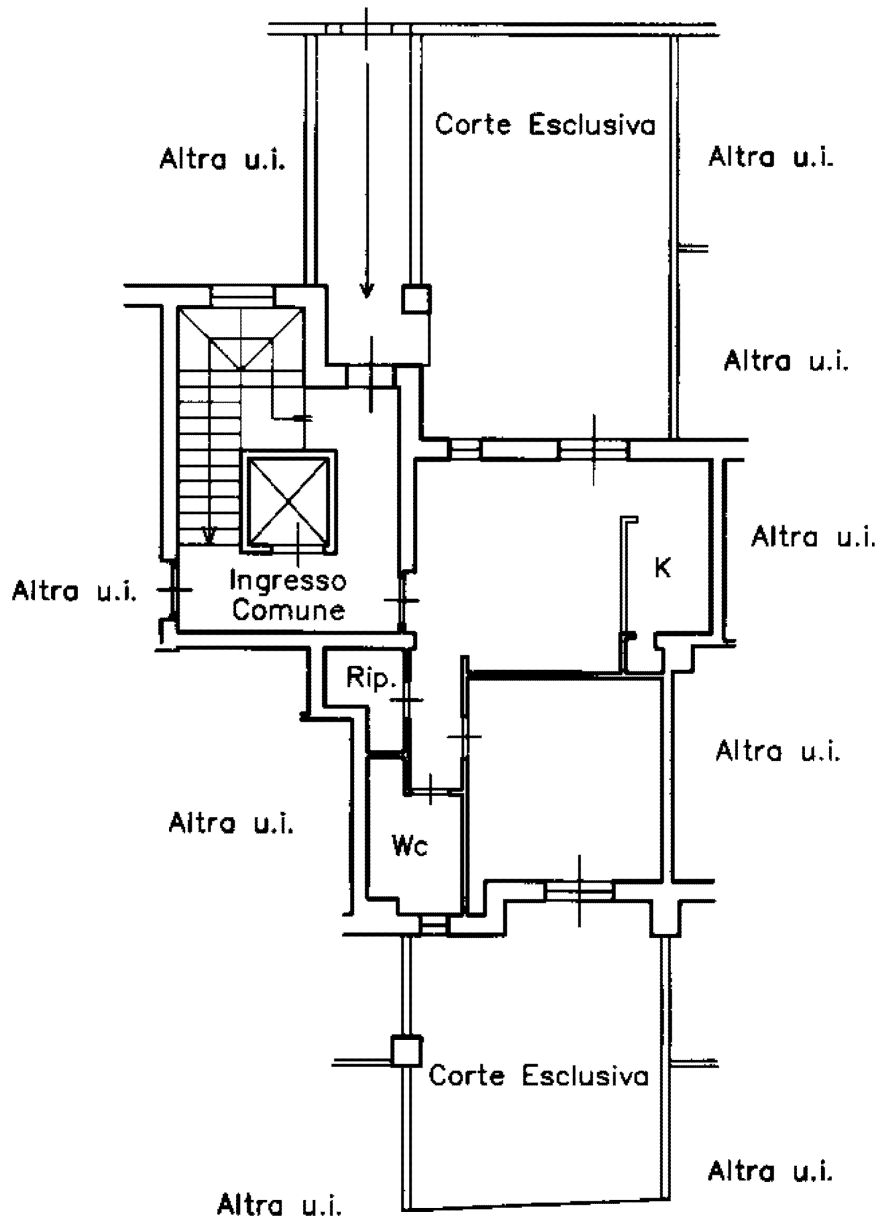
Giardino – Superficie: 142,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 9,60 mq).



Appartamento PT sub 8 = s.l.c. 59,60mq

Appartamento – Superficie lorda: 54,00 mq;

Giardino – Superficie: 61,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 5,60 mq).



Piano Terra
H=2.70



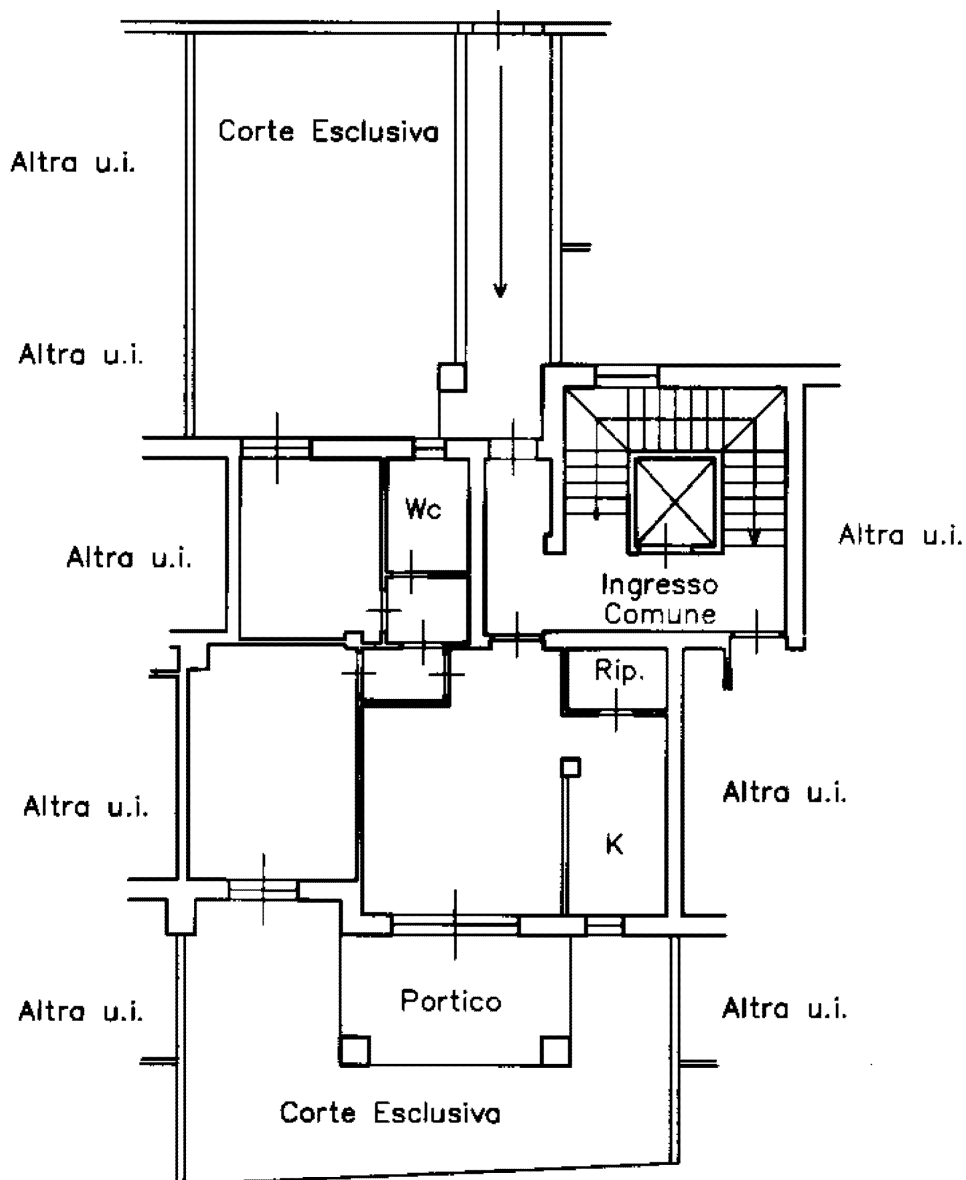
Nord

Appartamento PT sub 9 = s.l.c. 77,72mq

Appartamento – Superficie lorda: 68,00 mq;

Portico – Superficie: 10,20 mq (35% = 3,57 mq);

Giardino – Superficie: 73,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 6,15 mq).



Piano Terra
H=2.70



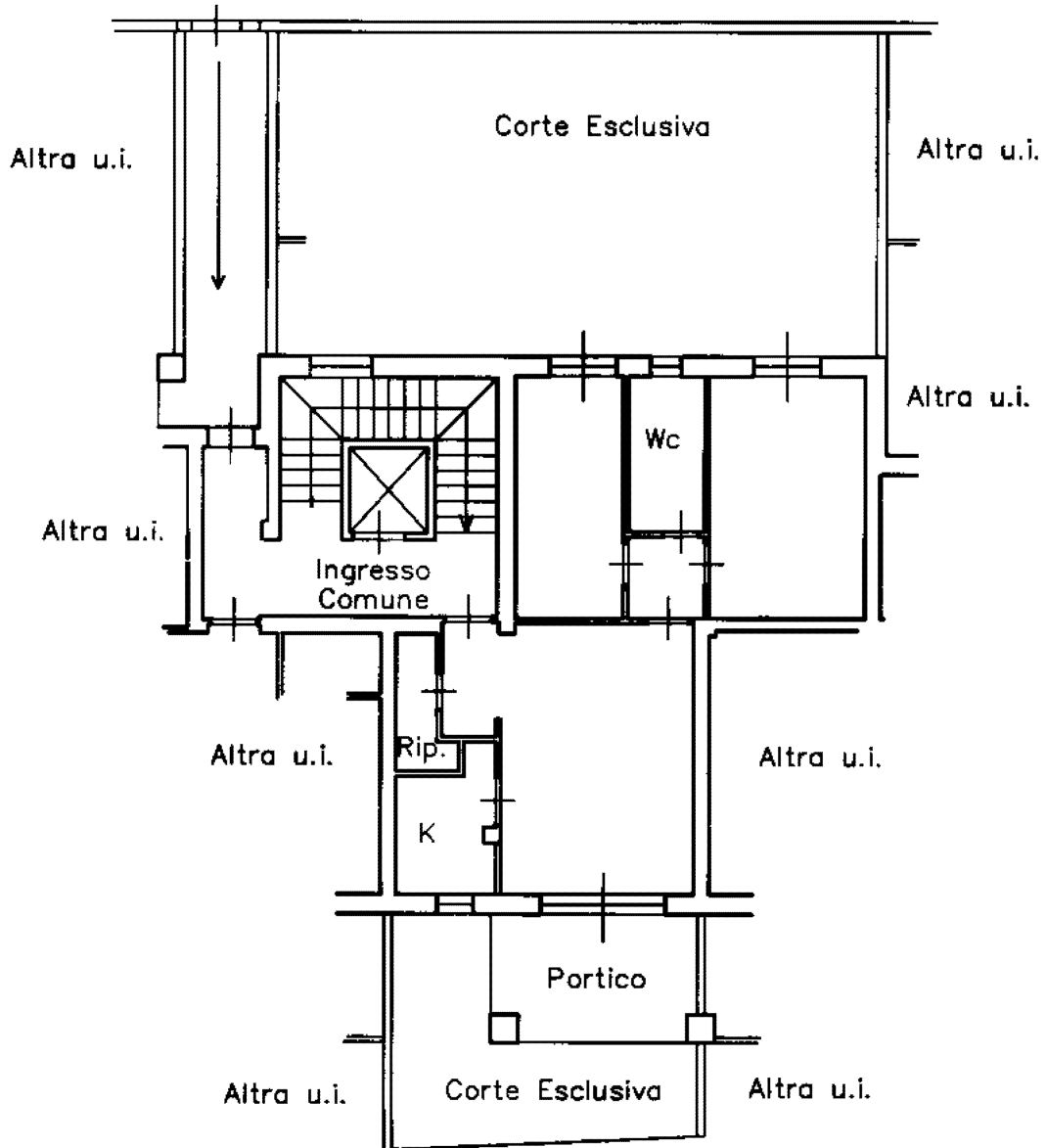
Nord

Appartamento PT sub 10 = s.l.c. 81,07mq

Appartamento – Superficie lorda: 70,60 mq;

Portico – Superficie: 9,50 mq (35% = 3,32 mq);

Giardino – Superficie: 93,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 7,15 mq).



Piano Terra
H=2.70

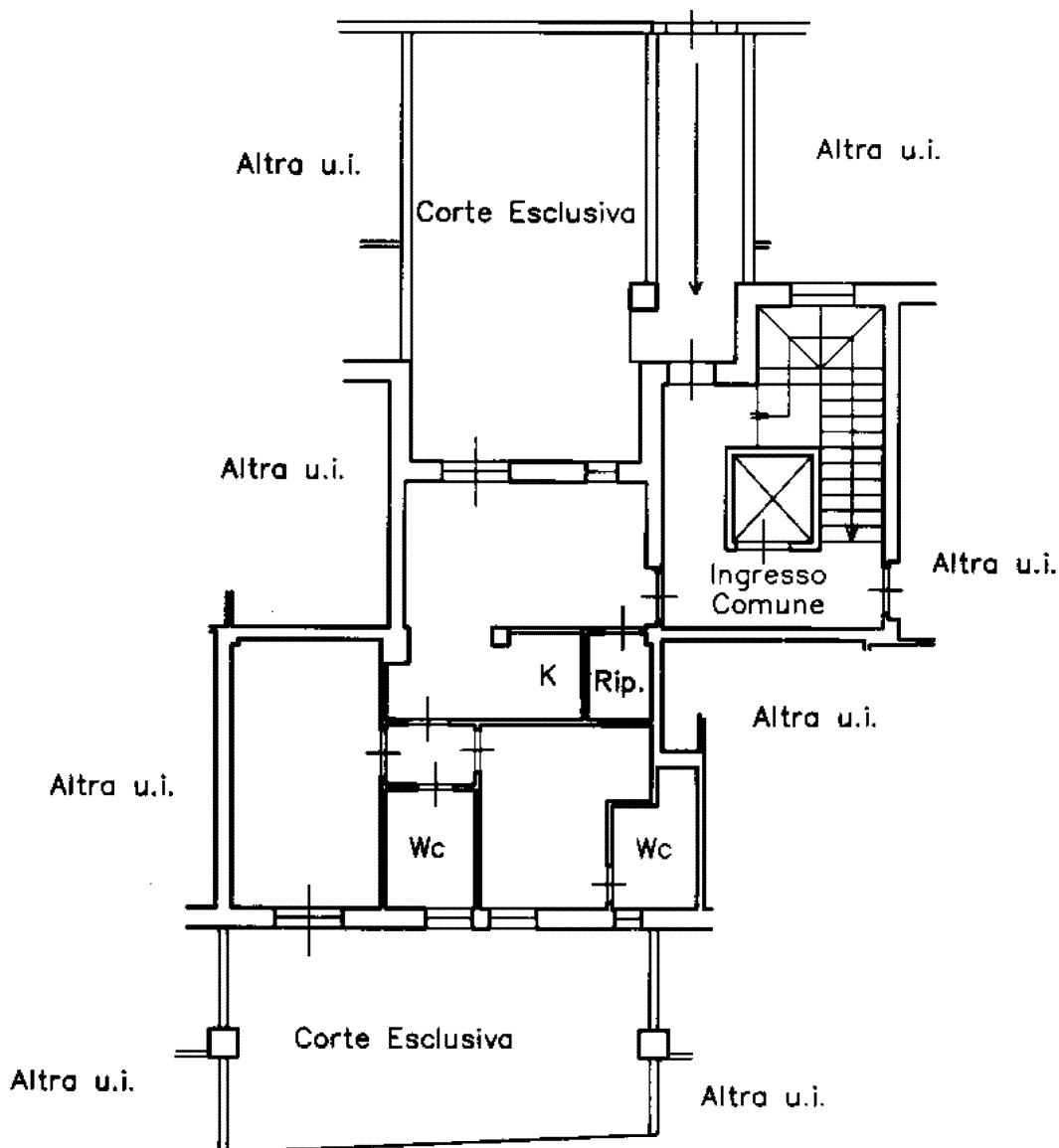


Nord

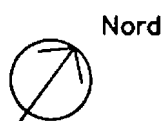
Appartamento PT sub 11 = s.l.c. 71,26mq

Appartamento – Superficie lorda: 65,00 mq;

Giardino – Superficie: 75,30 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 6,26 mq).



Piano Terra
H=2.70

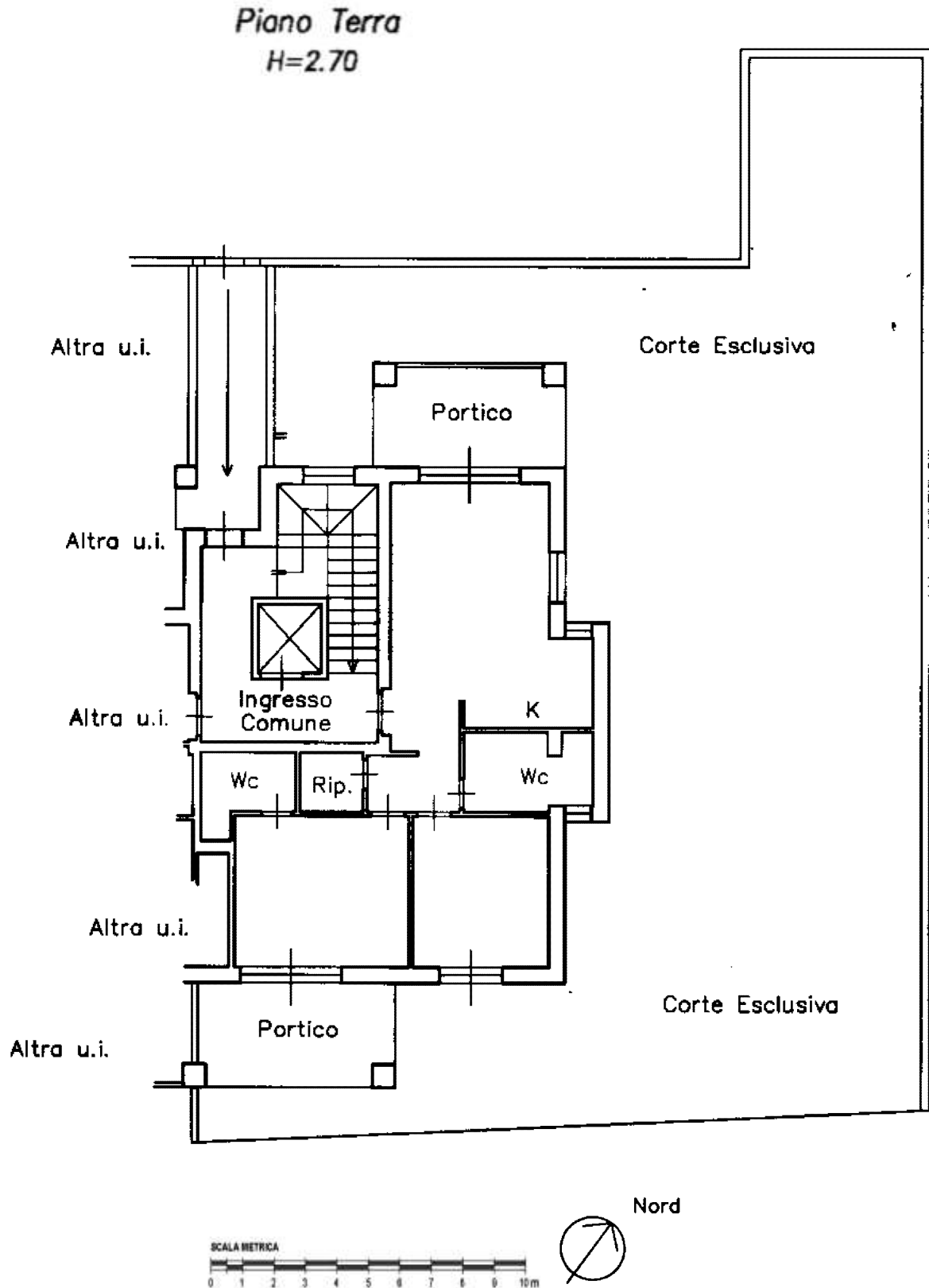


Appartamento PT sub 12 = s.l.c. 103,20mq

Appartamento – Superficie lorda: 80,40 mq;

Portico – Superficie: 22,00 mq (35% = 7,70 mq);

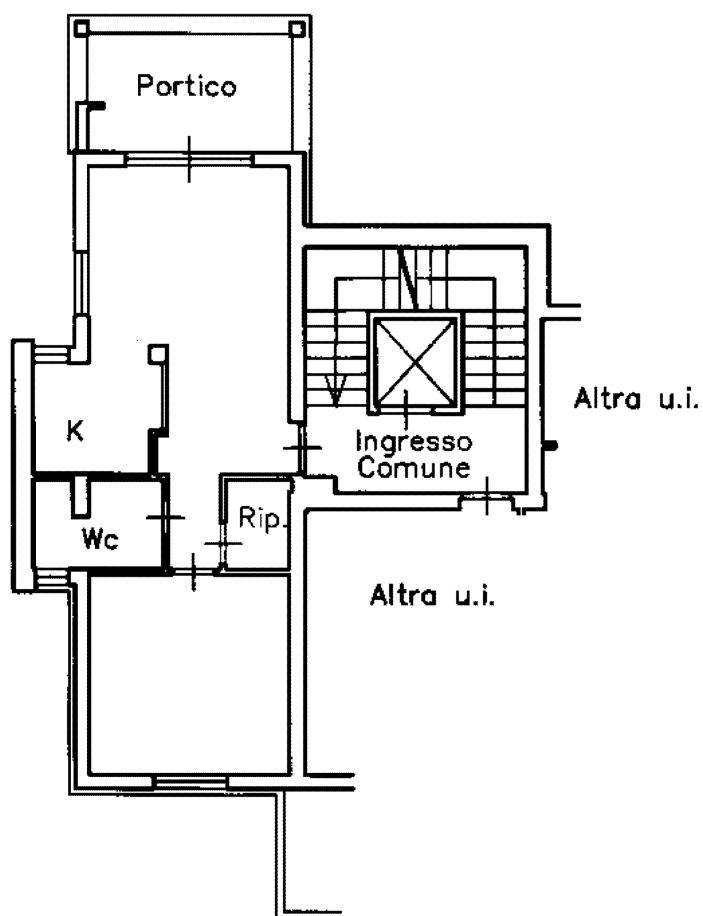
Giardino – Superficie: 252 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 15,10 mq).



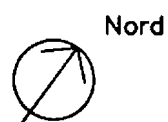
Appartamento P1 sub 13 = s.l.c. 59,17mq

Appartamento – Superficie lorda: 56,20 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,50 mq (35% = 2,97 mq).



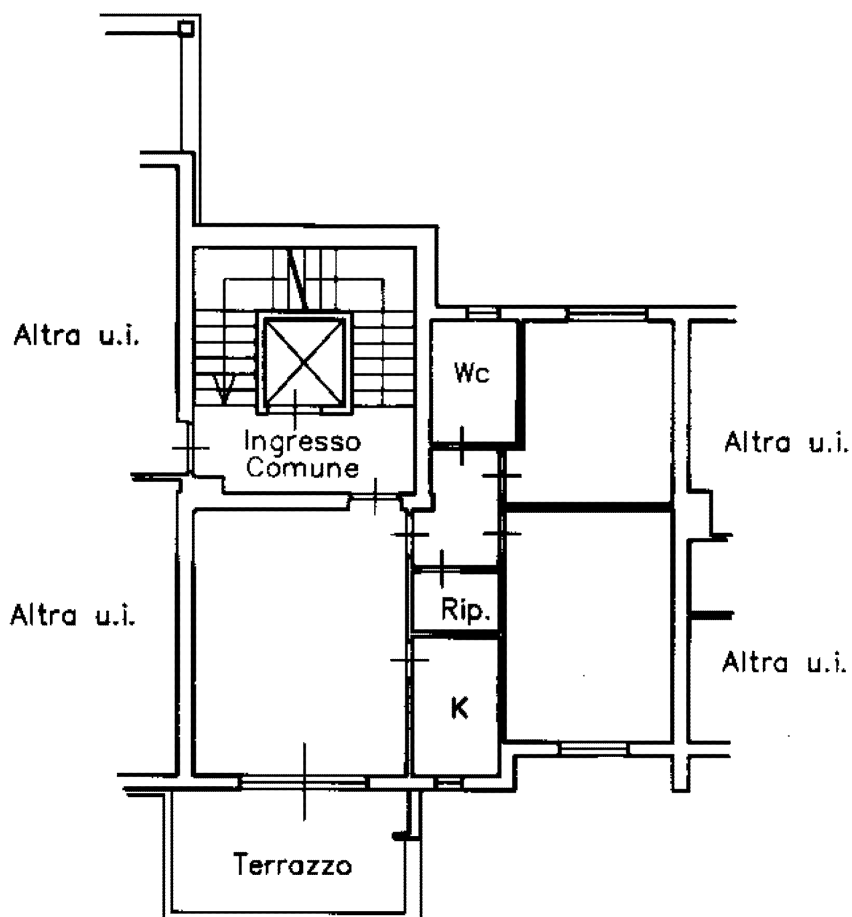
Piano Primo
H=2.70



Appartamento P1 sub 14 = s.l.c 70,67mq

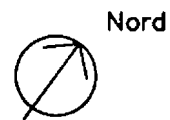
Appartamento – Superficie lorda: 67,00 mq;

Portico – Superficie: 10,50 mq (35% = 3,67 mq).



