

PDF Eraser Free



per



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

**Procedura di Esecuzione Immobiliare
n.176/2018 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.^{ssa} Claudia Frosini**



promossa da

***Banca TERRE ETRUSCHE e di MAREMMA
Credito Cooperativo – Società Cooperativa***

contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ing. Francesco Repola
Via Arcidosso, 46
58100 – Grosseto (GR)
f.repola@repola.it

30 novembre 2019



PDF Eraser Free



Ing. Francesco Repola
Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)
f.repola@repola.it





indice

<i>par.</i>	<i>titolo</i>	<i>pagina</i>
1	Oggetto del Documento	1
2	Dichiarazione	1
3	Incarico Peritale e Quesiti	1
4	Svolgimento dell'Incarico Peritale	5
5	Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare	5
6	Risposte ai Quesiti	8
6.1	1° quesito	8
6.1.1	Verifiche Documentali	8
6.1.2	Ubicazione dell'Immobile	15
6.1.3	Dati Catastali e Confini	17
6.2	2° quesito	18
6.3	3° quesito	20
6.4	4° quesito	20
6.5	5° quesito	21
6.6	6° quesito	26
6.7	7° quesito	27
6.8	8° quesito	27
6.9	9° quesito	28
6.10	10° quesito	28
6.11	11° quesito	28
6.12	12° quesito	28
6.12.1	Stima Immobiliare	28
6.12.2	Valore dei Lotti	33





allegati

- Allegato 1: Visure Aggiornate della Conservatoria RR.II.
- Allegato 2: Ubicazione – Cartografia del Territorio
- Allegato 3: Documentazione Catastale
- Allegato 4: Documentazione Fotografica
- Allegato 5: Elaborati Grafici
- Allegato 6: Documentazione Urbanistica





1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla **Procedura di Esecuzione Immobiliare n°176/2018**,

promossa da _____ c.f. e p.i.v.a
sede legale a Orbetello (GR), fraz. Albinia, c.a.p. 58015, in Via S.S _____,
in qualità di **creditore procedente**;

contro _____ c.f. _____ e p.i.v.a.
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via G _____
in qualità di **debitore esecutato**,

si produce, con il seguente documento, l'**Analisi Tecnica di Stima** degli immobili pignorati, sulla base, fra l'altro, della verifica dello stato ipotecario e catastale relativo agli stessi beni.

2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dott. Ing. Francesco Repola, nato a Lecce il 9 Giugno 1961, residente a Grosseto (GR), in Via Arcidosso n°46, iscritto dal 13 settembre 1992 al n°427 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami per via telematica, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame,

affermo e sottoscrivo

quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Nel corso dell'udienza tenutasi il 08.03.2019, il Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari, Dott.^{ssa} Claudia Frosini, ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, di eseguire la stima e le verifiche di cui all'oggetto con vincolo temporale di consegna entro 30 giorni dalla data dell'udienza, fissata il 22.01.2020.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico e al successivo giuramento di rito, trasmessi sempre in modalità telematica, lo scrivente è stato messo a conoscenza dei quesiti a cui rispondere e delle indicazioni da considerare. Nello specifico:

"il Giudice, in merito ai compiti del C.T.U. e del Tecnico Verificatore degli Impianti, dispone che il tecnico, prima di ogni altra attività:

controlli

*la completezza della documentazione, ex art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento – **estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa** – oppure certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura.***





*Si precisa che la certificazione notarile e il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare **il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari**, con le relative provenienze e i gravami in capo agli stessi, come risultanti dai pubblici registri immobiliari e non, quindi, secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario.*

La certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni (queste ultime complete di data, numero di registro generale, numero di registro particolare, nominativo del creditore, nominativo del debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti) rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante dai pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali

immediatamente al Giudice la documentazione mancante o inidonea e, in particolare:

- a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
- b) qualora il bene sia in comunione legale tra i coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero.*

Inoltre,

acceda

fisicamente al bene, alla data e ora concordate con il Custode, (...) autorizzando il CTU e il Tecnico Verificatore degli Impianti a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità, ex art. 15 L. 836/73.