Piano Primo

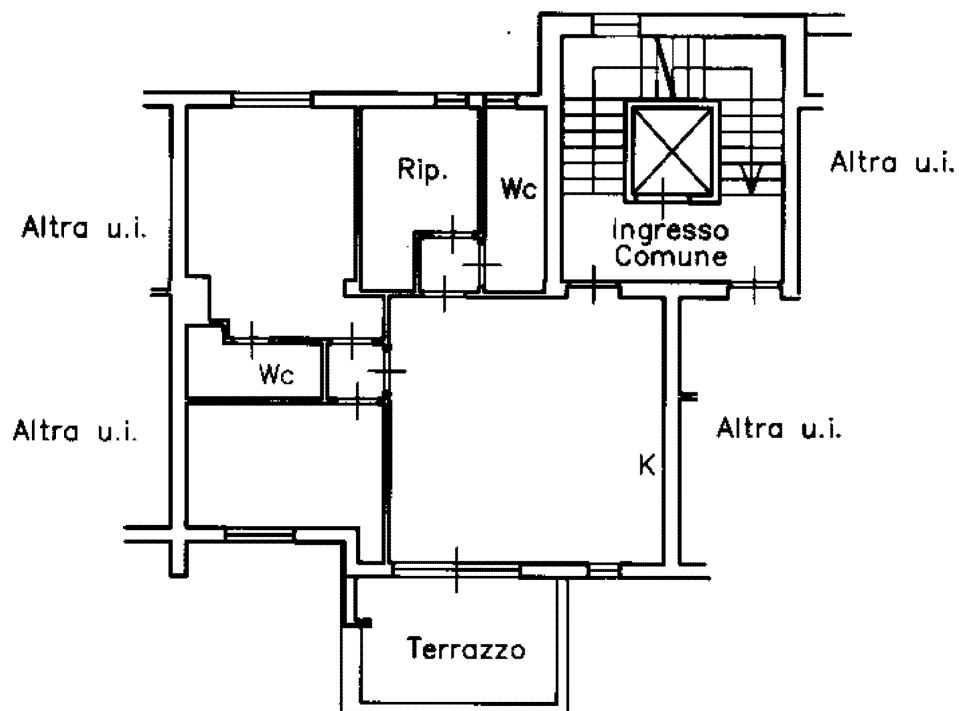
H=2.70



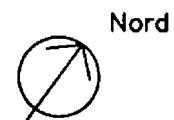
Appartamento P1 sub 15 = s.l.c 78,11mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,90 mq (35% = 3,11 mq).



Piano Primo
H=2.70

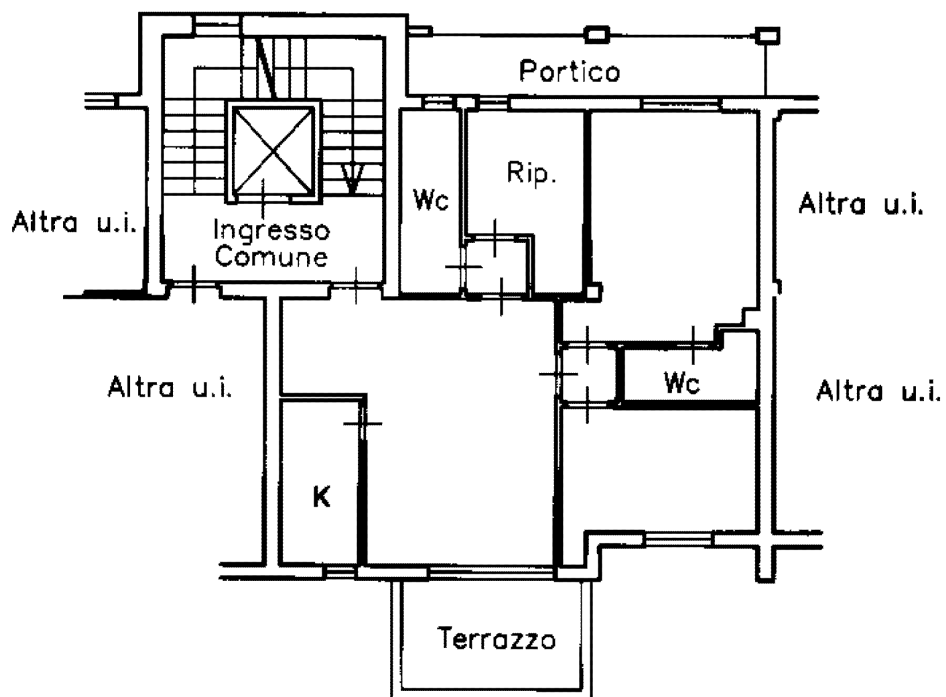


Appartamento P1 sub 16 = s.l.c 80,83mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,20 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,40 mq (35% = 2,94 mq);

Portico – Superficie: 7,70 mq (35% = 2,69 mq).



Piano Primo

H=2.70

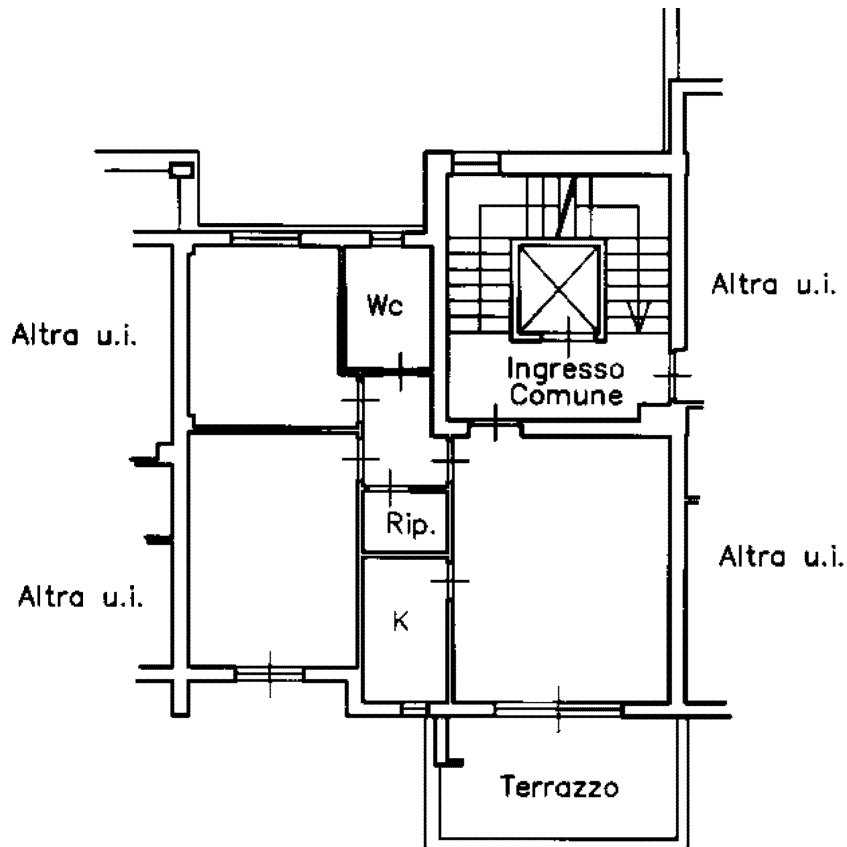


Nord

Appartamento P1 sub 17 = s.l.c 70,50mq

Appartamento – Superficie lorda: 67,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 10,00 mq (35% = 3,50 mq).



Piano Primo

H=2.70

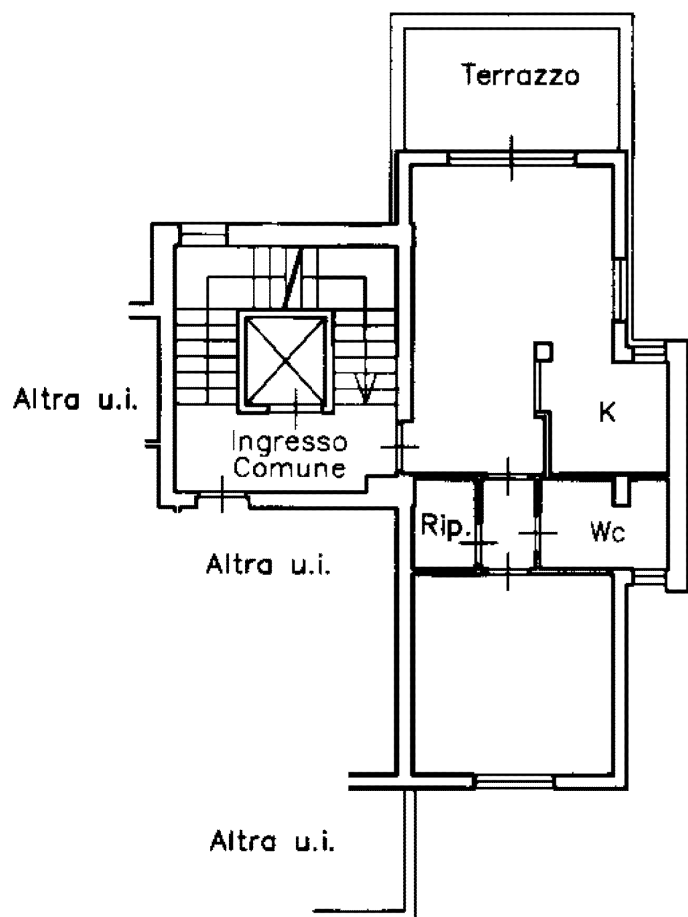


Nord

Appartamento P1 sub 18 = s.l.c 59,32mq

Appartamento – Superficie lorda: 56,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 9,50 mq (35% = 3,32 mq).



Piano Primo
H=2.70

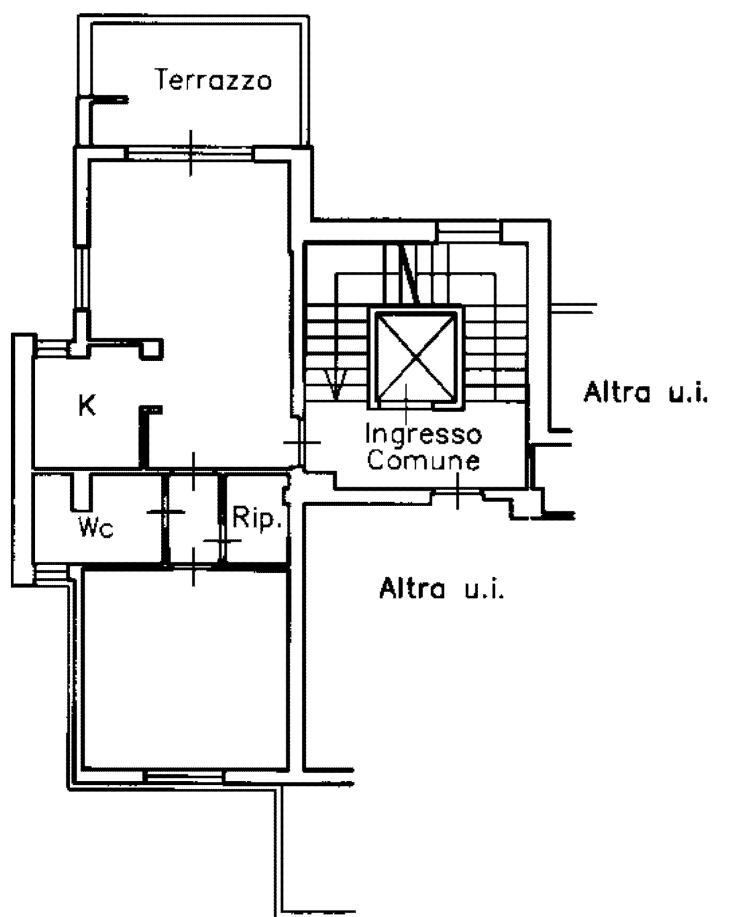


Nord

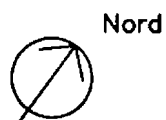
Appartamento P2 sub 19 = s.l.c 59,22mq

Appartamento – Superficie lorda: 56,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 9,20 mq (35% = 3,22 mq).



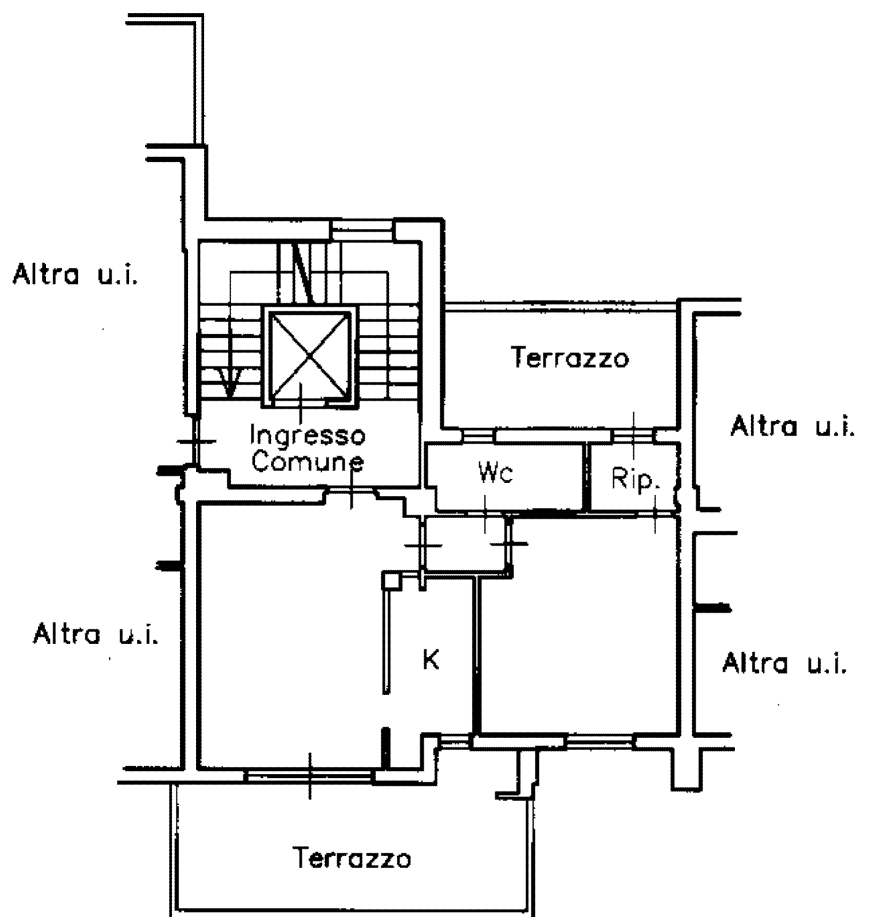
Piano Secondo
H=2.70



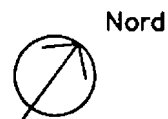
Appartamento P2 sub 20 = s.l.c 62,75mq

Appartamento – Superficie lorda: 54,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 25,00 mq (35% = 8,75 mq).



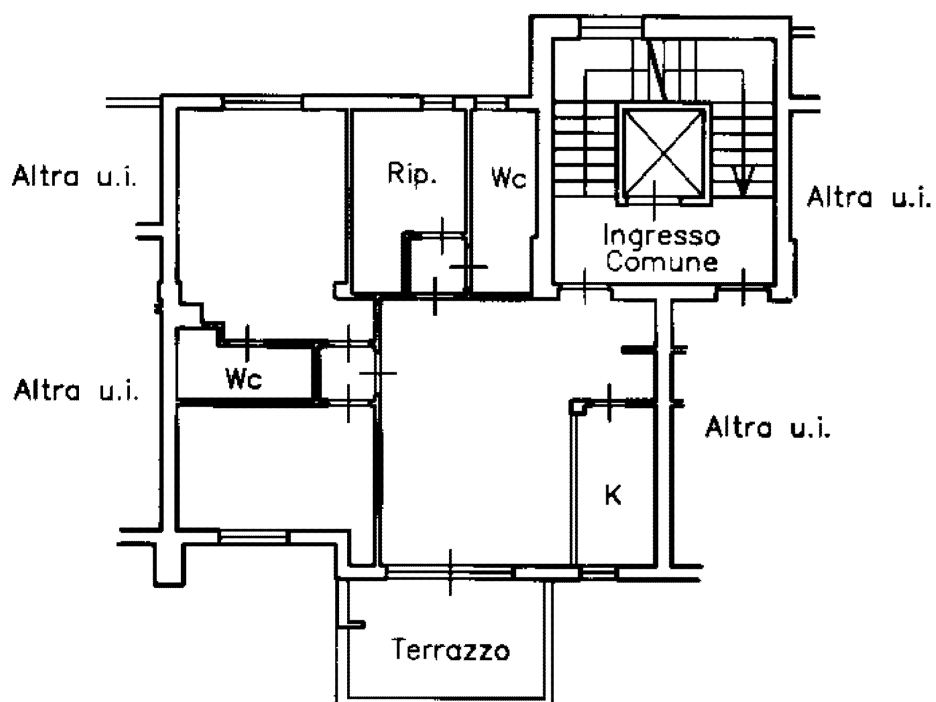
Piano Secondo
H=2.70



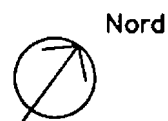
Appartamento P2 sub 21 = s.l.c 62,75mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,00 mq (35% = 2,80 mq).



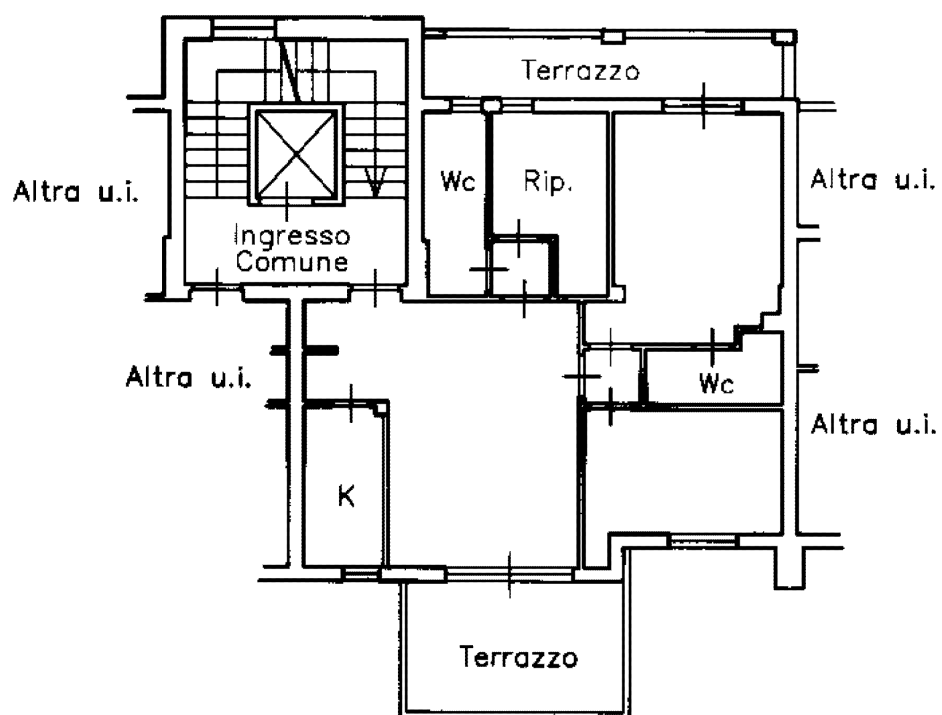
Piano Secondo
H=2.70



Appartamento P2 sub 22 = s.l.c 80,84mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 16,70 mq (35% = 5,84 mq).



Piano Secondo
H=2.70



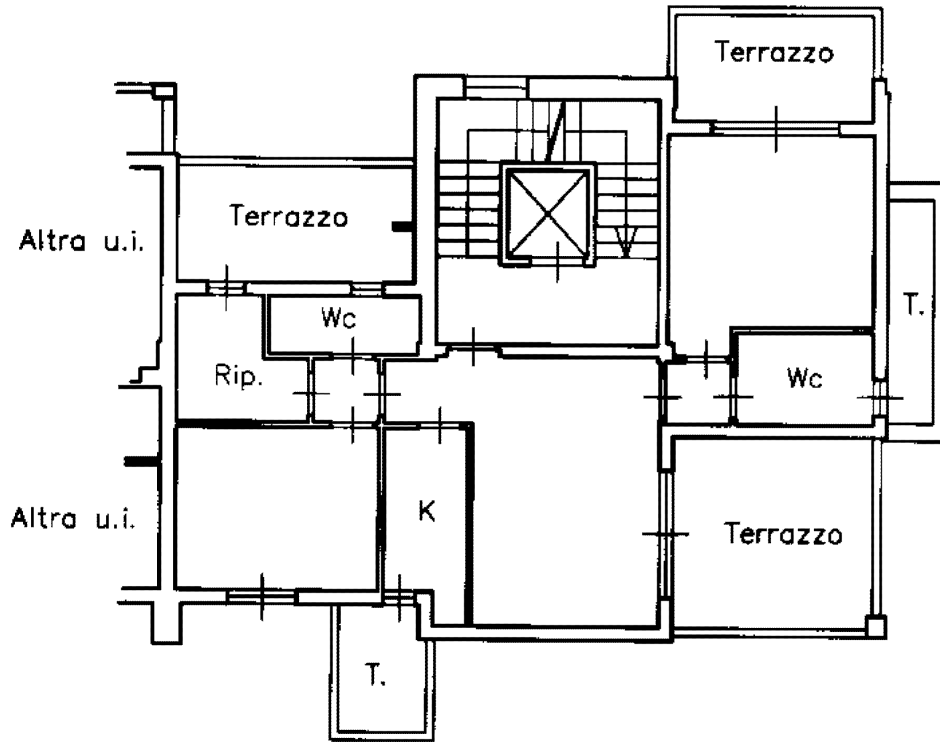
Nord



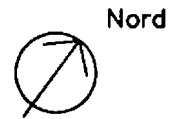
Appartamento P2 sub 23 = s.l.c 62,75mq

Appartamento – Superficie lorda: 80,30 mq;

Terrazzo – Superficie: 38,00 mq (35% = 13,30 mq).

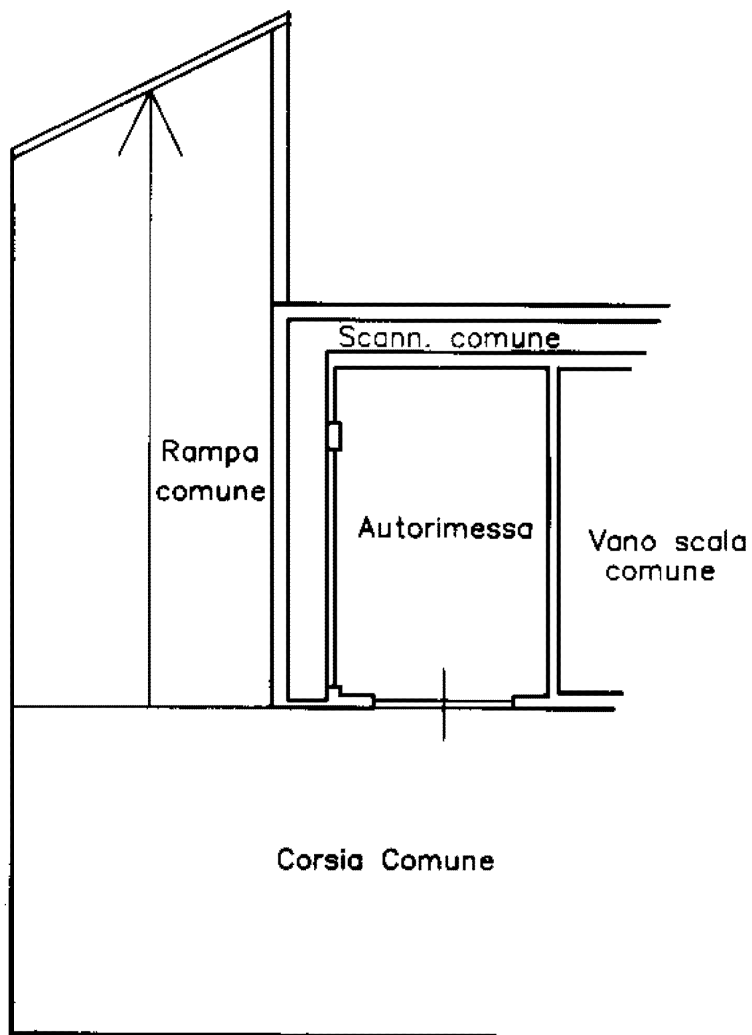


Piano Secondo
H=2.70



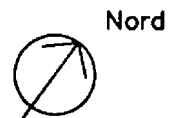
Autorimessa P-1 = s.l.c. 188,12mq

Box auto sub 24 – Superficie lorda: 28,00 mq (45% = 12,60 mq);

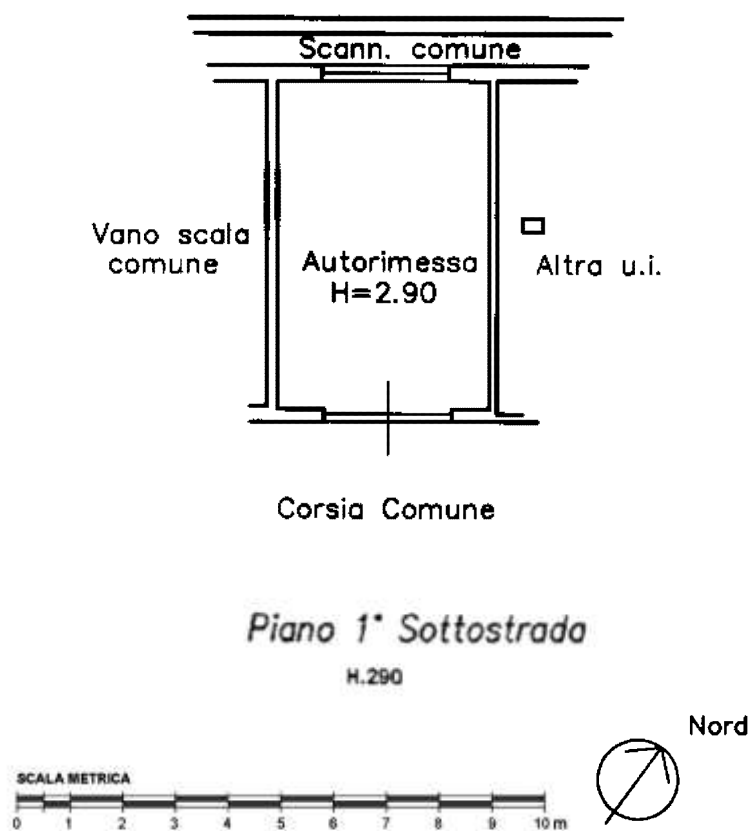


Piano 1° Sottostrada

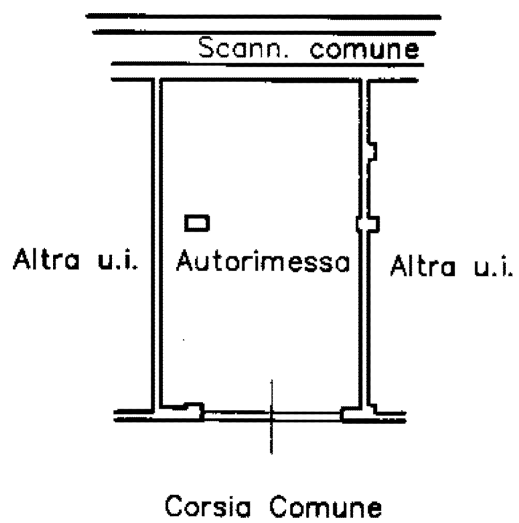
H.290



Box auto sub 25 – Superficie lorda: 28,00 mq (45% = 12,60 mq);

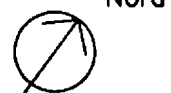


Box auto sub 26 – Superficie lorda: 27,00 mq (45% = 12,15 mq);

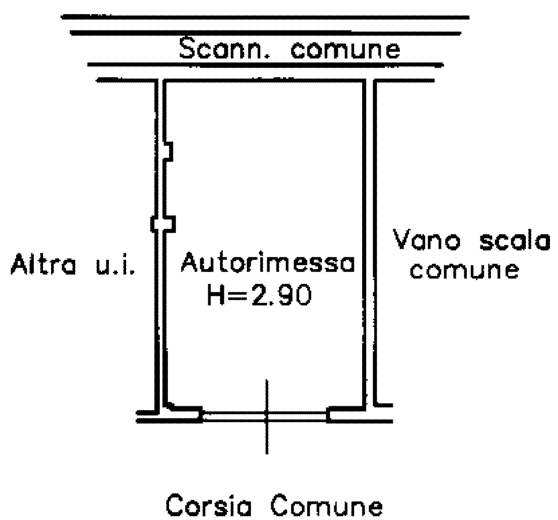


Piano 1° Sottostrada

H.290



Box auto sub 27 – Superficie lorda: 27,00 mq (45% = 12,15 mq);



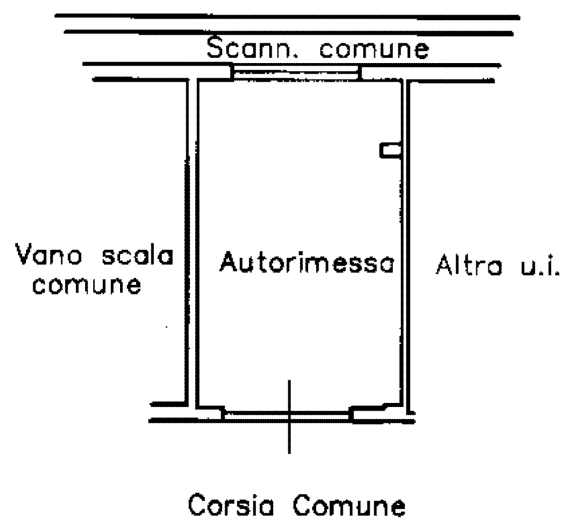
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 28 – Superficie lorda: 27,00 mq (45% = 12,15 mq);



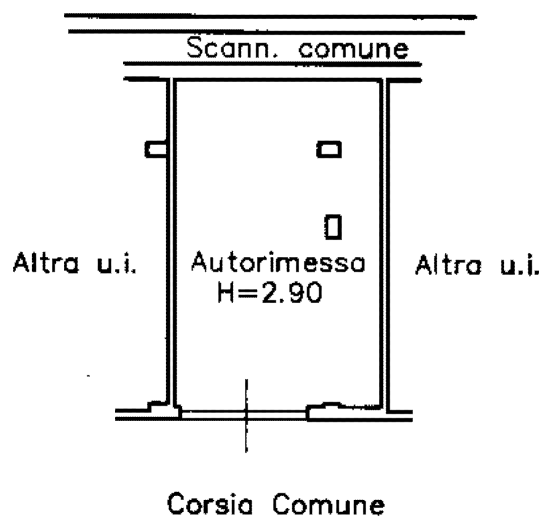
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 29 – Superficie lorda: 27,00 mq (45% = 12,15 mq);



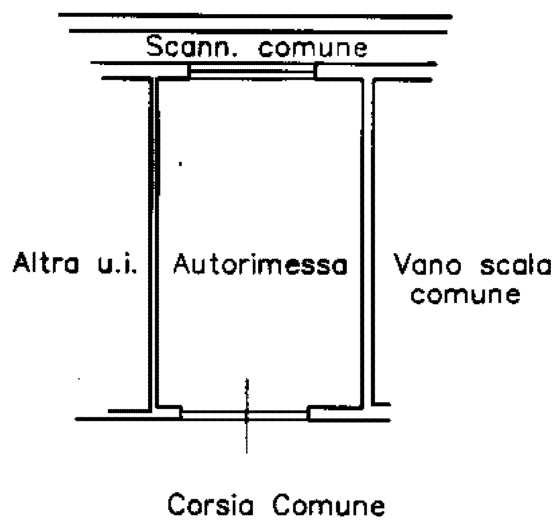
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 30 – Superficie lorda: 27,50 mq (45% = 12,37 mq);



Piano 1° Sottostrada

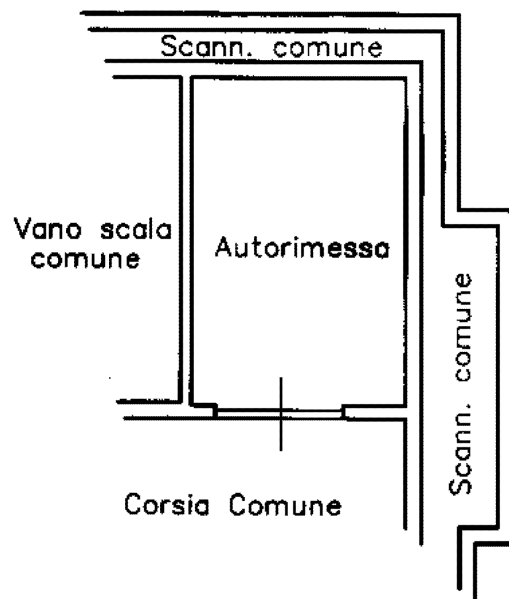
H.290

SCALA METRICA



Nord

Box auto sub 31 – Superficie lorda: 30,00 mq (45% = 13,50 mq);

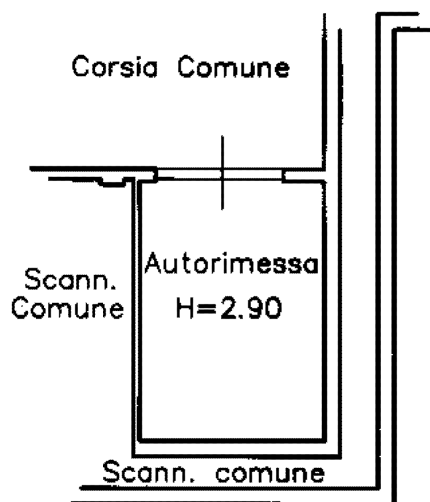


Piano 1° Sottostrada

H.290



Box auto sub 32 – Superficie lorda: 21,40 mq (45% = 9,63 mq);



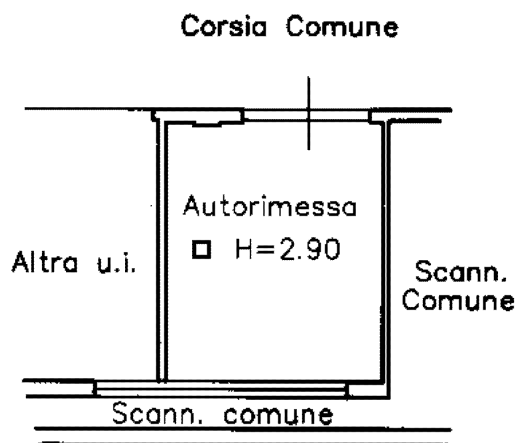
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 33 – Superficie lorda: 23,30 mq (45% = 10,48 mq);



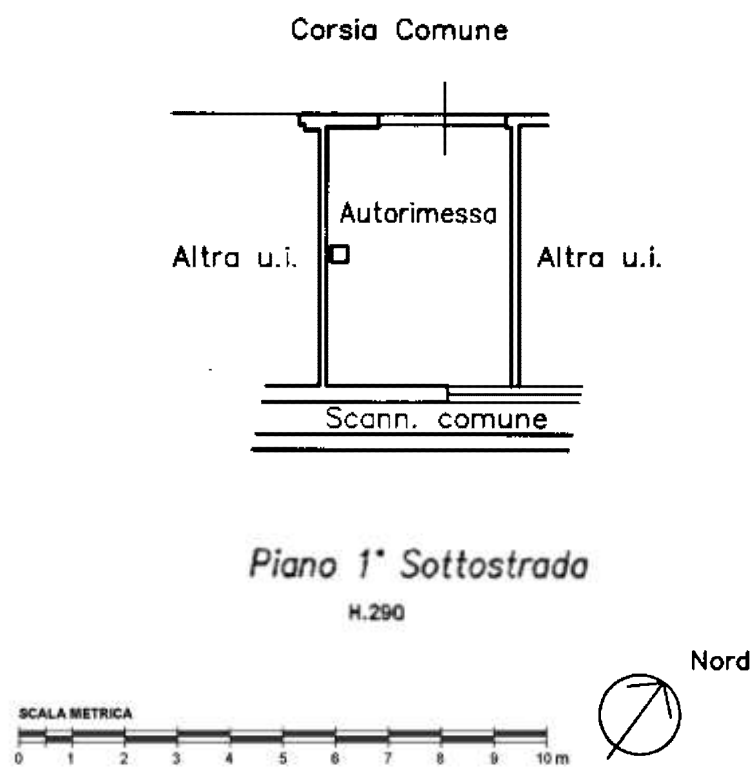
Piano 1° Sottostrada

H.290

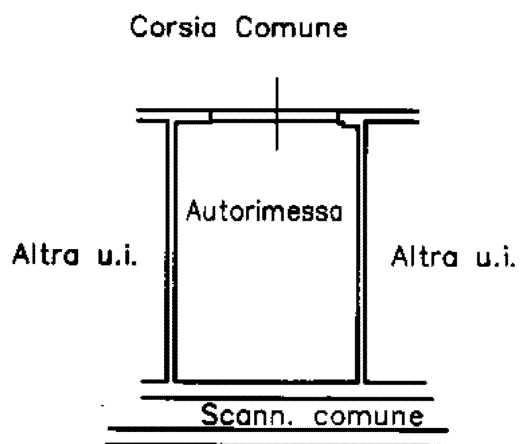


Nord

Box auto sub 34 – Superficie lorda: 20,00 mq (45% = 9,00 mq);



Box auto sub 35 – Superficie lorda: 19,70 mq (45% = 8,86 mq);



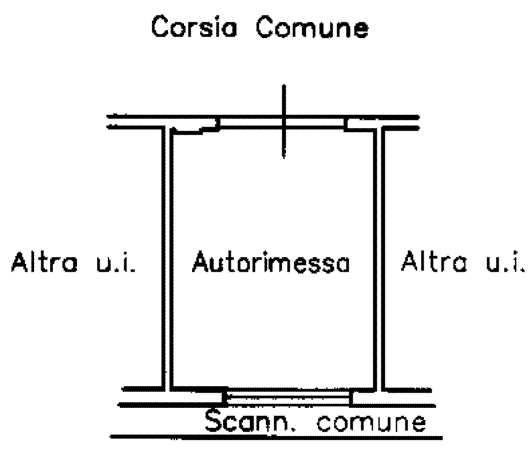
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 36 – Superficie lorda: 22,00 mq (45% = 9,90 mq);



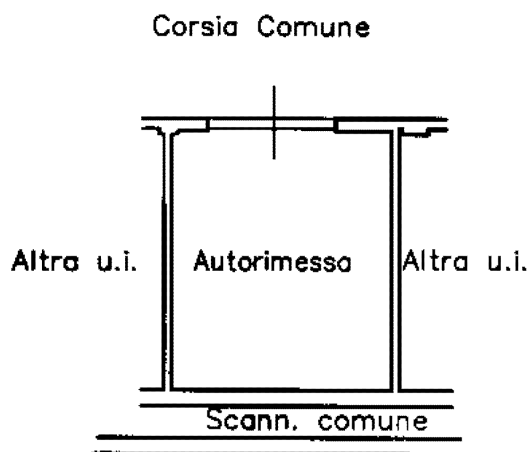
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 37 – Superficie lorda: 23,50 mq (45% = 10,57 mq);



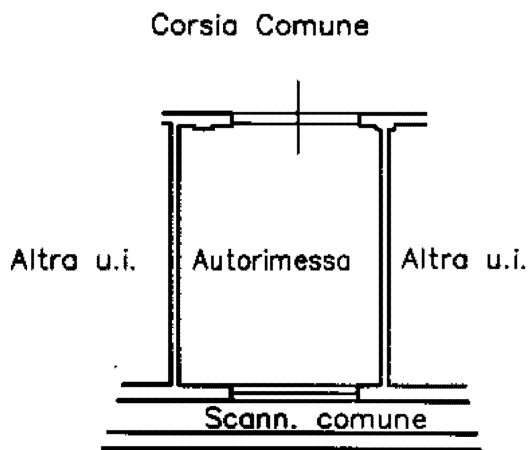
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 38 – Superficie lorda: 21,70 mq (45% = 9,76 mq);



Piano 1° Sottostrada

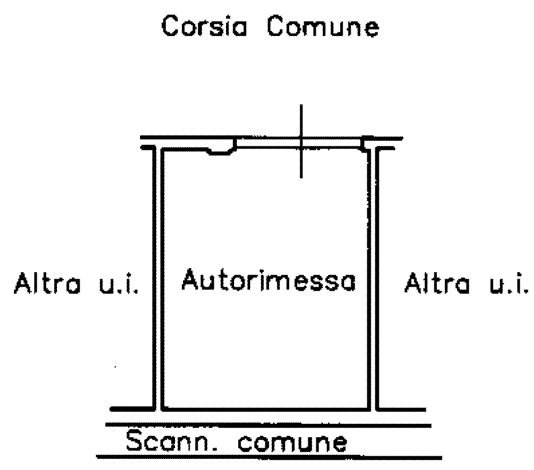
H.290

SCALA METRICA



Nord

Box auto sub 39 – Superficie lorda: 22,00 mq (45% = 9,90 mq);



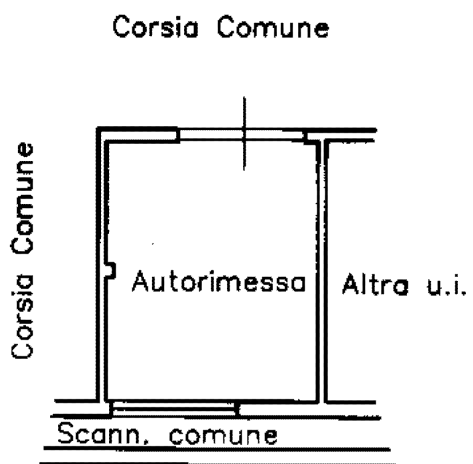
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 40 – Superficie lorda: 23,00 mq (45% = 10,35 mq).



Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

FABBRICATO “U.M.I. 6” – P.LLA 715:

Fabbricato da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 715, subb. da 2 a 36 – abitazioni e box.

L’edificio è costituito da 15 appartamenti e da 15 Box Auto oltre aree comuni (due vani scale, la rampa di accesso ai box auto e il lastrico solare) e si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo) oltre al piano primo sottostrada e al lastrico solare. Trattasi di costruzione di recente edificazione (ancora in corso di costruzione) con struttura portante in c.a., murature di tamponamento a solai latero-cementizi;

Le tramezzature interne degli appartamenti sono realizzate in mattoni forati;

Le superfici interne sono intonacate;

I pavimenti degli appartamenti sono in parquet di legno o piastrelle in monocottura, mentre le cucine e i servizi igienici sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I balconi/terrazzi sono pavimentati con mattonelle in monocottura.

Le finestre degli appartamenti sono in legno con vetro-camera, dotati di sistemi per l’oscuramento notturno mediante persiane metalliche.

Il fabbricato presenta gravi problemi di smaltimento delle acque reflue, che hanno comportato l’allagamento dei piani seminterrati.

FACCIATA OVEST

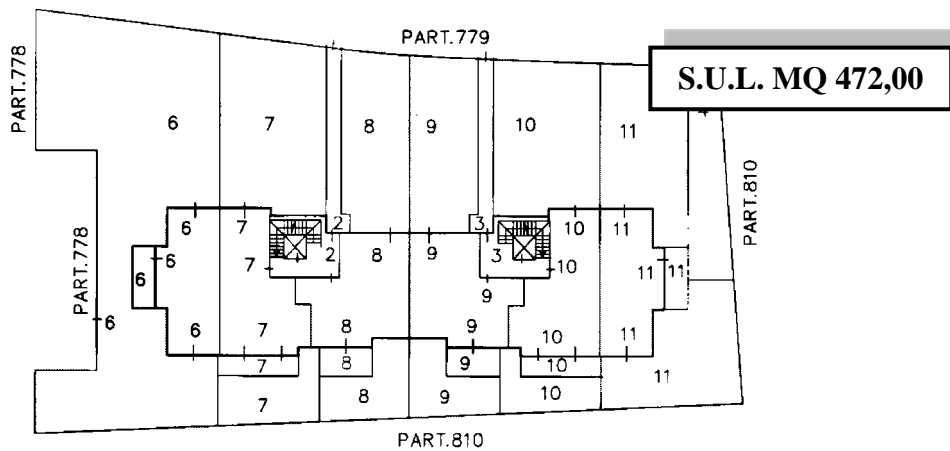


FACCIATA SUD

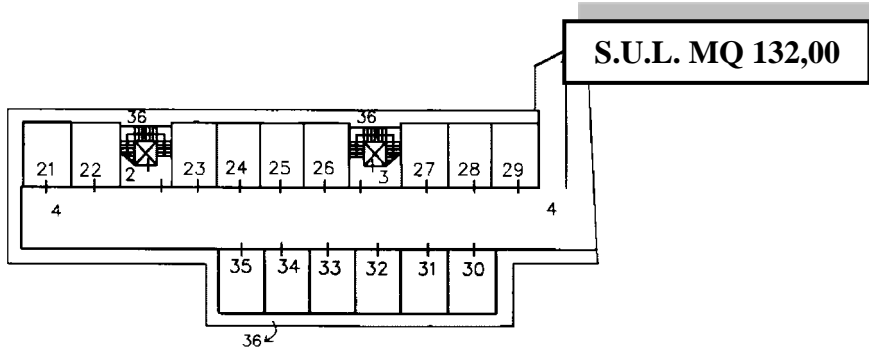




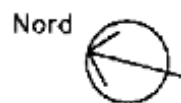
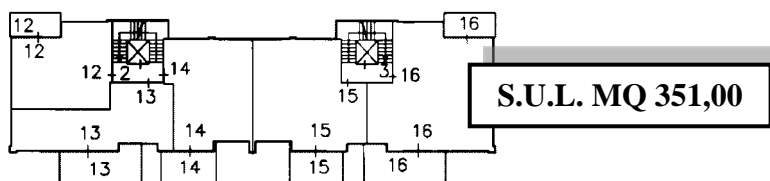
Piano Terra



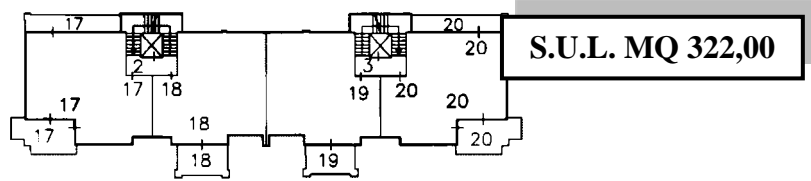
Piano Primo Sottostrada



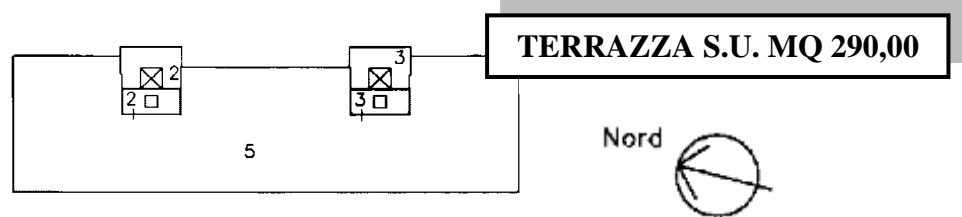
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



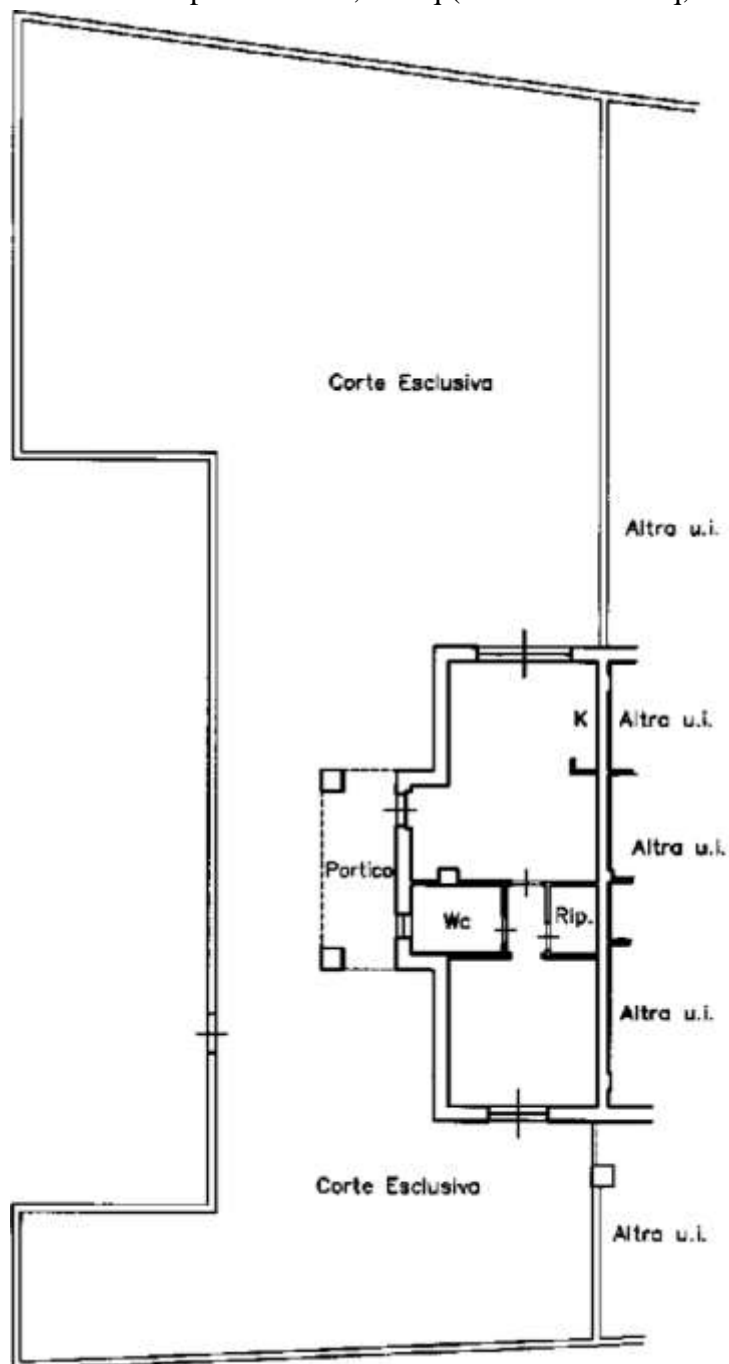
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI:

Appartamento PT sub 6 = s.l.c. 79,70mq

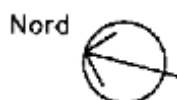
Appartamento – Superficie lorda: 57,20 mq;

Portico – Superficie: 8,00 mq (35% = 2,80 mq);

Giardino – Superficie: 344,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 19,70 mq).