Infine, dopo aver analizzato l'intera documentazione, effettuato le dovute verifiche e effettuato le operazioni peritali,

risponda

il CTU, ai seguenti quesiti:

- 1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. **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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da chiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di





essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
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 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).

Infine, il Giudice dell'esecuzione

dispone

che il CTU:

- a. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità





telematica, almeno **TRENTA** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

- c. **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d. **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e. **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f. **segnali** tempestivamente al Custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

1. è stata visionata e studiata l'intera documentazione catastale ed ipotecaria agli atti del procedimento e sono state eseguite verifiche e riscontri della stessa;
2. sono state eseguite le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
3. sono stati acquisiti gli atti non inclusi nella documentazione trasmessa;
4. sono stati effettuati i sopralluoghi nel corso dei quali si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici.

Sviluppando le suddette attività, descritte dettagliatamente di seguito, per poter rispondere ai quesiti si è proceduto alla definizione delle caratteristiche dei beni e alla stima del loro valore.

5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto originario della presente Esecuzione Immobiliare era costituito dai beni immobili contenuti nell'**Atto Giudiziario del 16.10.2018, Tribunale di Grosseto, repertorio n°2496**, presentato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto, Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.10.2018, n°14316 del Registro Generale, n°10211 del Registro Particolare, Verbale di Pignoramento Immobili, dal quale risulta:

Soggetto a Favore: _____ c.f. e p.i.v.a _____,
sede legale a Orbetello (GR), c.a.p. 58015, in Via S.º _____

Soggetto Contro: _____ c.f. _____ e p.i.v.a. _____,
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in _____





Beni Immobili Pignorati

Quota di 1/1 della proprietà sugli immobili così descritti:

Unità Negoziale 1

- Immobile 1:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 13, Particella 401, Subalterno -- – Natura F/1, AREA URBANA – Consistenza 256 m² – Loc. Le Case;
- Immobile 2:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 10 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;
- Immobile 3:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 11 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;
- Immobile 4:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 12 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;
- Immobile 5:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 690, Subalterno 2 – Natura C/6, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza 45 m² – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 6:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 688, Subalterno 11 – Natura C/6, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza 17 m² – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 7:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 3 – Natura A/2, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 5,5 vani – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 8:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 4 – Natura A/4, ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Consistenza 3 vani – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 9:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 5 – Natura C/1, NEGOZI E BOTTEGHE – Consistenza 41 m² – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 10:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto TERRENI – Foglio 13, Particella 342, Subalterno -- – Natura T, TERRENO – Consistenza 35 m² – Loc. Le Case;
- Immobile 11:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto TERRENI – Foglio 13, Particella 344, Subalterno -- – Natura R, FABBRICATO RURALE – Consistenza 5 m² – Loc. Le Case.





Le tabelle che seguono, riportano schematicamente gli immobili pignorati, oggetto della presente esecuzione:

Fabbricati – Comune di Scarlino

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m ²	--

Terreni – Comune di Scarlino

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>ren. dom. [€]</i>	<i>ren. agr. [€]</i>
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m ²	0,26	0,18
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m ²	--	--

Fabbricati – Comune di Grosseto

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
E202	F	91	33	10	A/10	2	4 vani	1.136,21
E202	F	91	33	11	A/10	2	4 vani	1.136,21
E202	F	91	33	12	A/10	2	8 vani	2.272,41
E202	F	104	690	2	C/6	5	17 m ²	65,85
E202	F	104	688	11	C/6	4	45 m ²	148,74
E202	F	104	284	3	A/2	5	5,5 vani	695,93
E202	F	104	284	4	A/4	5	3 vani	255,65
E202	F	104	284	5	C/1	8	41 m ²	2.265,70

nota 1: immobili f. 91, p. 33. Nel corso delle operazioni peritali, di cui al § 6.2, come da Relazione del Custode del 25.10.2019, il rappresentante legale della società esecutata riferiva che gli immobili ubicati a Grosseto, in Via Oberdan n°14, risultavano già oggetto di altra procedura esecutiva (EI 232/2017, MPS spa vs EFFETIGI srl). La verifica effettuata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari confermava la duplice presenza di tali immobili ed evidenziava che i relativi elaborati peritali erano già stati depositati.