Piano Terra
H=2.70

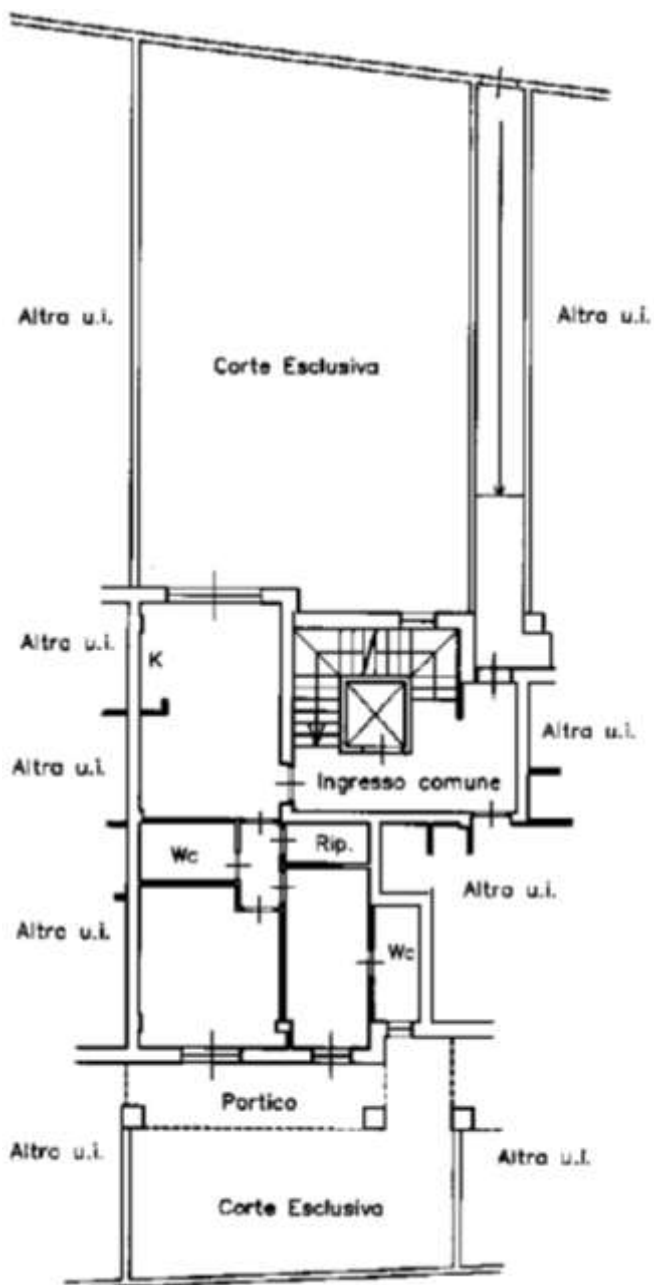


Appartamento PT sub 7 = s.l.c. 80,70mq

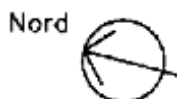
Appartamento – Superficie lorda: 66,30 mq;

Portico – Superficie: 10,45 mq (35% = 3,65 mq);

Giardino – Superficie: 165,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 10,75 mq).



Piano Terra
H=2.70

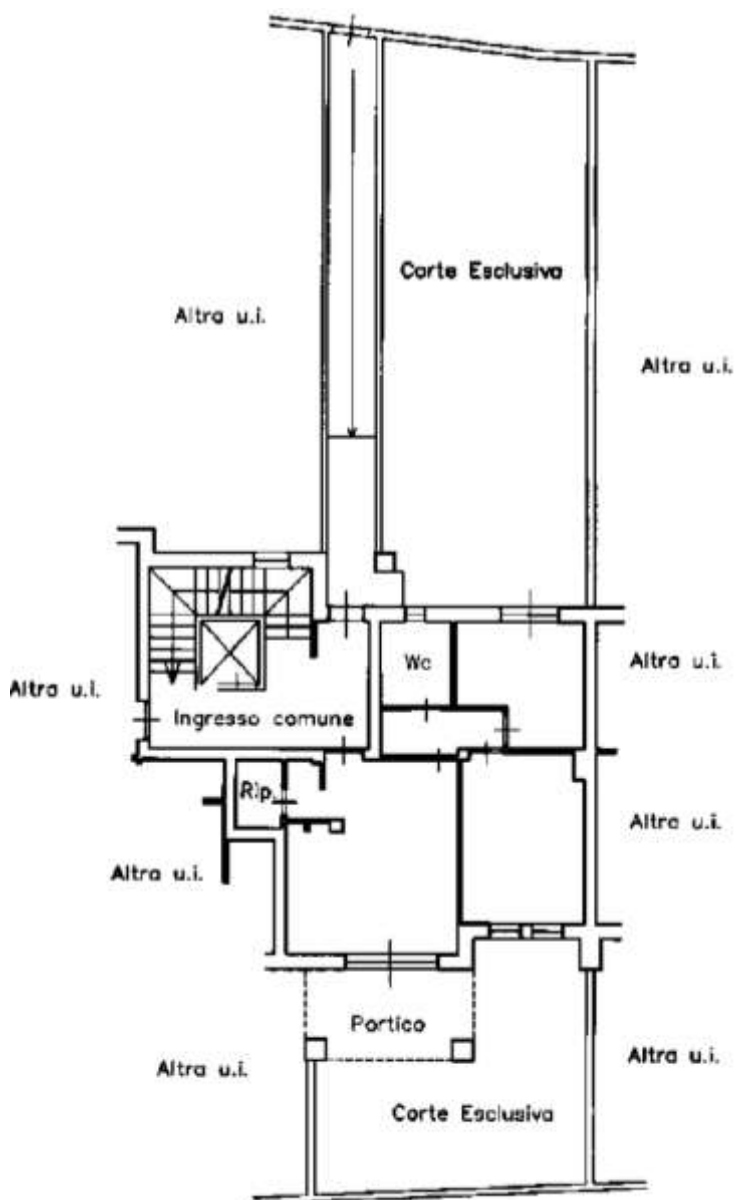


Appartamento PT sub 8 = s.l.c. 79,29mq

Appartamento – Superficie lorda: 67,55 mq;

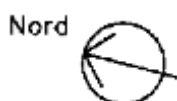
Portico – Superficie: 8,70 mq (35% = 3,04 mq);

Giardino – Superficie: 124,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 8,70 mq).



Piano Terra

H=2.70

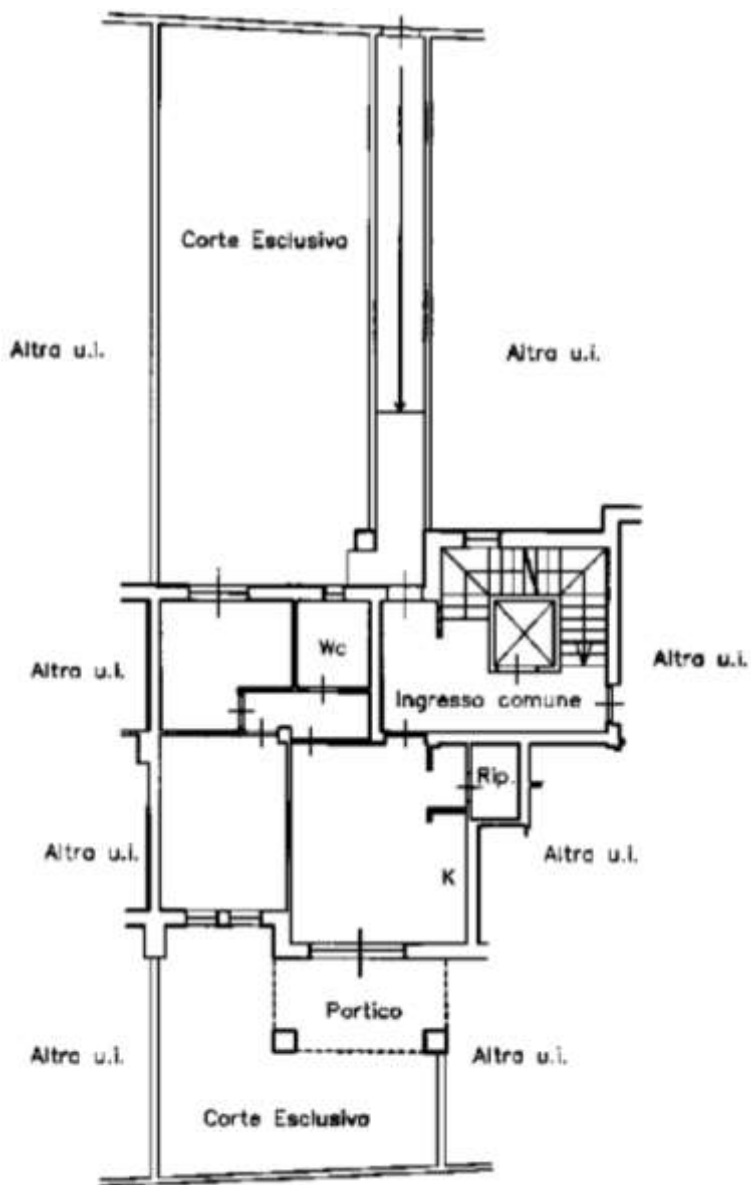


Appartamento PT sub 9 = s.l.c. 79,26mq

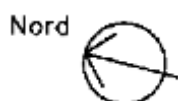
Appartamento – Superficie lorda: 67,55 mq;

Portico – Superficie: 8,90 mq (35% = 3,11 mq);

Giardino – Superficie: 122,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 8,60 mq).



Piano Terra
H=2.70

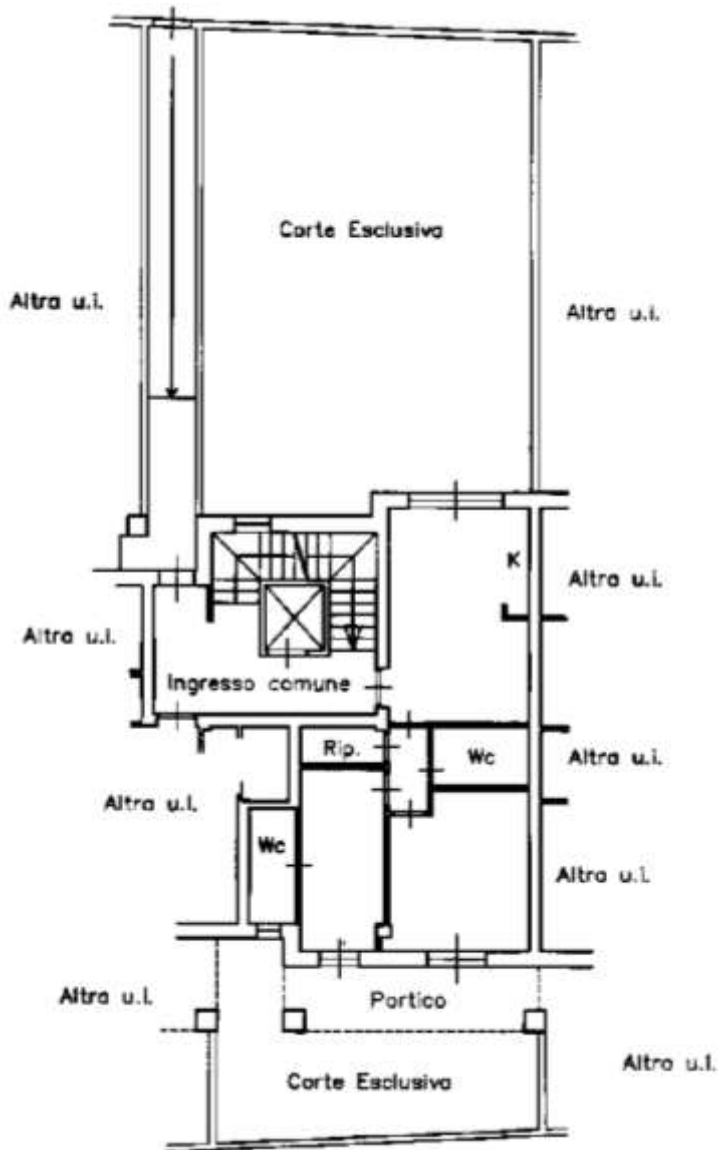


Appartamento PT sub 10 = s.l.c. 80,57mq

Appartamento – Superficie lorda: 67,20 mq;

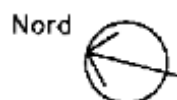
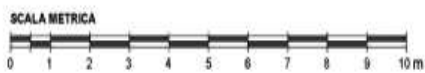
Portico – Superficie: 9,50 mq (35% = 3,32 mq);

Giardino – Superficie: 151,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 10,05 mq).



Piano Terra

H=2.70

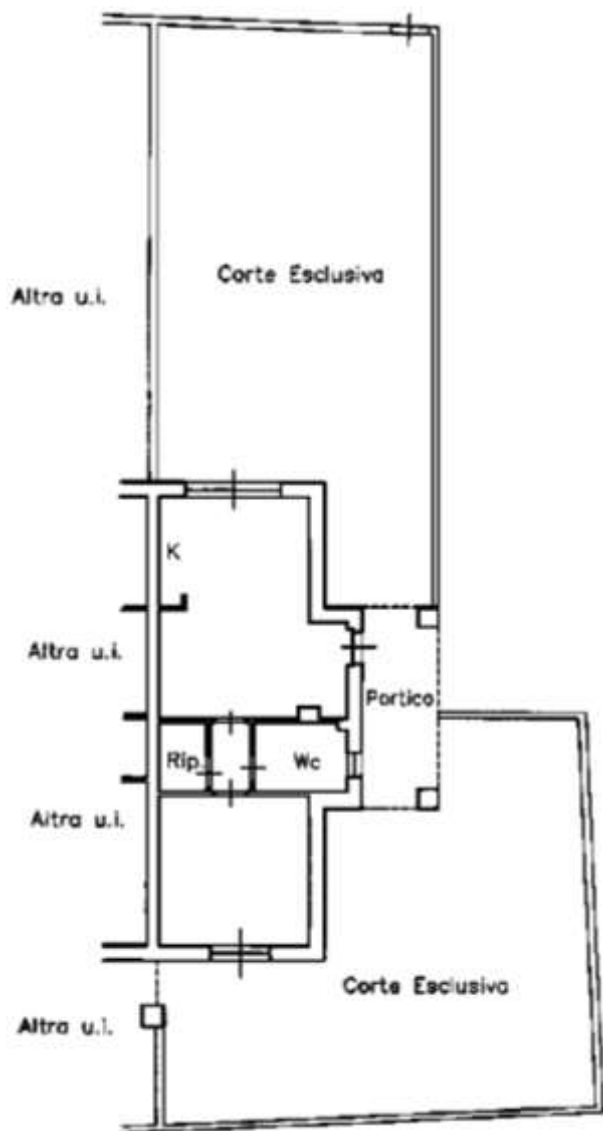


Appartamento PT sub 11 = s.l.c. 72,75mq

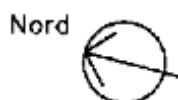
Appartamento – Superficie lorda: 57,10 mq;

Portico – Superficie: 9,00 mq (35% = 3,15 mq);

Giardino – Superficie: 200,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 12,50 mq).



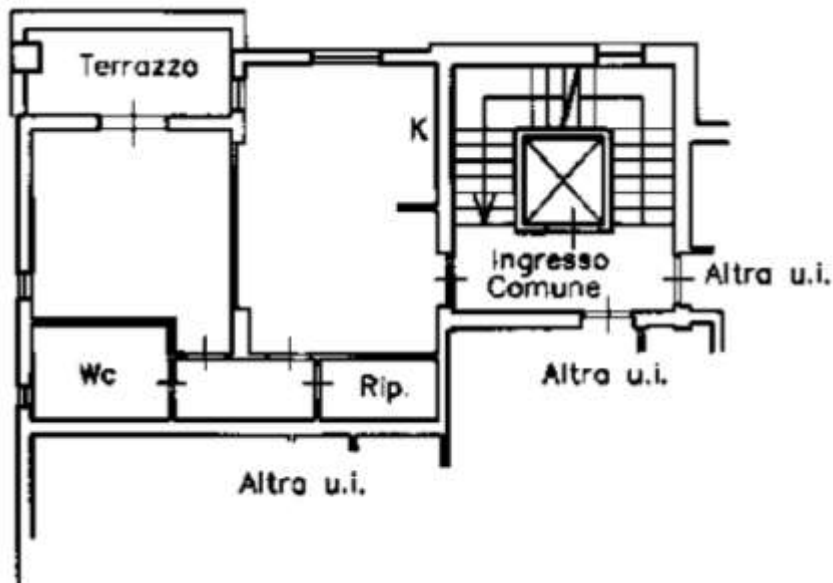
Piano Terra
H=2.70



Appartamento P1 sub 12 = s.l.c. 54,47mq

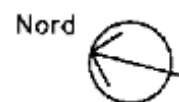
Appartamento – Superficie lorda: 53,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 4,20 mq (35% = 1,47 mq);



Piano Primo

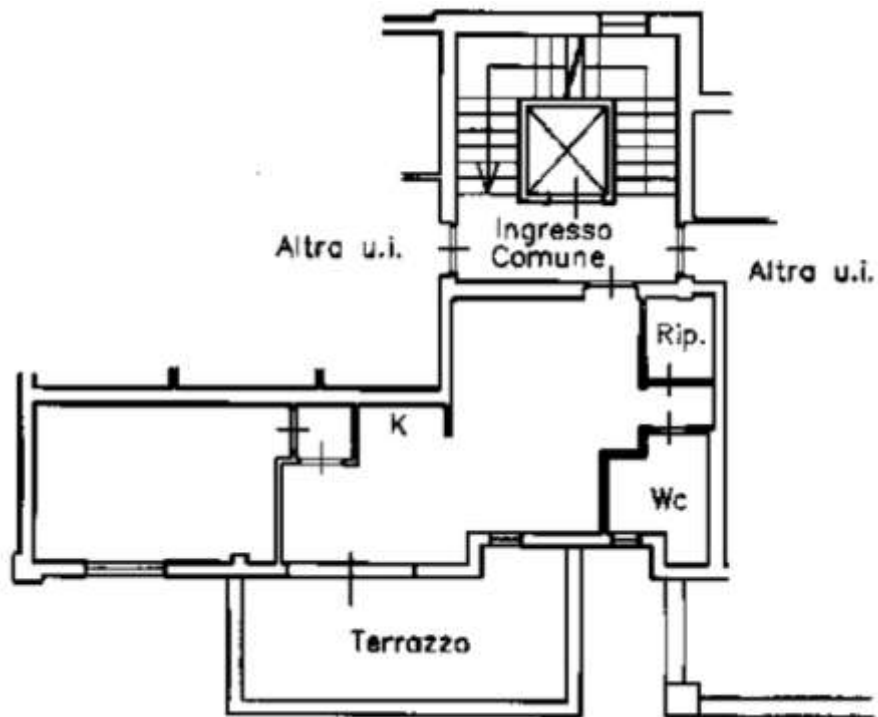
H=2.70



Appartamento P1 sub 13 = s.l.c. 59,35mq

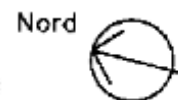
Appartamento – Superficie lorda: 54,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 15,30 mq (35% = 5,35 mq).



Piano Primo

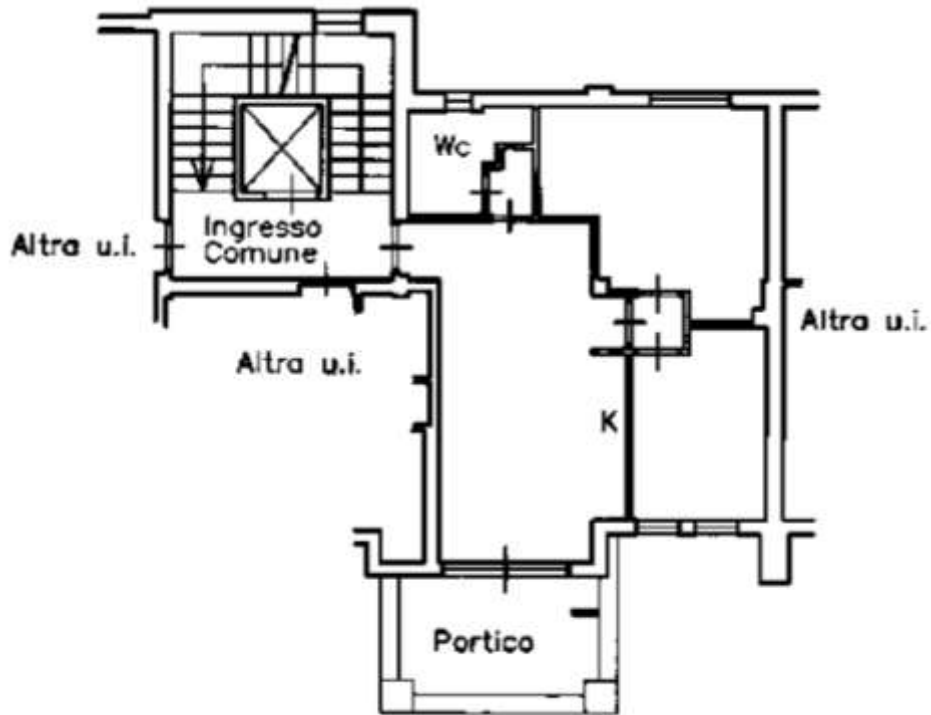
H=2.70



Appartamento P1 sub 14 = s.l.c 62,09mq

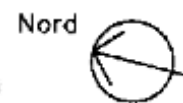
Appartamento – Superficie lorda: 59,00 mq;

Portico – Superficie: 8,85 mq (35% = 3,09 mq).



Piano Primo

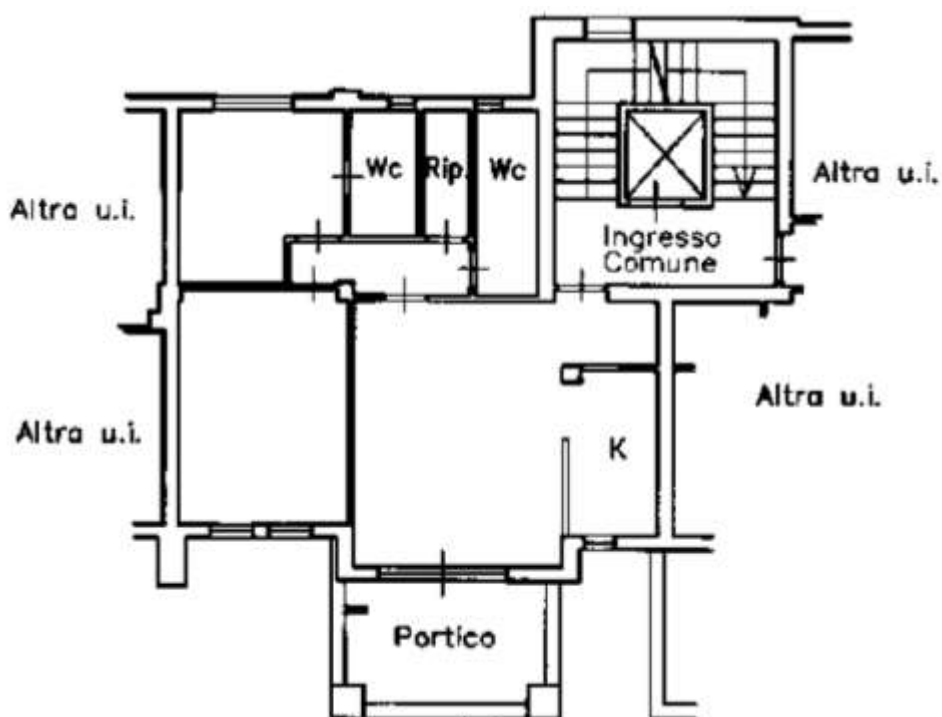
H=2.70



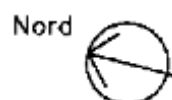
Appartamento P1 sub 15 = s.l.c 76,71mq

Appartamento – Superficie lorda: 73,70 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,60 mq (35% = 3,01 mq).



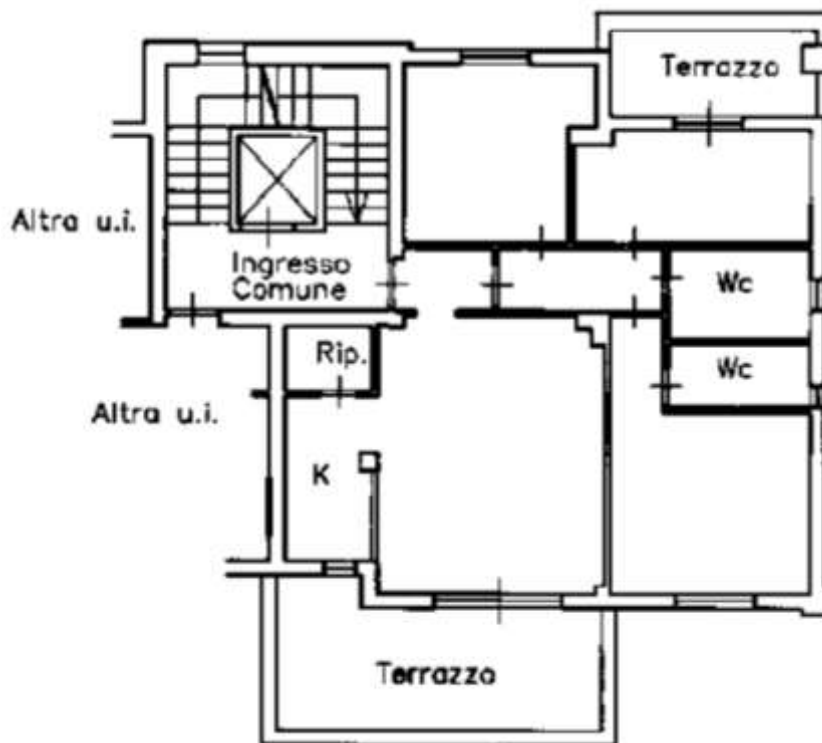
Piano Primo
H=2.70



Appartamento P1 sub 16 = s.l.c 98,52mq

Appartamento – Superficie lorda: 91,70 mq;

Terrazzo – Superficie: 19,50 mq (35% = 6,82 mq).

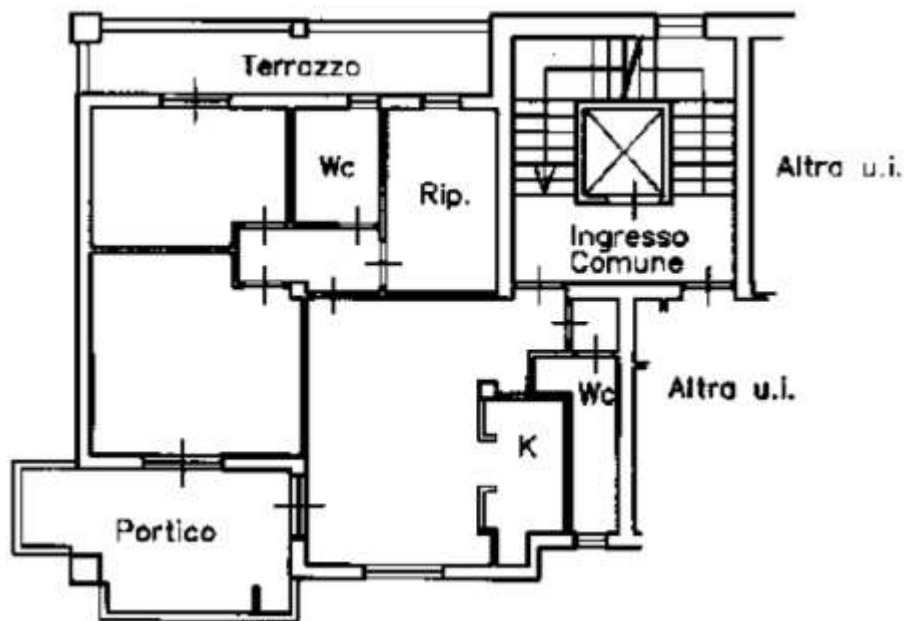


Piano Primo
H=2.70

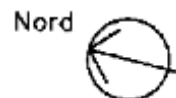


Appartamento P2 sub 17 = s.l.c 84,96mq

Appartamento – Superficie lorda: 77,30 mq;
Terrazzo – Superficie: 9,90 mq (35% = 3,46 mq);
Portico – Superficie: 12,00 mq (35% = 4,20 mq).



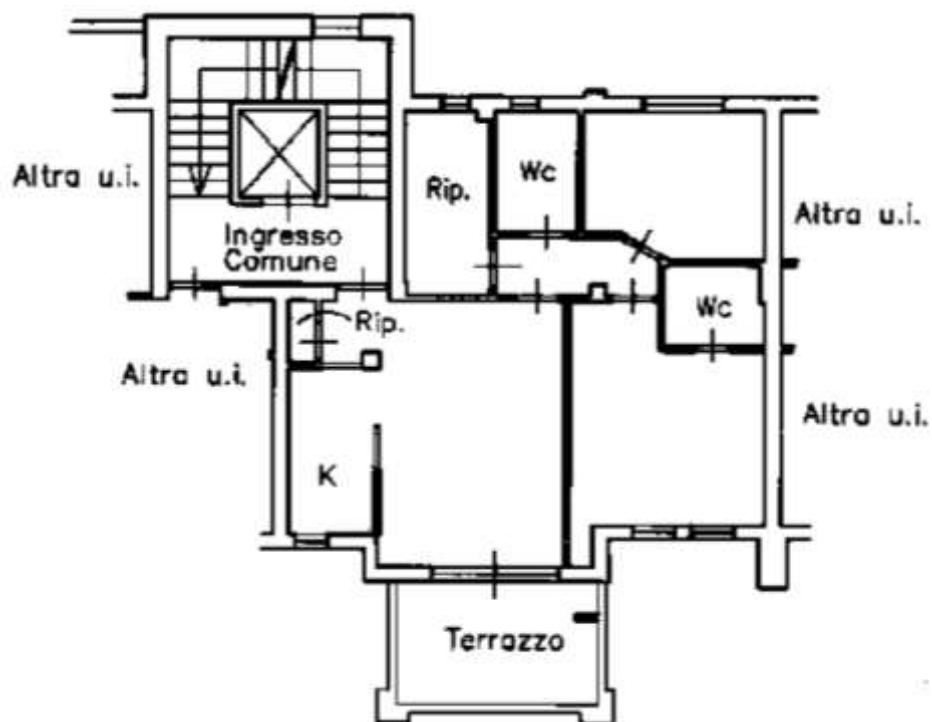
Piano Secondo
H=2.70



Appartamento P2 sub 18 = s.l.c 76,58mq

Appartamento – Superficie lorda: 73,50 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,80 mq (35% = 3,08 mq).



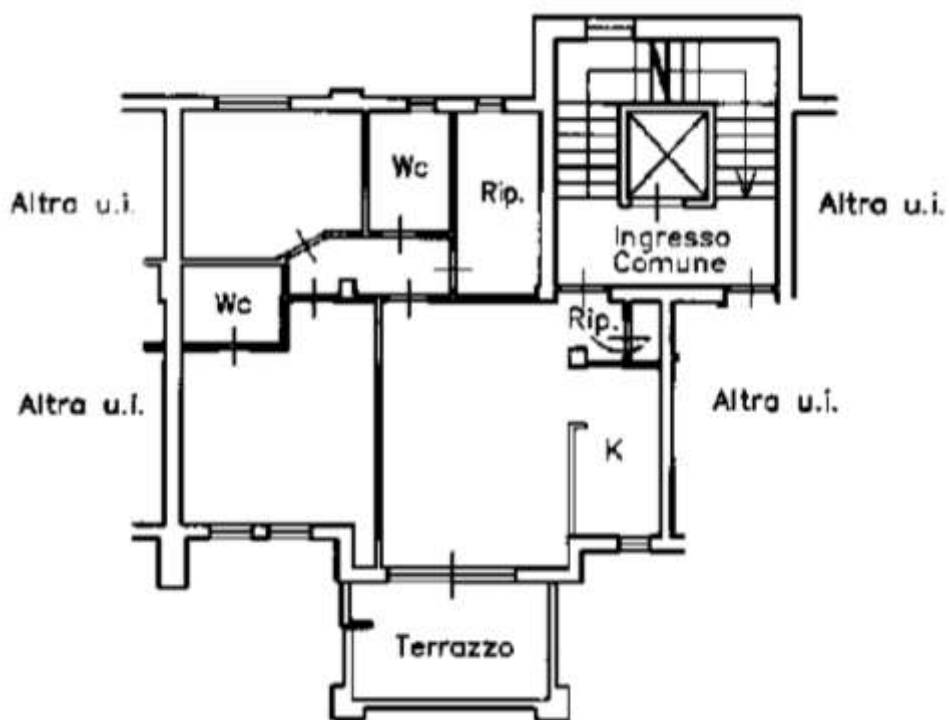
Piano Secondo
H=2.70



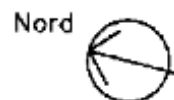
Appartamento P2 sub 19 = s.l.c 76,33mq

Appartamento – Superficie lorda: 73,50 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,10 mq (35% = 2,83 mq).



Piano Secondo
H=2.70

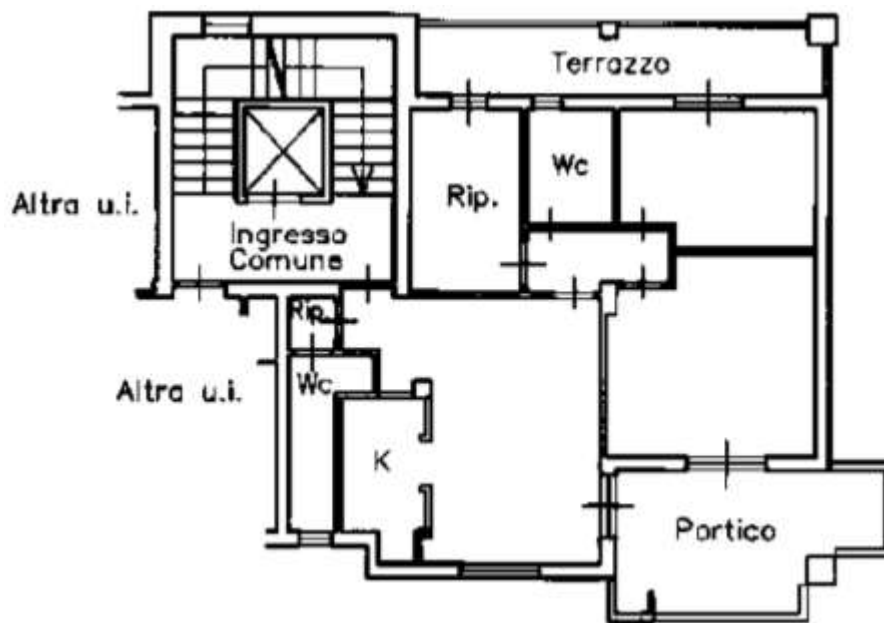


Appartamento P2 sub 20 = s.l.c 84,96mq

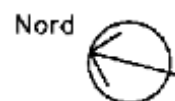
Appartamento – Superficie lorda: 77,30 mq;

Terrazzo – Superficie: 9,90 mq (35% = 3,46 mq);

Portico – Superficie: 12,00 mq (35% = 4,20 mq).

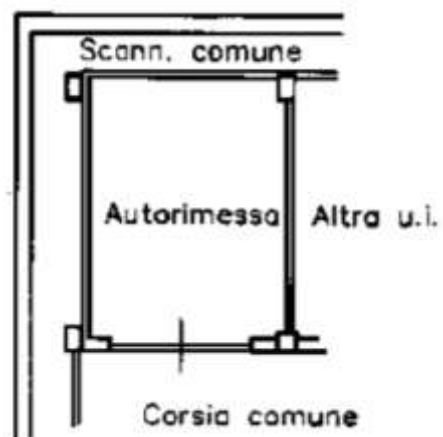


*Piano Secondo
H=2.70*



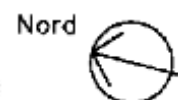
AUTORIMESSA P-1 = S.L.C. TOT. 132,35 MQ

Box auto sub 21 – Superficie lorda: 20,80 mq (45% = 9,36 mq);

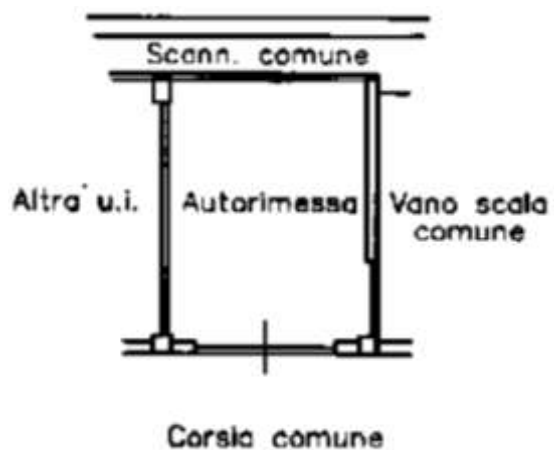


Piano 1° Sottostrada

H.290

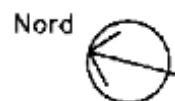


Box auto sub 22 – Superficie lorda: 20,85 mq (45% = 9,38 mq);

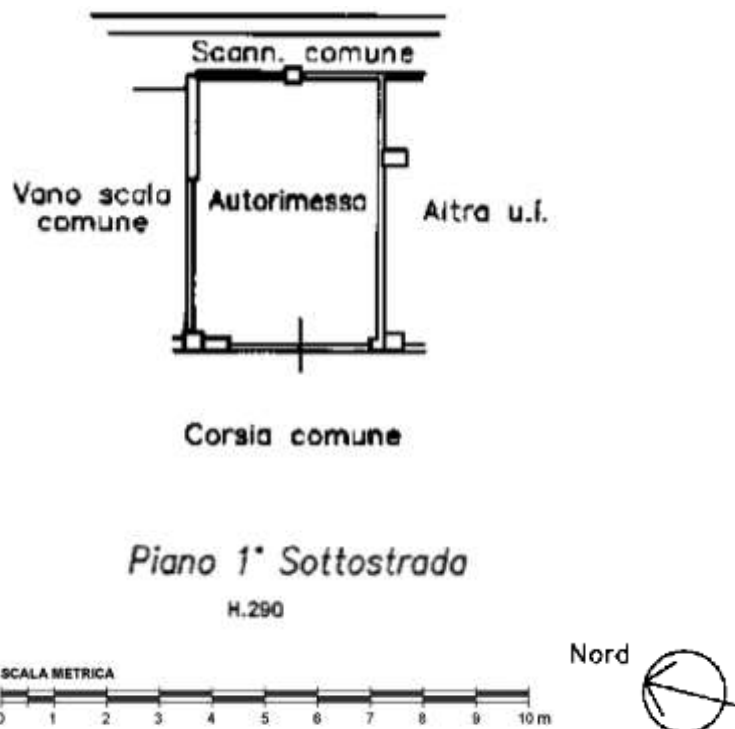


Piano 1° Sottostrada

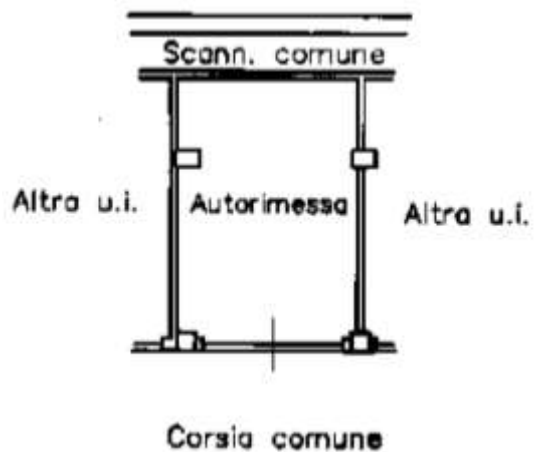
H.290



Box auto sub 23 – Superficie lorda: 18,35 mq (45% = 8,26 mq);

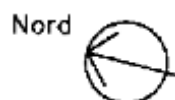


Box auto sub 24 – Superficie lorda: 18,90 mq (45% = 8,50 mq);



Piano 1° Sottostrada

H.290



Box auto sub 25 – Superficie lorda: 18,90 mq (45% = 8,50 mq);



Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

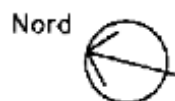


Box auto sub 26 – Superficie lorda: 19,25 mq (45% = 8,66 mq);

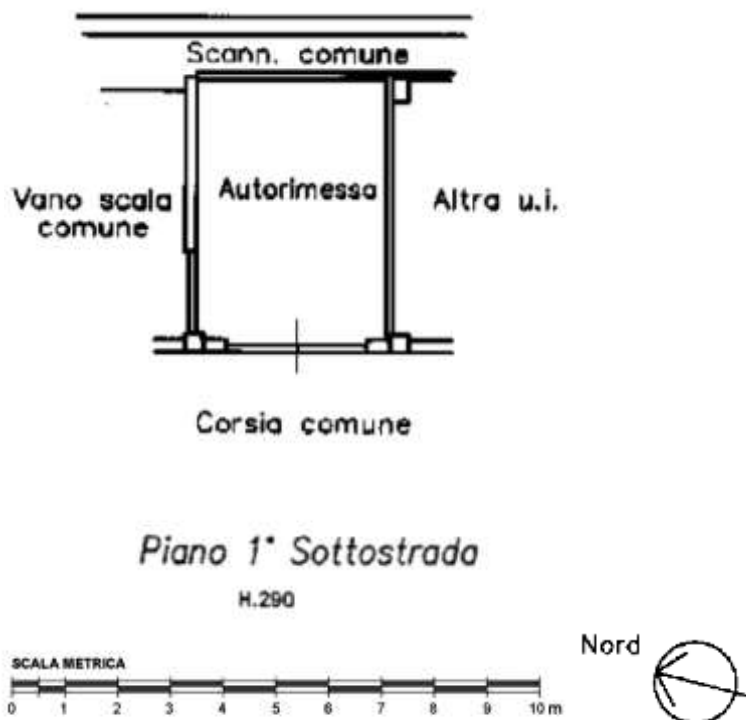


Piano 1° Sottostrada

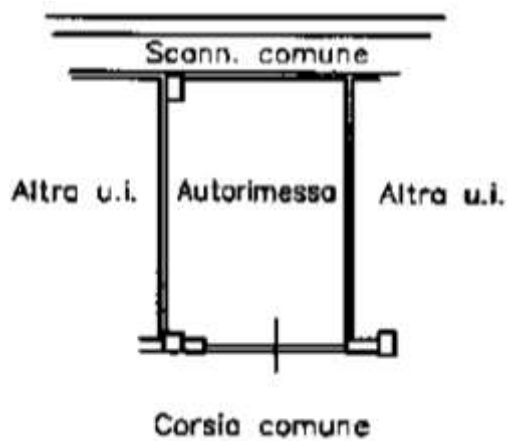
H.290



Box auto sub 27 – Superficie lorda: 19,80 mq (45% = 8,91 mq);



Box auto sub 28 – Superficie lorda: 18,75 mq (45% = 8,44 mq);



Piano 1° Sottostrada

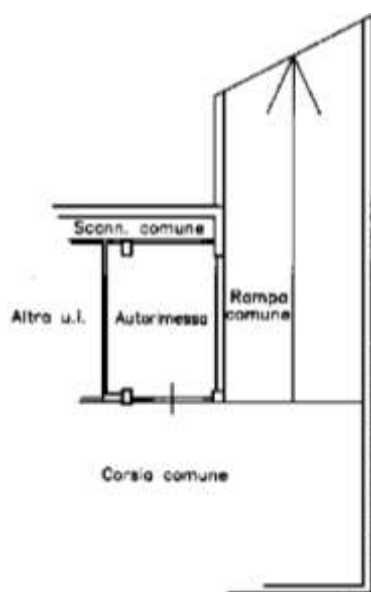
H.290



Nord



Box auto sub 29 – Superficie lorda: 19,60 mq (45% = 8,82 mq);



Piano 1° Sottostrada

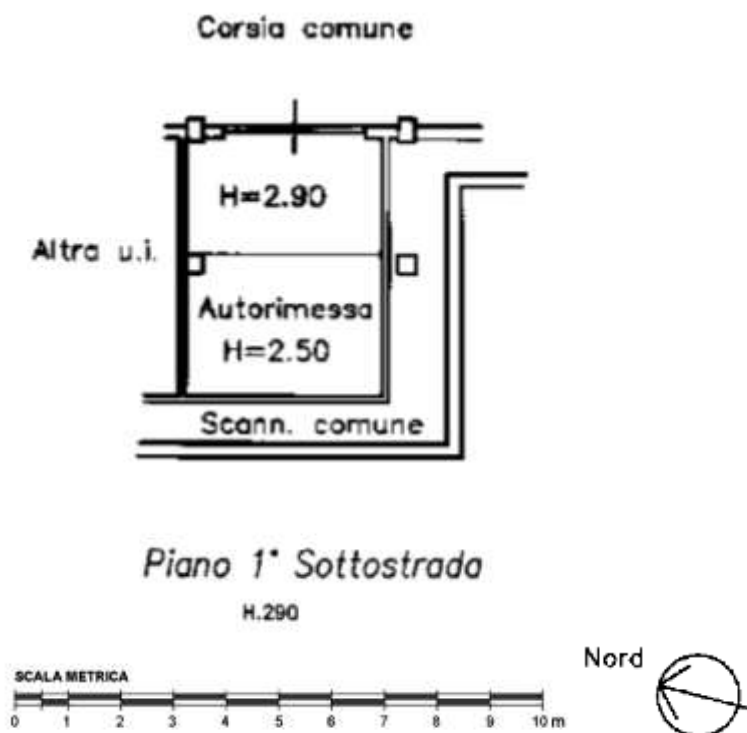
H.290



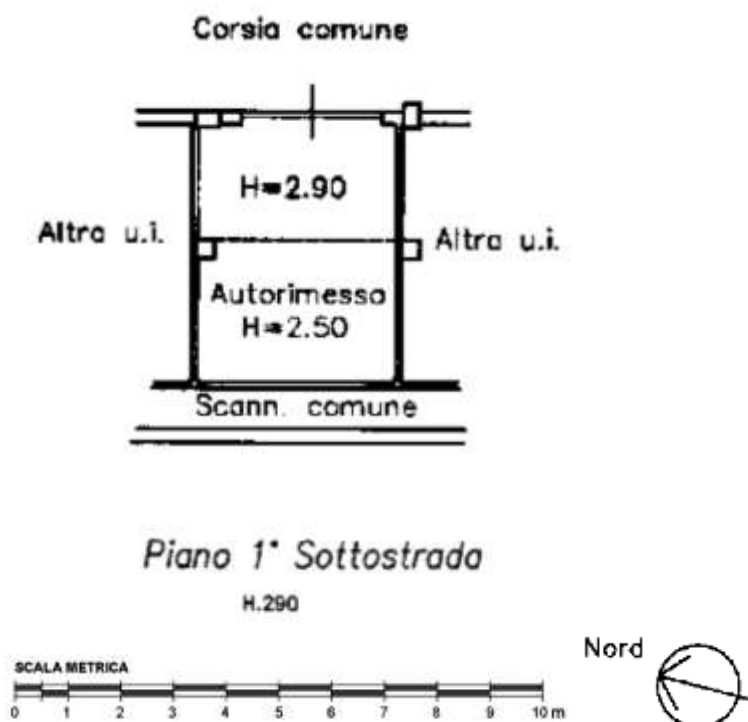
Nord



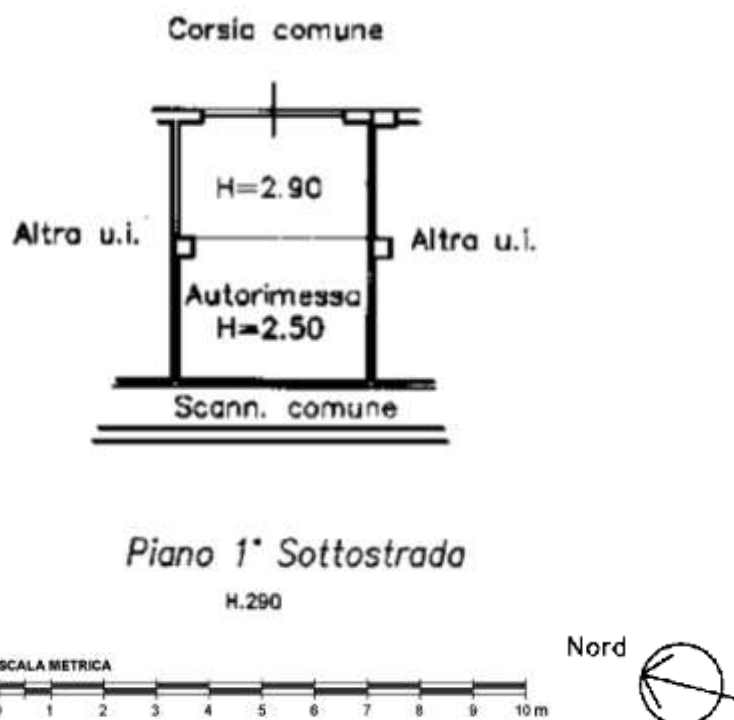
Box auto sub 30 – Superficie lorda: 20,70 mq (45% = 9,31 mq);



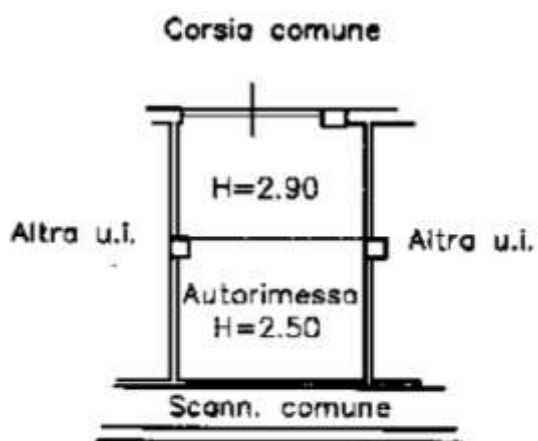
Box auto sub 31 – Superficie lorda: 20,35 mq (45% = 9,16 mq);



Box auto sub 32 – Superficie lorda: 19,40 mq (45% = 8,73 mq);



Box auto sub 33 – Superficie lorda: 19,40 mq (45% = 8,73 mq);



Piano 1° Sottostrada

H.290

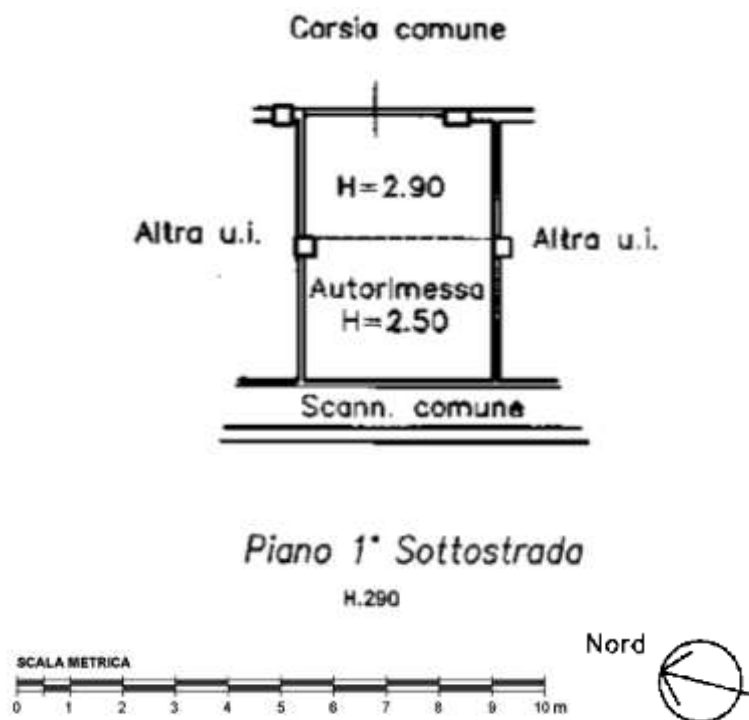
SCALA METRICA



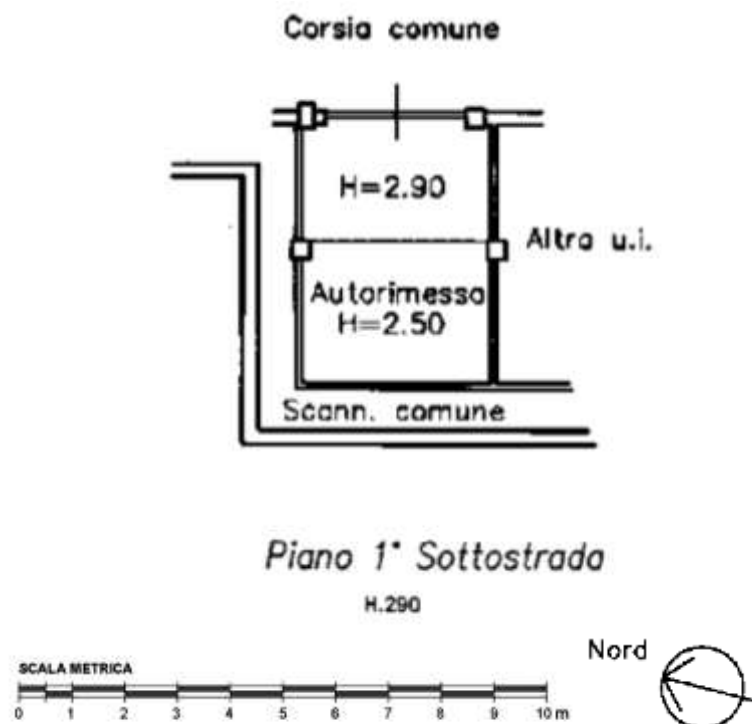
Nord



Box auto sub 34 – Superficie lorda: 19,40 mq (45% = 8,73 mq);



Box auto sub 35 – Superficie lorda: 19,70 mq (45% = 8,86 mq).



FABBRICATO “U.M.I. 7” – P.LLA 707:

Fabbricato da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 707, subb. da 2 a 33 – abitazioni e box.

L’edificio è costituito da 13 appartamenti e da 13 Box Auto oltre aree comuni (due vani scale, la rampa di accesso ai box auto e il lastrico solare) e si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terreno, piano primo e piano secondo) oltre al piano primo sottostrada e al lastrico solare. Trattasi di costruzione di recente edificazione (ancora in corso di costruzione) con struttura portante in c.a., murature di tamponamento a solai latero-cementizi;

Le tramezzature interne degli appartamenti sono realizzate in mattoni forati;

Le superfici interne sono intonacate;

I pavimenti degli appartamenti sono in parquet di legno o piastrelle in monocottura, mentre le cucine e i servizi igienici sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I balconi/terrazzi sono pavimentati con mattonelle in monocottura.

Le finestre degli appartamenti sono in legno con vetro-camera, dotati di sistemi per l’oscuramento notturno mediante persiane metalliche.

Il fabbricato presenta gravi problemi di smaltimento delle acque reflue, che hanno comportato l’allagamento dei piani seminterrati.

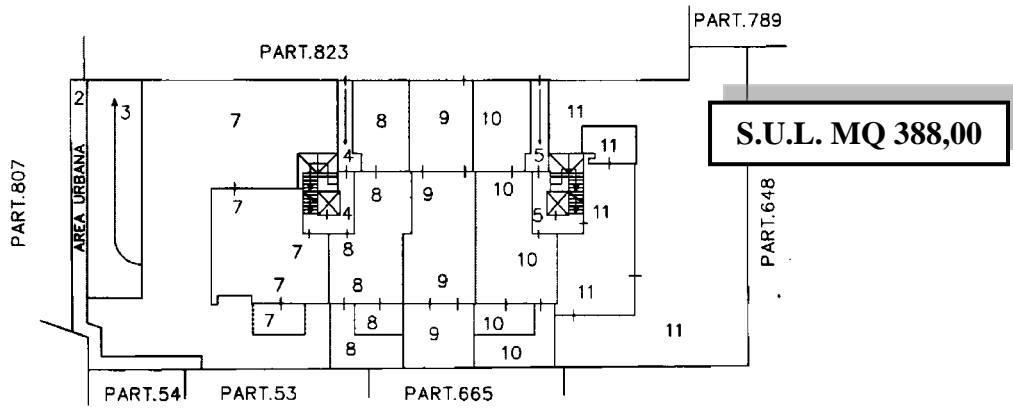
FACCIATA EST



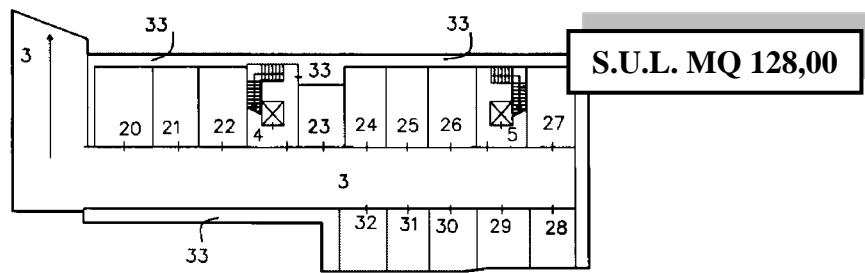
FACCIATA SUD



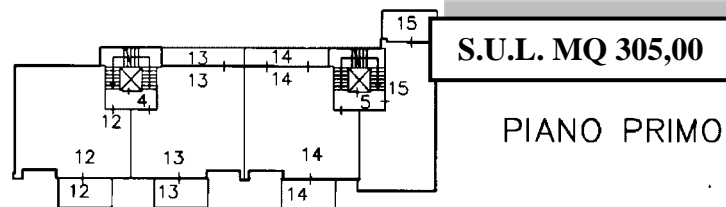




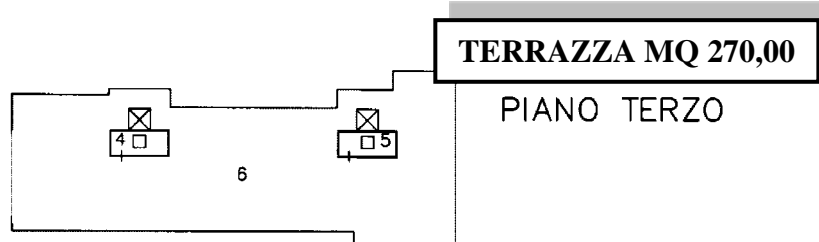
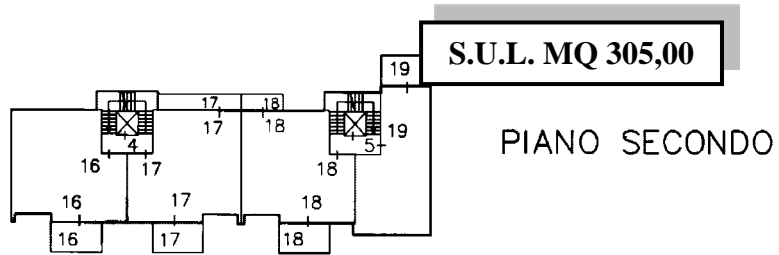
PIANO TERRA



PIANO 1° SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



Nord

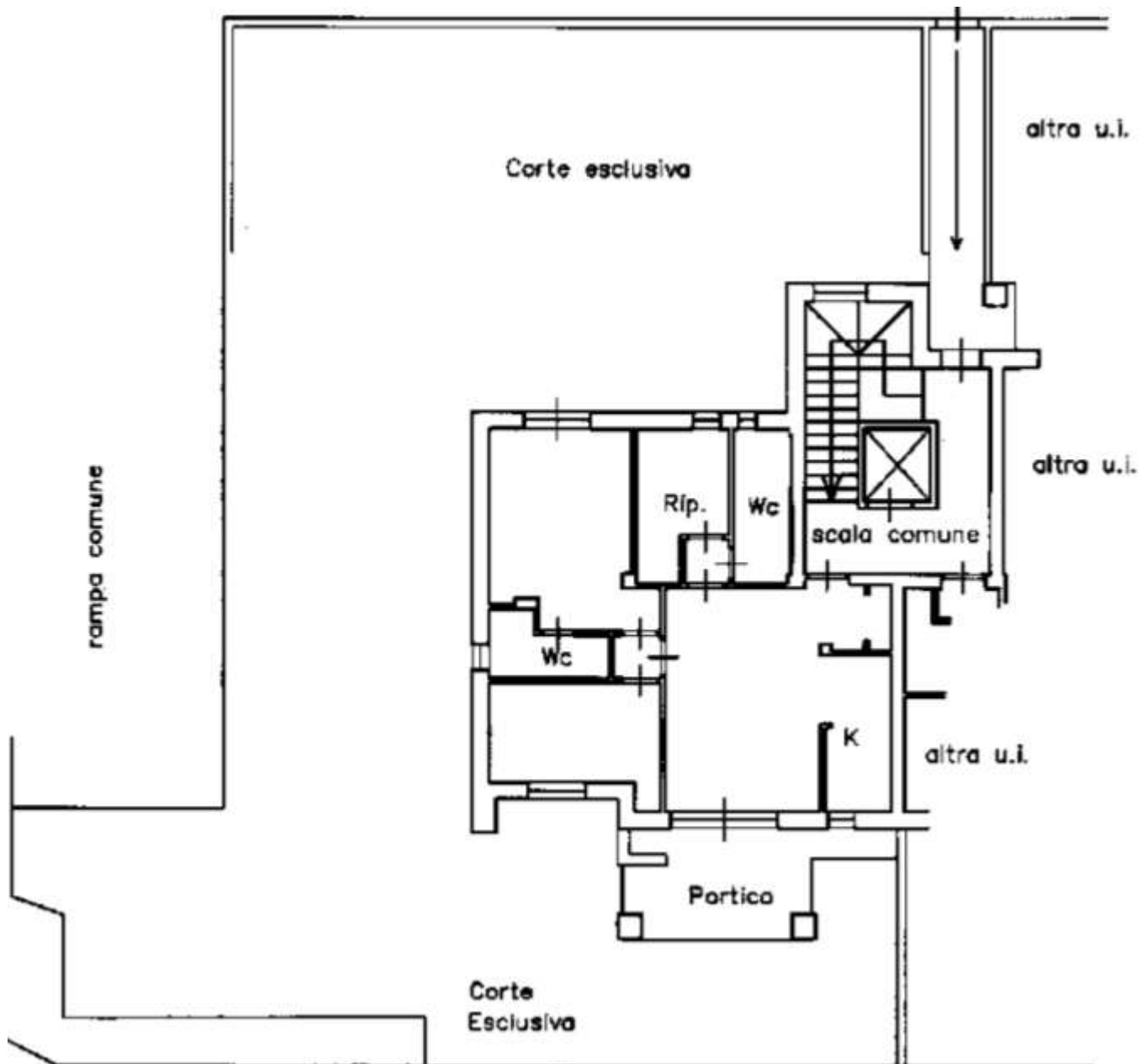
CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

Appartamento PT sub 7 = s.l.c. 100,19mq

Appartamento – Superficie lorda: 80,00 mq;

Portico – Superficie: 11,25 mq (35% = 3,94 mq);

Giardino – Superficie: 274,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 16,25 mq).



Piano Terra
H=2.70

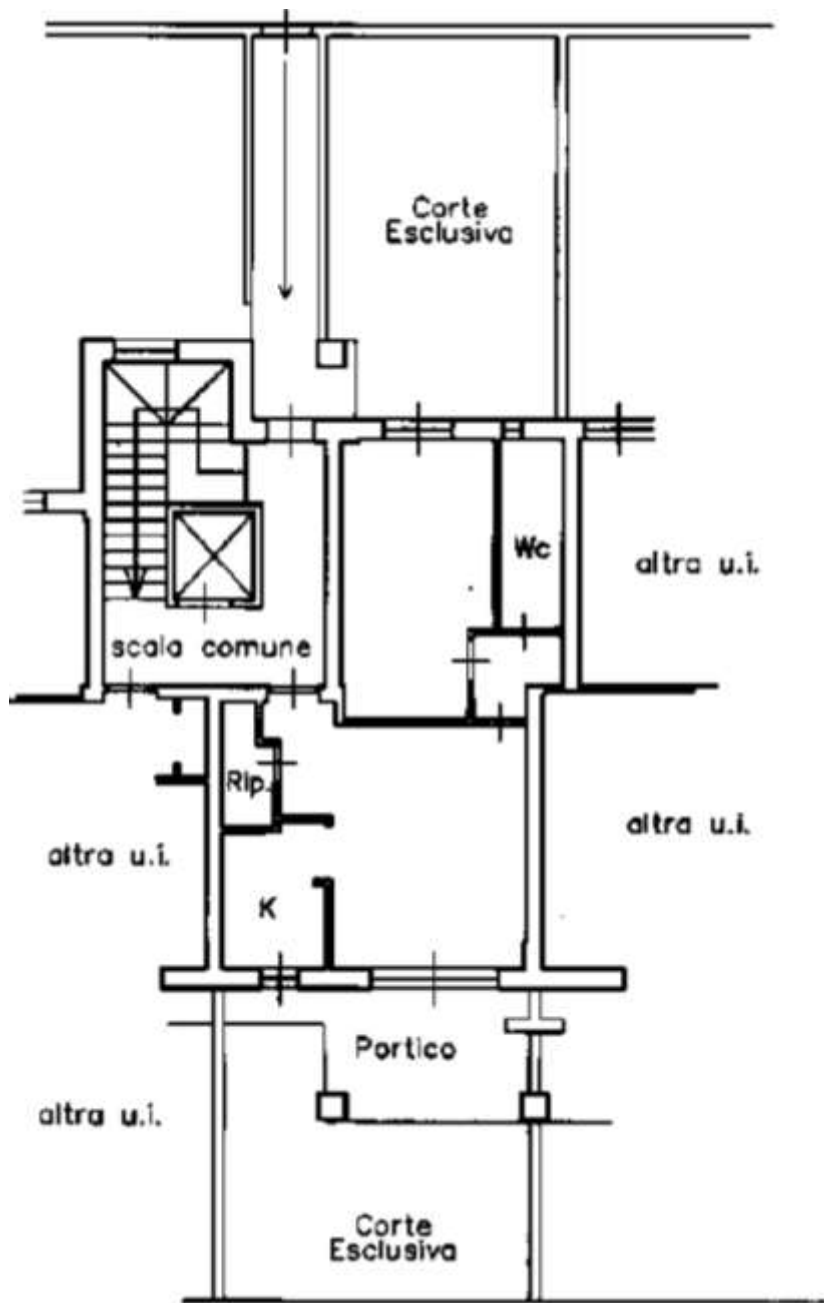


Appartamento PT sub 8 = s.l.c. 65,19mq

Appartamento – Superficie lorda: 58,00 mq;

Portico – Superficie: 10,70 mq (35% = 3,74 mq);

Giardino – Superficie: 23,00 mq (15% = 3,45 mq).



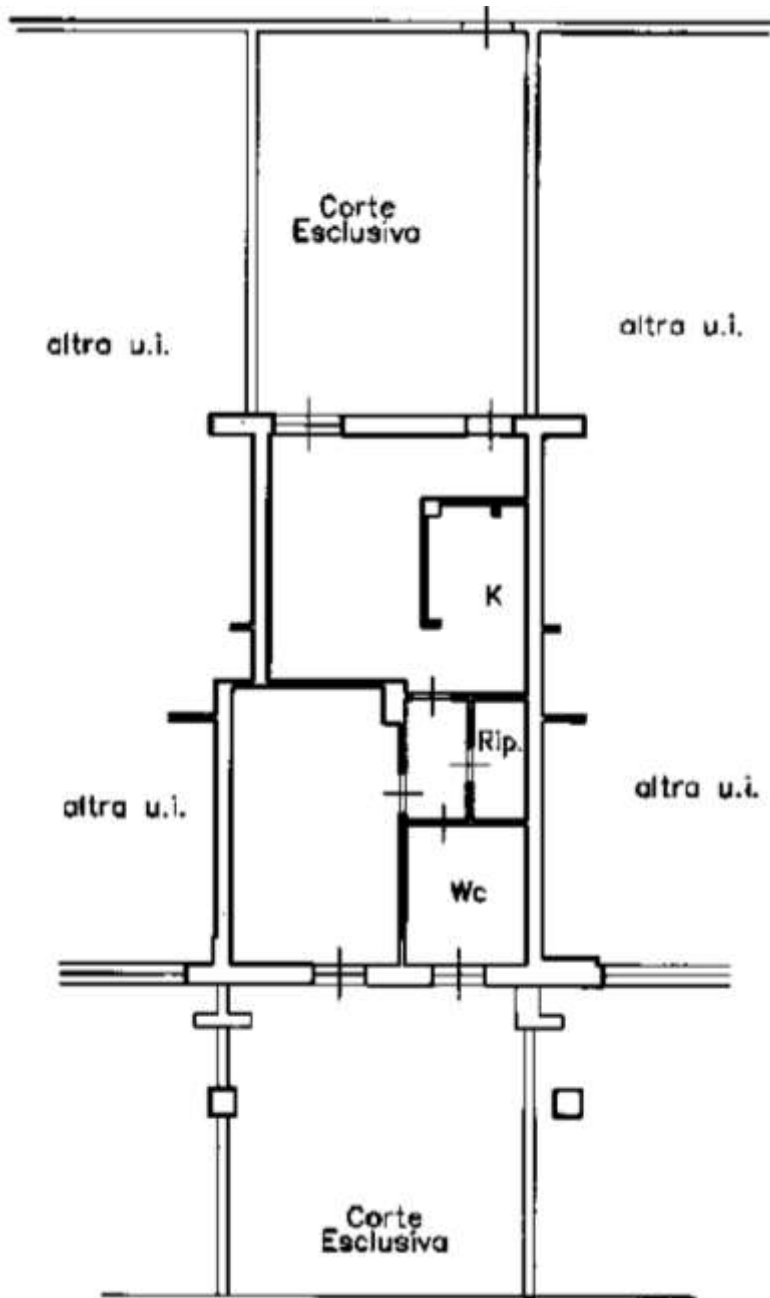
Piano Terra
H=2.70



Appartamento PT sub 9 = s.l.c. 66,20mq

Appartamento – Superficie lorda: 60,20 mq;

Giardino – Superficie: 70,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 6,00 mq).



Piano Terra
H=2.70



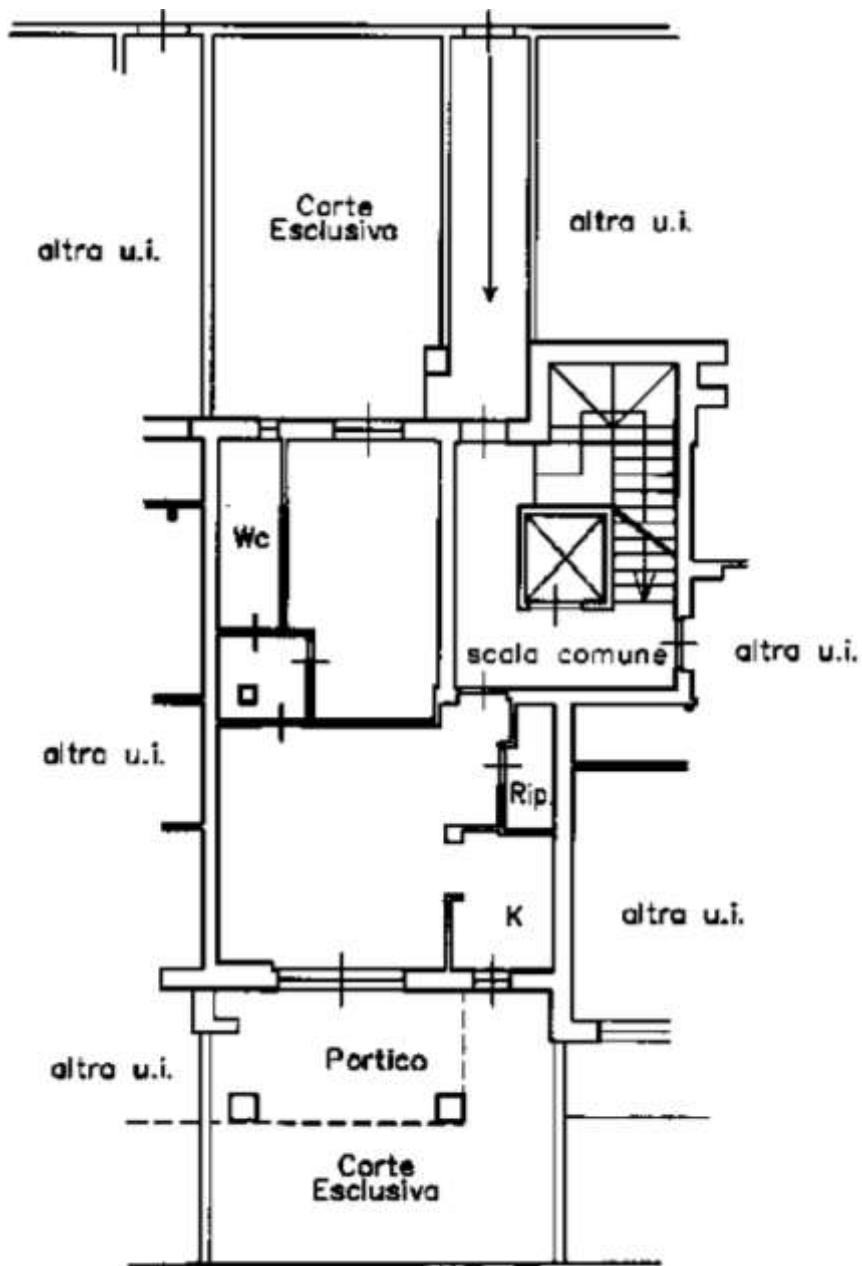
Nord

Appartamento PT sub 10 = s.l.c. 69,10mq

Appartamento – Superficie lorda: 61,00 mq;

Portico – Superficie: 11,00 mq (35% = 3,85 mq);

Giardino – Superficie: 35,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 4,25 mq).



Piano Terra
H=2.70

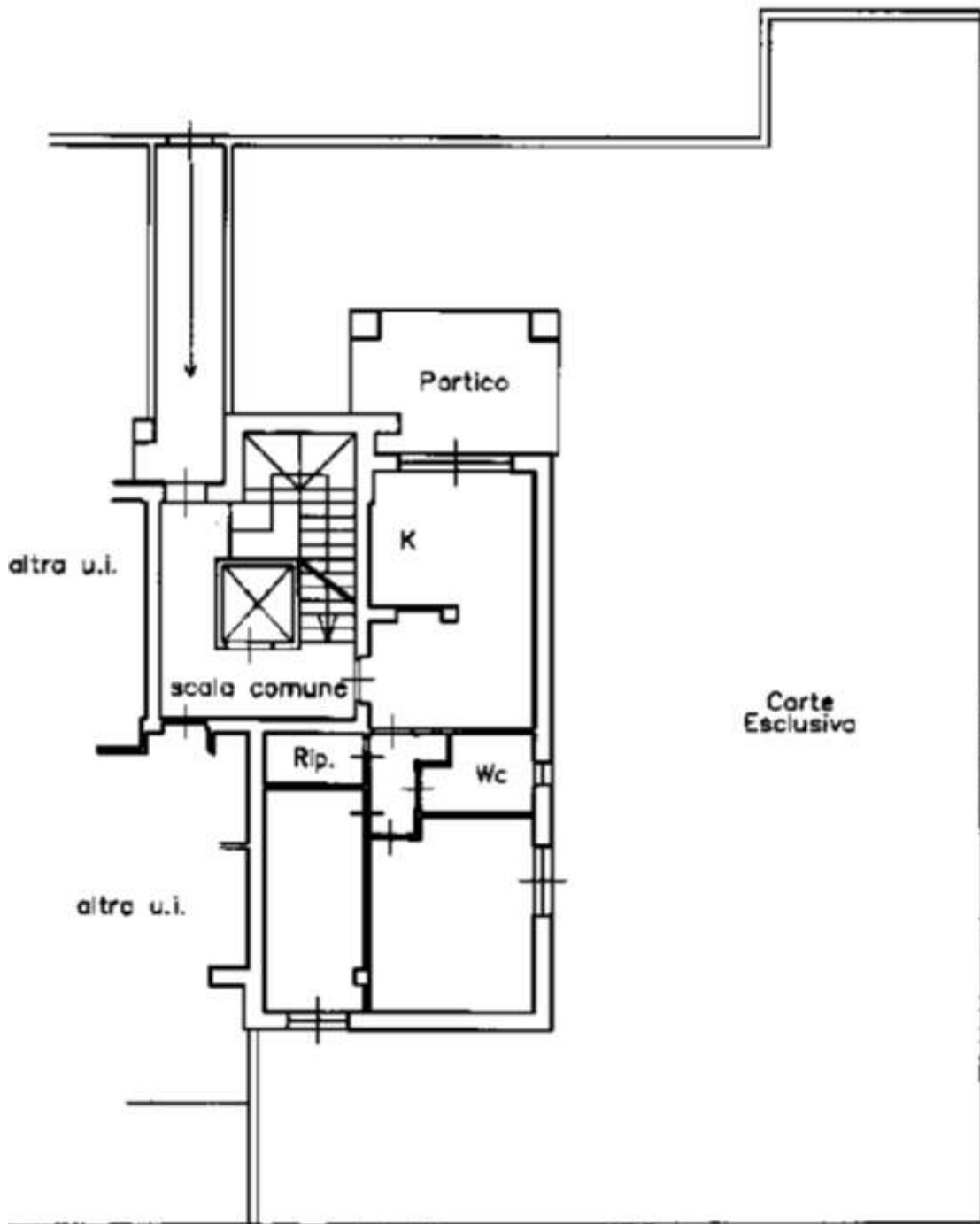


Appartamento PT sub 11 = s.l.c. 88,00mq

Appartamento – Superficie lorda: 65,00 mq;

Portico – Superficie: 12,00 mq (35% = 4,20 mq);

Giardino – Superficie: 326,00 mq (15% fino a 25mq, eccedenza 5% = 18,80 mq).



Piano Terra
H=2.70

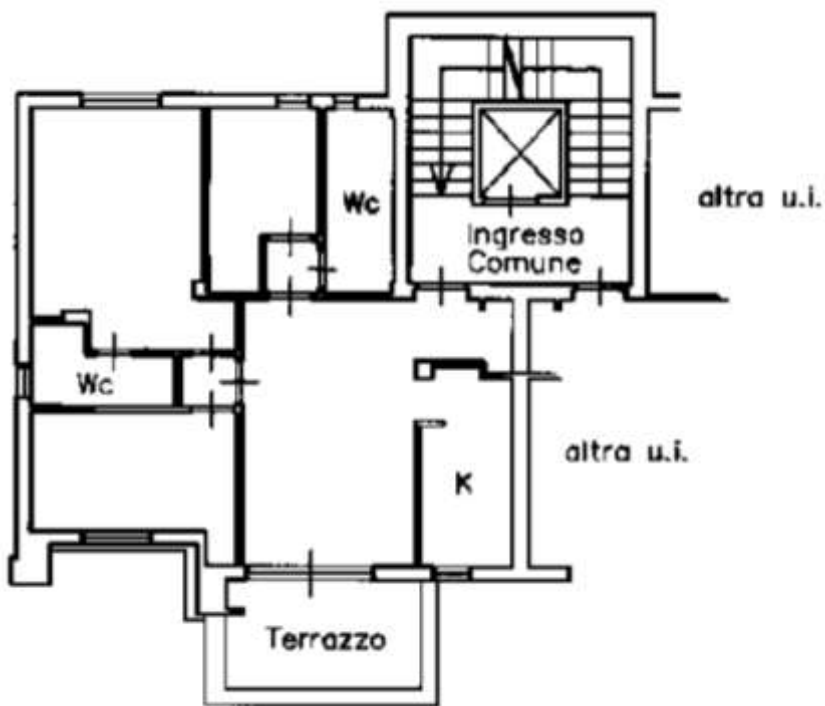


Nord

Appartamento P1 sub 12 = s.l.c. 78,66mq

Appartamento – Superficie lorda: 76,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 7,60 mq (35% = 2,66 mq);



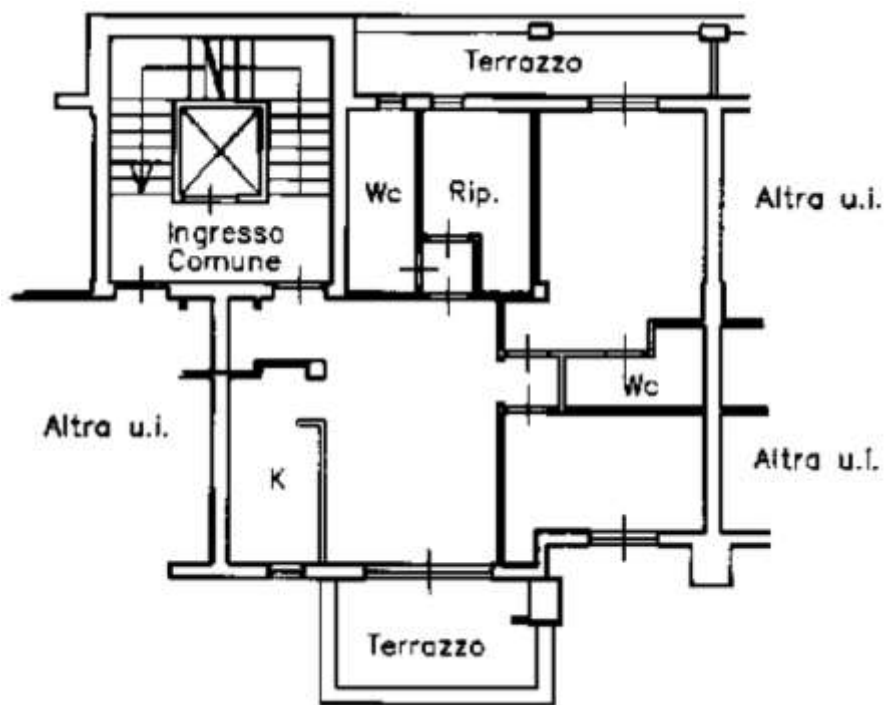
Piano Primo
H=2.70



Appartamento P1 sub 13 = s.l.c. 80,60mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 16,00 mq (35% = 5,60 mq).



Piano Primo
H=2.70

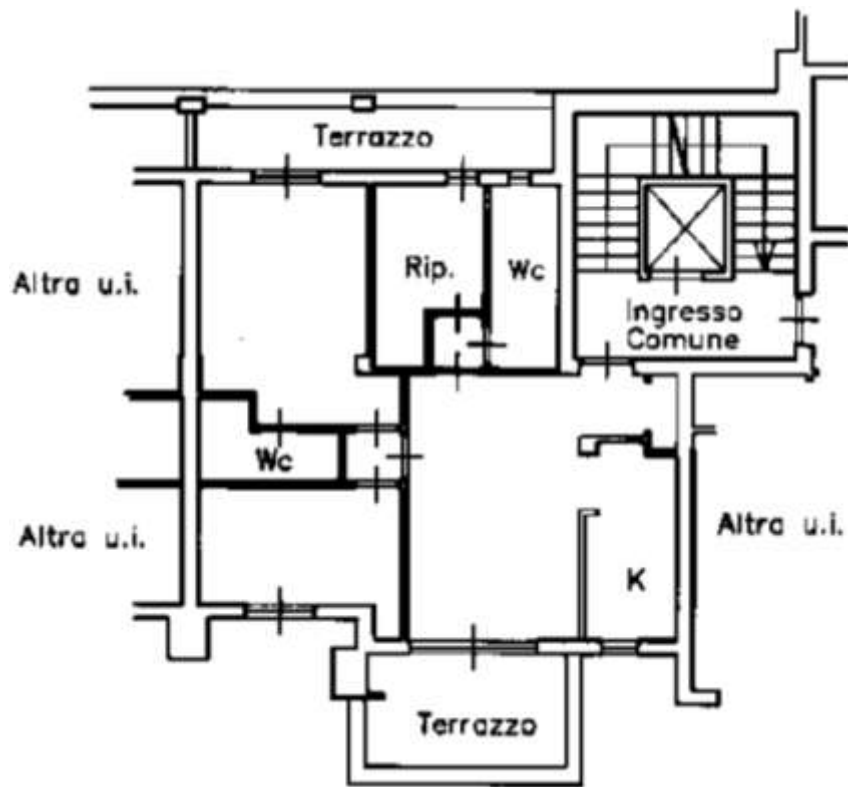


Nord

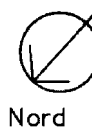
Appartamento P1 sub 14 = s.l.c 80,60mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Portico – Superficie: 16,00 mq (35% = 5,60 mq).



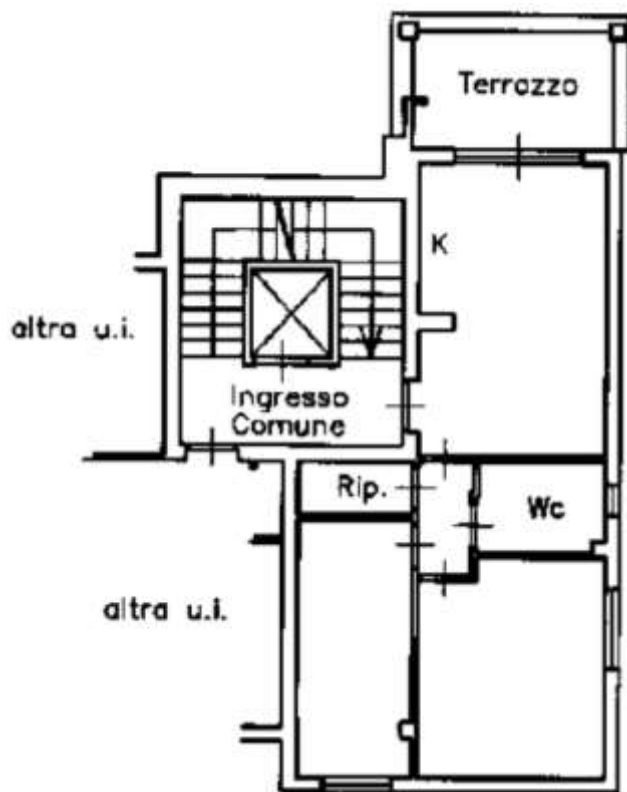
Piano Primo
H=2.70



Appartamento P1 sub 15 = s.l.c 65,97mq

Appartamento – Superficie lorda: 63,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,50 mq (35% = 2,97 mq).



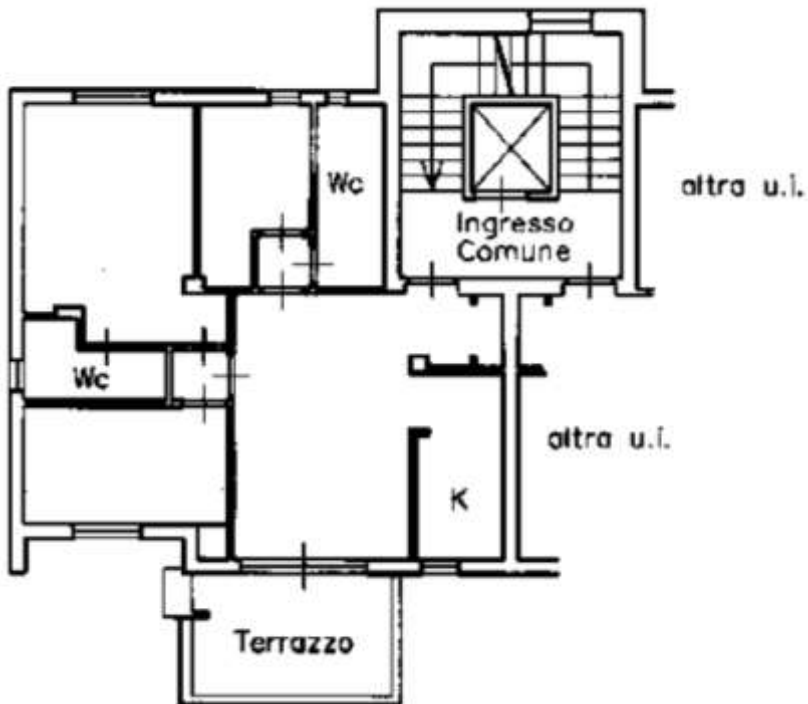
Piano Primo
H=2.70



Appartamento P2 sub 16 = s.l.c 79,47mq

Appartamento – Superficie lorda: 76,50 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,50 mq (35% = 2,97 mq).



Piano Secondo
H=2.70



Appartamento P2 sub 17 = s.l.c 80,84mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 16,70 mq (35% = 5,84 mq).



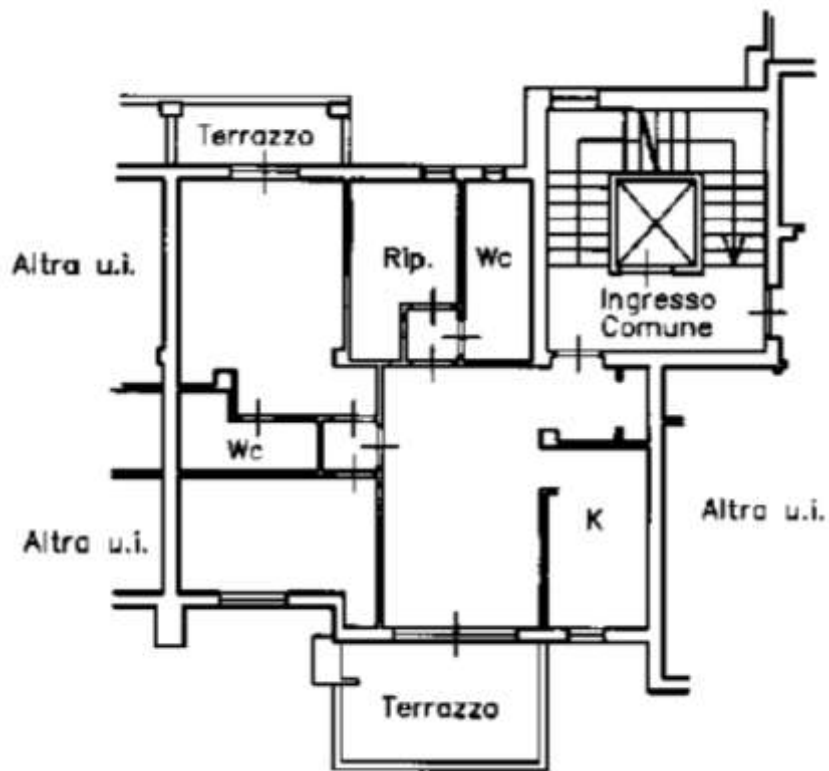
Piano Secondo
H=2.70



Appartamento P2 sub 18 = s.l.c 79,37mq

Appartamento – Superficie lorda: 75,00 mq;

Terrazzo – Superficie: 12,50 mq (35% = 4,39 mq).



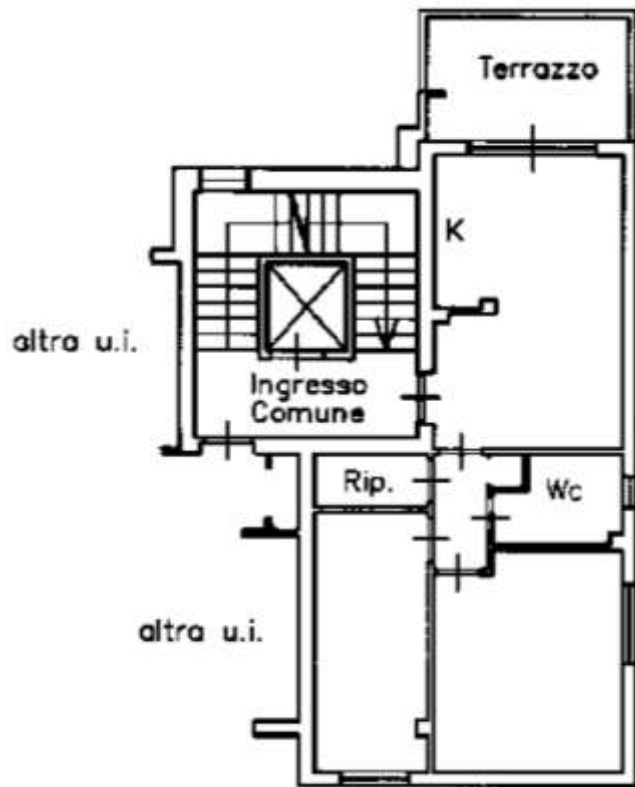
Piano Secondo
H=2.70



Appartamento P2 sub 19 = s.l.c 65,57mq

Appartamento – Superficie lorda: 62,60 mq;

Terrazzo – Superficie: 8,50 mq (35% = 2,97 mq).



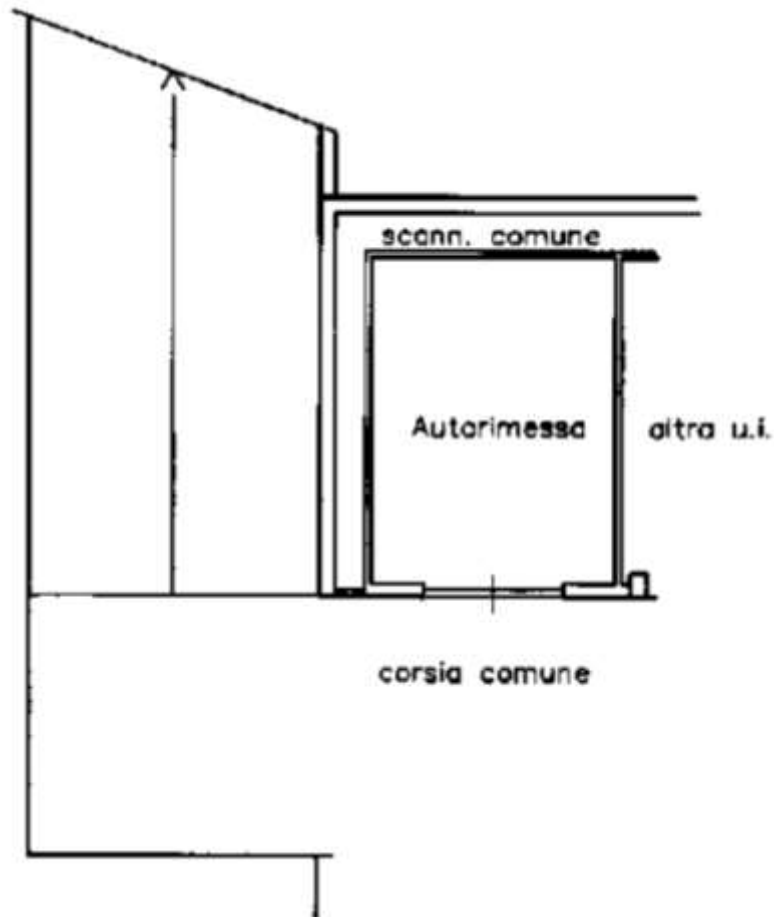
Piano Secondo
H=2.70



Nord

Autorimessa P-1 = s.l.c. 128,63mq

Box auto sub 20 – Superficie lorda: 31,80 mq (45% = 14,31 mq);

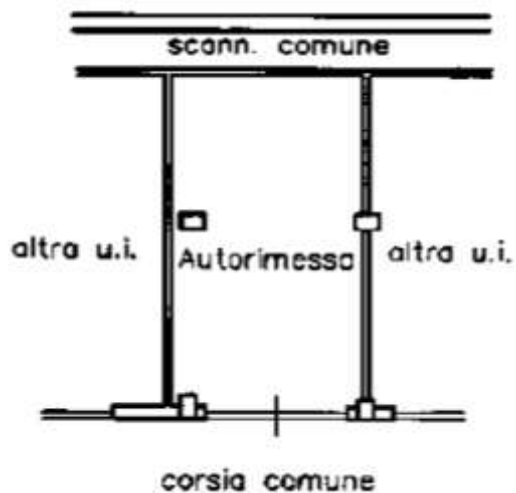


Piano 1° Sottostrada

H.290



Box auto sub 21 – Superficie lorda: 24,60 mq (45% = 11,07 mq);



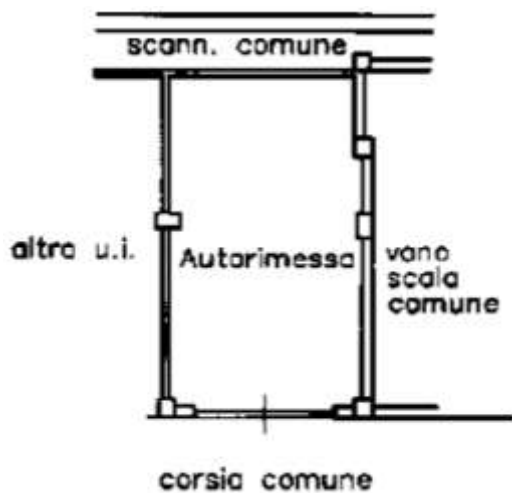
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 22 – Superficie lorda: 24,80 mq (45% = 11,16 mq);



Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 23 – Superficie lorda: 19,50 mq (45% = 8,77 mq);



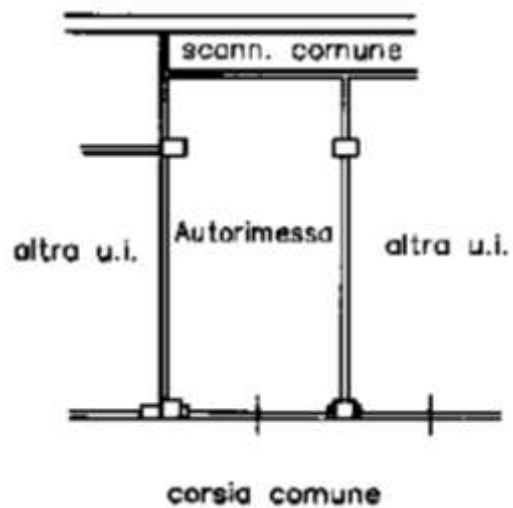
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 24 – Superficie lorda: 22,50 mq (45% = 10,12 mq);



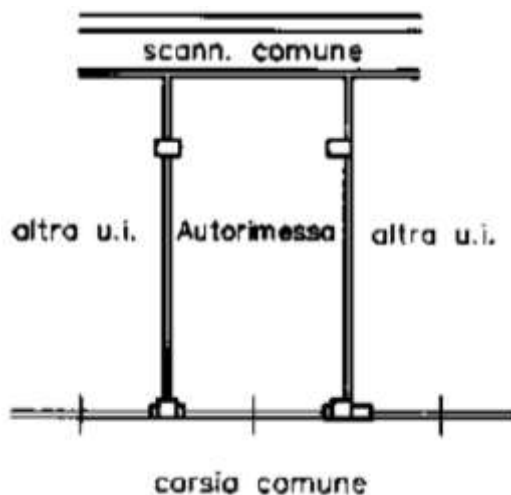
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 25 – Superficie lorda: 22,50 mq (45% = 10,12 mq);



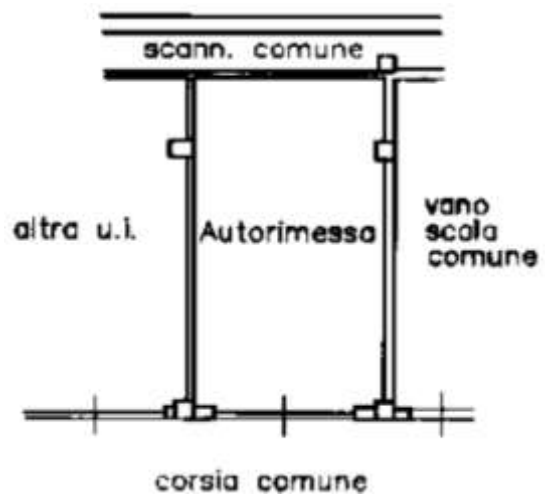
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 26 – Superficie lorda: 24,75 mq (45% = 11,14 mq);



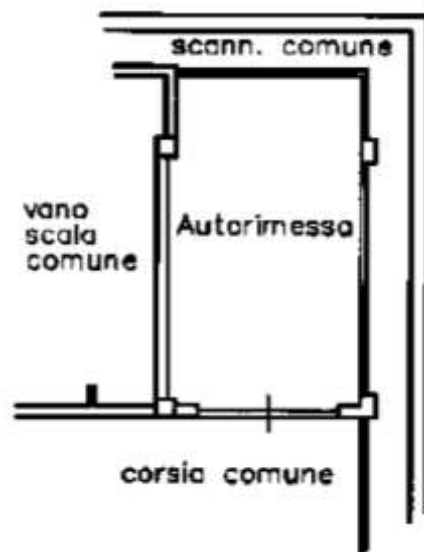
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 27 – Superficie lorda: 25,35 mq (45% = 11,41 mq);



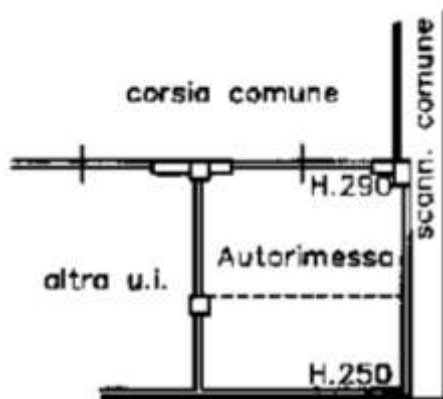
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 28 – Superficie lorda: 17,70 mq (45% = 7,96 mq);

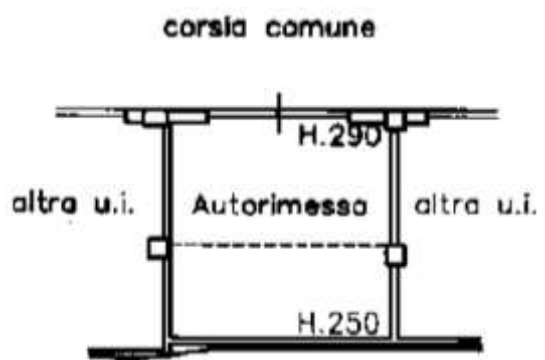


Piano 1° Sottostrada
H.290



Nord

Box auto sub 29 – Superficie lorda: 19,55 mq (45% = 8,79 mq);



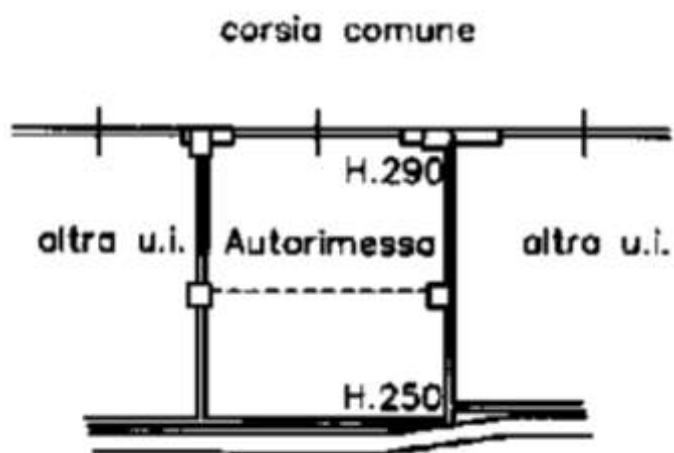
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

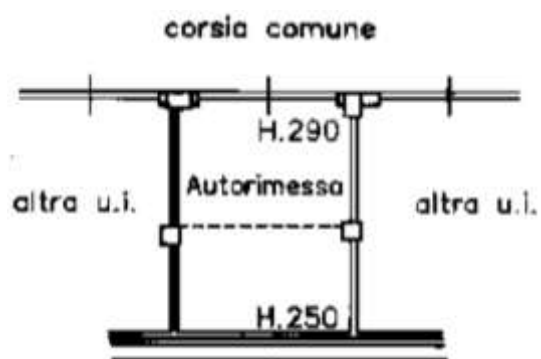
Box auto sub 30 – Superficie lorda: 18,45 mq (45% = 8,30 mq);



Piano 1° Sottostrada
H.290



Box auto sub 31 – Superficie lorda: 16,40 mq (45% = 7,38 mq);



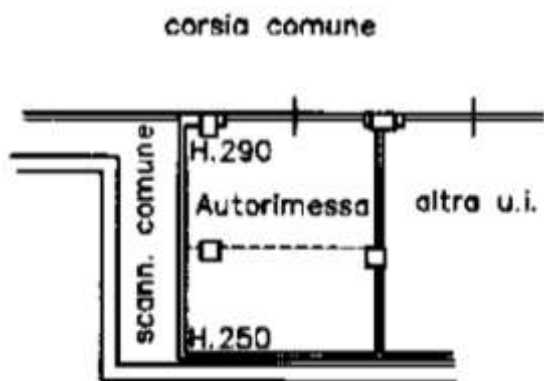
Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

Box auto sub 32 – Superficie lorda: 18,00 mq (45% = 8,10 mq).



Piano 1° Sottostrada

H.290



Nord

COMPOSIZIONE DEL OTTO DI VENDITA:

FABBRICATO “U.M.I. 3” – P.LLA 716 - sup.lorda 1.422,00 mq

FABBRICATO “U.M.I. 6” – P.LLA 715 - sup.lorda 1.278,00 mq

FABBRICATO “U.M.I. 7” – P.LLA 707 - sup.lorda 1.128,00mq

La superficie commerciale totale degli immobili – calcolata ai sensi DPR 138/98 all. C e della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 3.828,00 (arrotondata).

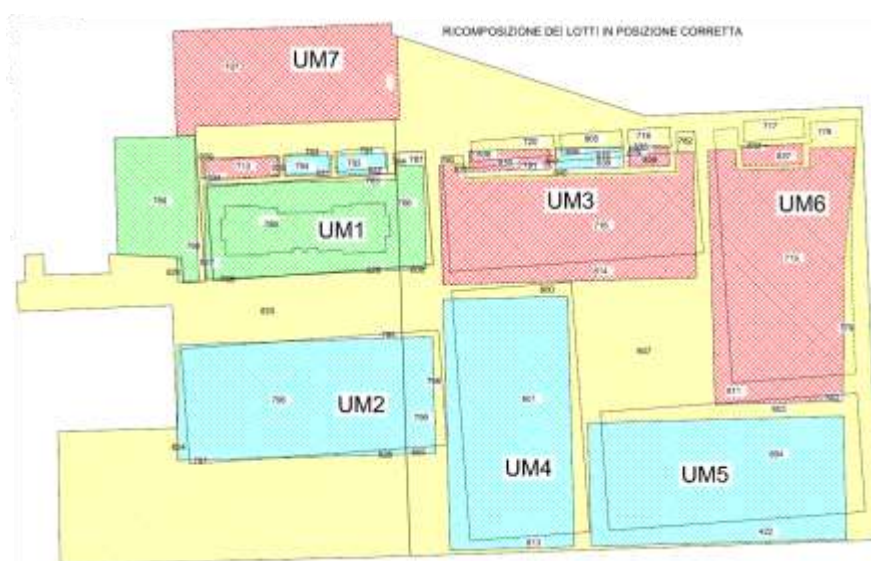
Si precisa che la superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle tramezzature di divisione con le parti di uso comune. I muri, le parti strutturali interne ed i muri perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50.

FABBRICATO U.M.I. 3 da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 716, subb. da 2 al 41 – abitazioni e box;

FABBRICATO U.M.I. 6 da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 715, subb. da 2 a 36 – abitazioni e box;

FABBRICATO U.M.I. 7 da cielo a terra, ad uso residenziale, censito all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio al foglio 14, p.lla 707, subb. da 2 a 33 – abitazioni e box;

La situazione catastale rinvenuta agli atti ha palesato una discrepanza tra la rappresentazione grafica della posizione dei costruendi fabbricati, già inseriti nella mappa catastale ed i confini dei lotti oggetto di acquisto da parte della società fallita, all’interno dei quali gli stessi sono stati realizzati



Pertanto, sarà necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, congiuntamente ai proprietari dei lotti adiacenti, eseguire la rettifica degli inserimenti in mappa di tutti i fabbricati.

Quanto sopra sarà tenuto in debita considerazione, nella redazione della stima finale del compendio immobiliare.

2. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEI BENI:

- Alla società L.I.E.S. LAVORI IDRAULICI EDILI STRADALI DI PEZZA GIOVANNI S.R.L., la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinte al Foglio 14 mappali 716 - 715 - 721 - 707 - 710 - 718 - 720, è pervenuta per atto di acquisto a firma del Notaio Graziosi Sergio del 22/12/2008 Rep. 33585/15139, trascritto a Grosseto – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 13199 Reg. Gen. 20091 del 29/12/2008, dalla società SOL.MAR. S.P.A. con sede a SCARLINO (GR), titolare della piena proprietà.
- Alla società SOL.MAR. S.P.A., la piena proprietà dei terreni, all'epoca distinti al Catasto Terreni al Foglio 14 mappali 210 e 571 e al Catasto Fabbricati al Foglio 14 mappale 571, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio GRAZIOSI SERGIO del 05/12/2007 Rep. 32001/14112, trascritto a Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 12262 Reg. Gen. 21162 del 11/12/2007, dalla società SOL.TUR. S.R.L. con sede a MASSA MARITTIMA (GR), titolare della piena proprietà.
- Alla società SOL.TUR. S.R.L., sopra generalizzata, la piena proprietà dell'unità immobiliare delle predette unità immobiliari, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio GRAZIOSI SERGIO del 21/12/2005 Rep. 28341/11716, trascritto a Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 13322 Reg. Gen. 22166 del 24/12/2005, dalla società NUOVA SOLMINE S.P.A. con sede a SCARLINO (GR), titolare della piena proprietà.
- Alla società NUOVA SOLMINE S. P.A., sopra generalizzata, la piena proprietà delle unità immobiliari all'epoca distinte al Catasto Terreni al Foglio 14 mappali 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 98, 99, 57, 476 e 488 era pervenuta per conferimento in società a ministero Notaio DE FRANCHIS IGNAZIO del 19/11/1987 Rep. 18579, trascritto a Grosseto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto all'articolo Reg. Part. 9357 Reg. Gen. 14225 del 14/12/1987, dalla società SOCIETA' LAVORAZIONE MINERALI E DERIVATI (SOLMINE) S. P.A. con sede a MASSA MARITTIMA (GR), titolare della piena proprietà.

3. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA:

In merito alla destinazione urbanistica delle aree ove sorgono i fabbricati, si riporta di seguito stralcio del Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato in data 09/10/2020 con prot. n° 13620/2020:

VISTA l'istanza prot. n. 13216 del 02/10/2020, da parte del Geom. CRUCIANI SERGIO, nato a Roma (RM) il 29/07/1965, codice fiscale CRCSRG65L29H501W, in qualità di C. T. U. per il fallimento della L. I. E. S. S. R. L., tesa ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D. P. R. n. 380 del 06/06/2001, per i terreni ubicati in Scarlino (GR) e censiti al Catasto del Comune di Scarlino (GR) al foglio n. 14, particelle n. 707, 715, 716, 718, 720, 778, 779, 780, 781, 782, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840;

ESAMINATA la documentazione in atti;

CERTIFICA

che i terreni censiti al foglio n. 14, particelle n. 707, 715, 716, 718, 720, 778, 779, 780, 781, 782, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840 ricadono:

- Nel Regolamento Urbanistico approvato con atto di C. C. n. 56 del 25/10/2002 in Zona Ci2: zona di espansione già prevista - sottozona 1 (articolo 16.2.), per tutte le particelle ad esclusione di parte della particella 823, ed in Zona Fi3: zona per standard urbanistici - parcheggi ed aree di sosta (articolo 19.3.); per parte della particella 823;
- Nel Piano Operativo adottato con atto di C. C. n. 2 del 20/02/2019 in Zona C1: parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Piani Attuativi Convenzionati - interventi in stato di attuazione già previsti dal precedente R. U. (articolo 27.7), per tutte le particelle ad esclusione di parte della particella 823, ed in Zona B1: parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette ad Intervento Diretto (articolo 27.5), per parte della particella 823;

che i terreni censiti al foglio n. 14, particelle n. 707, 715, 716, 718, 720, 778, 779, 780, 781, 782, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840 risultano tutelati dai vincoli seguenti:

- Vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, articolo 142, comma 1, lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11/12/1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, per le particelle 809, 811, 824, 826, e parte delle particelle 807, 813, 823;
- Area a pericolosità per alluvioni frequenti, classe P. G. R. A. P3, di cui alla L. R. T. 24/07/2018, n. 41, per le particelle 715, 716, 718, 720, 779, 780, 781, 782, 808, 809, 810, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 825, 826, 835, 836, 837, 838, 839, 840, e parte delle particelle 707, 778, 807, 812, 823, 834;

Con l'adozione del Piano Operativo entrano in vigore le norme di salvaguardia come stabilito all'articolo 30 delle N. T. A. di P. O. di seguito riportato:

Articolo 30 - Norme transitorie e di salvaguardia.

1. Dopo l'adozione del P. O. gli interventi edilizi richiesti o effettuati sulla base del vigente R. U. dovranno essere conformi anche al nuovo Piano Operativo.

2. Dopo l'adozione del P. O. e sino all'approvazione dello stesso atto di governo del territorio e per un periodo non superiore a tre anni dall'adozione, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P. O. adottato.

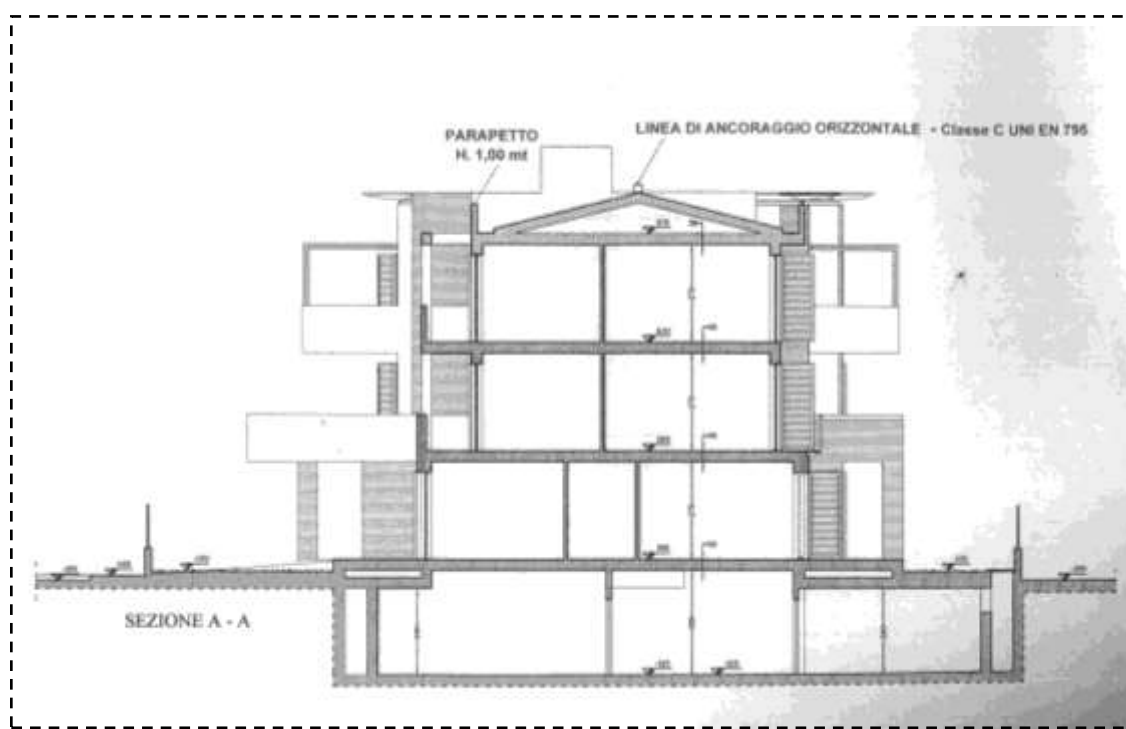
3. Sono fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati, limitatamente al periodo della loro validità; possono essere ammesse le varianti che non costituiscono variazioni essenziali come definite dalle vigenti disposizioni di legge, il tutto limitatamente al periodo della loro validità.

4. Mantengono la loro validità, per il periodo della loro vigenza i Piani Attuativi approvati e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni; sono ammesse varianti a condizione che siano conformi con il P. O.

Il piano di lottizzazione fa parte della concezione per l'attuazione del piano di lottizzazione dell'area denominata "Lo Scarico" posta nella frazione scarlino scalo del Comune di Scarlino (cfr allegato), stipulato in data 18/7/2008 rep. 32955 racc. 14746 a firma del notaio Sergio Graziosi, registrato a Grosseto il 22.7.2008 al n. 7095 1T. (cfr allegato).

I fabbricati risultano legittimati dai seguenti titoli e pratiche edilizie:

- Piano di Lottizzazione (costituito da 7 lotti) delibera del C.C. nr.35 del 30/06/2008
- Permesso di Costruire n. 2425 del 29-12-2008 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Permesso di Costruire n. 2426 del 29-12-2008 UMI 3
- Permesso di Costruire n. 2427 del 30-12-2008 UMI 6
- Permesso di Costruire n. 2428 del 30-12-2008 UMI 7
- Agli atti risultano richieste di Proroga dei PdC n. 2467, 2427, 2428 del 2008 del 23.05.2014



SEZIONE TRASVERSALE DEL PDC N. 2428/2008 FABBRICATO UMI 7

Si precisa che i permessi di costruire, così come previsto dall'art. 15 del dpr 380/2001, sono scaduti per la parte non ancora eseguita, e sarà quindi necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio per ultimare le opere.

Il comma 3 dell'art. 15 del TUE dispone infatti che la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire, debba essere subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 T.U.E., salvo il caso che gli interventi residui siano realizzabili

con una residuale SCIA di cui all'art. 22. Di questo si terrà conto nella stima finale del compendio.

4. STATO OCCUPATIVO DEI BENI:

I beni risultano liberi e nella disponibilità della Curatela.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI:

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio, risultano - al 27/01/2021 - le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 2129 Registro Generale 2951

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 436 del 26/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8764 Registro Generale 12183

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2084 del 16/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Risultano inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO SOL.MAR. SPA del 23/07/2008 - Registro Particolare 7011

Registro Generale 10769 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 32955/14746 del 18/07/2008 CONVENZIONE EDILIZIA AG. TERRITORIO GROSSETO

Immobili siti in SCARLINO CT FGL 14 PLLE 571-699

. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2010 - Registro Particolare 116 Registro Generale 771

Pubblico ufficiale GUIDO GILARDONI Repertorio 33545/13226 del 13/01/2010 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GROSSETO SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 19/08/2019 - Registro Particolare 73273

Registro Generale 103806 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 430 del 23/07/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

6. VERIFICA SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE:

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e sullo stesso non gravano censo, livello ed uso civico.

7. VERIFICA ESISTENZA DI PESI e ONERI DI ALTRO TIPO:

Sul fabbricato, non grava censo, livello e uso civico.

8. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

La consistenza in metri quadrati – **superficie lorda commerciale totale dei tre fabbricati** (Norma UNI 10750/2005) – sulla base dei conteggi effettuati risulta di mq 3.828,00.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (V_m) dell'immobile, si basa sul metodo sintetico-comparativo oltre che su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala redatta sulla base dei fattori sopra evidenziati.

VALORE DI RIFERIMENTO 1:

Abitazioni civili: compravendita= €/mq 1.400,00 – 1.900,00; val. locativi = €/mq mese 3,6-5,3.

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/Zona: Suburbana/Scarlino scalo e zone circostanti - cod. zona E1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1900	L	3,6	5,3	N
Autorimesse	NORMALE	570	710	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2900	L			

VALORE DI RIFERIMENTO 2:

Abitazioni civili: valore compravendita= €/mq 780,00 – 1.700,00, valori locativi = €/mq mese 5,70 – 7,50.

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

	Compravendita		Valori locativi	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq mese	Euro/mq mese
	Min	Max	Min	Max
Appartamenti	780,00	1700,00	5,70	7,50

Esempi immobili in vendita:



Appartamento all'asta via Amendola, Scarlino

da € 81.065 | 1 unità | 103 m² superficie

Appartamento con tre terrazze

Rif. GR_SCA_6758635250000_8110000000416050_4349410 - Appartamento sito nel Comune di Scarlino (GR), frazione Scarlino Scalo, Viale Giovanni Amendola 20 con posto auto di pertinenza il tutt...



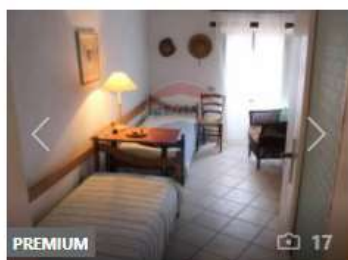
Quadrilocale viale Giovanni Amendola, Scarlino

€ 180.000 | 4 locali | 104 m² superficie | 2 bagni | 1 piano

Quadrilocale viale giovanni amendola 20, scarlino

RIF. 280457 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! Vendesi luminoso appartamento di oltre 100 Mq al secondo ed ultimo piano di una piccola palazzina...

Esempi immobili in affitto:



Quadrilocale via G C Citerni 50, Scarlino

€ 400 | ~~€470 (-14.9%)~~ | 4 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 1 piano

Appartamento in affitto a scarlino

MAREMMA.TOSCANA.GROSSETO.SCARLINO.AFFITTO SCARLINO CENTRO STORICO Appartamento ristrutturato, tipico toscano alto più di tre metri con travi a vista e infissi in castagno con accesso...



Quadrilocale a Scarlino (GR)

80 mq 4 locali

€ 600

Appartamento in centro storico a Scarlino al piano primo

[espandi](#)

Per l'anno 2021, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore immobiliare pari a €/mq 1.450,00 e un reddito medio annuo pari a €/mq 66,00.

Si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo sulla piazza, il 4,5%.

TABELLA DI CALCOLO

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale (tab.)	mq.			3.828,00
Valore medio al mq. di superficie commerciali	€/mq.	€		1.450,00
Tot. mq. 3.828,00	x	€/mq. €	1.450,00	€ 5.550.600,00 (A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale	mq.	3.828,00		
Reddito annuo presunto	€	66,00	3.828,00	€ 252.648,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 4,5 %				
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:				
Valore immobile =	€	252.648,00	0,045	€ 5.614.400,00 (B)

Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:
 $(A) + (B) / 2 =$ € 5.582.500,00

Prezzo di vendita decurtato del 2% in virtù pratiche catastali ed edilizie/amministrative
€ 5.470.850,00

Prezzo di vendita decurtato del 30%: stima di massima completamento fabbricati e opere di urbanizzazione
€ 3.829.595,00

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
€ 3.446.635,50

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO (arrotondato per difetto) € 3.400.000,00

9. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:

Piena proprietà del compendio immobiliare composto da n. 3 fabbricati (costituiti in totale da n.45 appartamenti, n.45 box auto, oltre accessori), sito nel Comune di Scarlino, fraz. Scarlino scalo, con una superficie utile lorda totale di circa mq 3828,00, così ripartita:

- U.M.I. 3, foglio 14, p.lla 716, mq 1.422,00
- U.M.I. 6, foglio 14, p.lla 715, mq 1.278,00
- U.M.I. 7, foglio 14, p.lla 707, mq 1.128,00

Il compendio immobiliare, composto da n. 3 fabbricati, risulta non ultimato, ovvero ancora *in corso di costruzione*.

Considerato che, per portare a termine la realizzazione dell'intervento sono necessarie consistenti opere impiantistiche ed edilizie relative alle singole unità immobiliari e, soprattutto, alle parti comuni (comprese le *opere a scomputo*), si ritiene che – allo stato attuale – non si possano vendere singolarmente i n. 3 fabbricati, né tantomeno le singole unità immobiliari (n. 45 appartamenti, n. 45 box auto, oltre accessori ed aree esterne di pertinenza).

Infatti, si stima che gli interventi necessari per ultimare l'intero compendio immobiliare corrispondano a circa il 30% dell'intera iniziativa immobiliare, e gli stessi dovranno essere ultimati inevitabilmente in modo organico, ovvero dovranno essere eseguiti da un unico soggetto/impresa. Solo dopo che sarà stata ultimata la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione si potrà ipotizzare di vendere singolarmente gli immobili (appartamenti e box-auto).

I fabbricati risultano legittimati dai seguenti titoli e pratiche edilizie:

- Piano di Lottizzazione (costituito da 7 lotti) delibera del C.C. nr.35 del 30/06/2008
- Permesso di Costruire n. 2425 del 29-12-2008 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Permesso di Costruire n. 2426 del 29-12-2008 UMI 3
- Permesso di Costruire n. 2427 del 30-12-2008 UMI 6
- Permesso di Costruire n. 2428 del 30-12-2008 UMI 7
- Agli atti risultano richieste di Proroga dei PdC n. 2467, 2427, 2428 del 2008 del 23.05.2014

Si precisa che i permessi di costruire, così come previsto dall'art. 15 del dpr 380/2001, sono allo stato attuale scaduti per la parte non ancora eseguita, e sarà quindi necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio per ultimare le opere.

Il comma 3 dell'art. 15 del TUE dispone infatti che la parte di opera non ultimata nel termine del decaduto permesso di costruire, debba essere subordinata al rilascio di un nuovo permesso

di costruire ai sensi dell'art. 10 T.U.E., salvo il caso che gli interventi residui siano realizzabili con una residuale SCIA di cui all'art. 22. Di questo si terrà conto nella stima finale del compendio.

La situazione catastale rinvenuta agli atti ha palesato una discrepanza tra la rappresentazione grafica della posizione dei costruendi fabbricati, già inseriti nella mappa catastale ed i confini dei lotti oggetto di acquisto da parte della società fallita, all'interno dei quali gli stessi sono stati realizzati

Pertanto, sarà necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, congiuntamente ai proprietari dei lotti adiacenti, eseguire la rettifica degli inserimenti in mappa di tutti i fabbricati.

Quanto sopra è stato tenuto in debita considerazione, nella redazione della stima finale del compendio immobiliare.

VALORE COMMERCIALE ATTUALE STIMATO: € 3.830.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.400.000,00

Roma 01/02/2021

























arch. Andrea Rossetti



arch. Mauro Bitetti



ALLEGATI:

-  ACCORDO TRANSATTIVO.pdf
-  CERTIFICAZIONE RESPONSABILE SETTORE SVILUPPO ASSETTO TERRITORIO.pdf
-  CRTIFICAZIONE 567 CPC.pdf
-  ELENCO PUNTI FIDUCIALI.pdf
-  EM_FG 14 PART. 707.pdf
-  GEOSIT.pdf
-  INSERIMENTO IN MAPPA.pdf
-  ISTANZA DI VENDITA BANCO SARDEGNA_2018.pdf
-  ISTANZA DI VENDITA BNL_2016.pdf
-  PLANIMETRIA CATASTALE_2014.pdf
-  PRESUNTA VIOLAZIONE DISTANZE DAI CONFINI.pdf
-  RELAZIONE CRUCIANI RAFAELLI_2020.pdf
-  RICOMPOSIZIONE LOTTI_2014.pdf
-  TRASCRIZIONE RG6363 RP4622 DEL 11-05-2018.pdf
-  UMI 3 ACCATASTAMENTO NCV177.PDF
-  UMI 3 DEPOSITO STATO FINALE_2013.pdf
-  UMI 3 RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE_2015.pdf
-  UMI 6 ACCATASTAMENTO NCV176.PDF
-  UMI 6 DEPOSITO STATO FINALE_2013.pdf
-  UMI 6 RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE_2015.pdf
-  UMI 7 ACCATASTAMENTO NCV178.PDF
-  UMI 7 DEPOSITO STATO FINALE_2013.pdf
-  UMI 7 RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE_2015.pdf
-  FOTO.zip