Il CTU, alla luce di quanto precede, decideva di **eliminare dalla presente perizia gli immobili ubicati a Grosseto, in Via Oberdan n°14.**

nota 2: immobili f. 104, p. 284. Le operazioni peritali evidenziavano la completa demolizione di detti immobili, con la conseguente estinzione dei relativi riferimenti catastali, e la costruzione in atto di un nuovo edificio ad uso abitativo, composto da 6 unità immobiliari, di cui ai permessi riportati nel § 6.6.

Essendo tale costruzione allo stato grezzo (rif. § 6.2), con i lavori ancora da ultimare, i nuovi riferimenti catastali non sono stati ancora generati.





6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1 1° quesito: verifica della documentazione catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni ventennali

6.1.1 Verifiche Documentali

A. FASCICOLO

La documentazione agli atti, contenuta nel fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e, in particolare, la “Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale”, redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, con studio a Pavia, in Via Spallanzani n°5, in data 14.01.2019, è completa e coerente.

B. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito degli accertamenti effettuati direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in merito alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto dell’esecuzione, a tutto il 30.11.2019, non risultano annotate ulteriori formalità pregiudizievoli, rispetto a quelle riportate nella documentazione agli atti e di seguito elencate.

- a. **TRASCRIZIONE R.G. n°14316 e R.P. n°10211 del 22.10.2018**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato da parte dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto (GR), in data 16.10.2018, repertorio n°2496, dal quale risulta:

Soggetto a Favore: c.f. e p.i.v.a.
sede legale a Orbetello (GR), c.a.p. 58015, in Via S.S.

Soggetto Contro: c.f. e p.i.v.a.
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via

gravante sulla **quota di 1/1** degli immobili descritti al Catasto dei Comuni di Grosseto e Scarlino come:

Unità Negoziale 1

Immobile 1: Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 13, Particella 401, Subalterno -- – Natura F/1, AREA URBANA – Consistenza 256 m² – Loc. Le Case;

Immobile 2: Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 10 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;

Immobile 3: Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 11 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;





- Immobile 4:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 91, Particella 33, Subalterno 12 – Natura A/10, UFFICI E STUDI PRIVATI – Consistenza 4 vani – Via G. Oberdan;
- Immobile 5:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 690, Subalterno 2 – Natura C/6, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza 45 m² – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 6:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 688, Subalterno 11 – Natura C/6, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE – Consistenza 17 m² – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 7:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 3 – Natura A/2, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 5,5 vani – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 8:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 4 – Natura A/4, ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – Consistenza 3 vani – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 9:** Comune: E202, GROSSETO (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 104, Particella 284, Subalterno 5 – Natura C/1, NEGOZI E BOTTEGHE – Consistenza 41 m² – Fraz. Marina, Via Grossetana;
- Immobile 10:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto TERRENI – Foglio 13, Particella 342, Subalterno -- – Natura T, TERRENO – Consistenza 35 m² – Loc. Le Case;
- Immobile 11:** Comune: I510, SCARLINO (GR) – Catasto TERRENI – Foglio 13, Particella 344, Subalterno -- – Natura R, FABBRICATO RURALE – Consistenza 5 m² – Loc. Le Case.
- b. **ISCRIZIONE R.G. n°11044 e R.P. n°1280 del 11.10.2012**, nascente da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogito del Dott. _____, Notaio in Grosseto, del 10.10.2012, R.G. n°43124, R.P. n°27249, per la somma complessiva di 1.280.000,00 €, di cui 640.000,00 € di capitale, e durata 5 anni, dalla quale risulta:
- Soggetto a Favore:** _____, c.f. e p.i.v.a.
sede legale a Orbetello (GR), c.a.p. 58015, in Via S.S.
- Soggetto Contro:** _____, c.f. _____ p.i.v.a.
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via _____
- c. **ISCRIZIONE R.G. n°6641 e R.P. n°1466 del 03.05.2010**, nascente da Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo condizionato, rogito della Dott.^{ssa} _____, Notaio in Grosseto, del 30.04.2010, R.G. n°34146, R.P. n°11712, per la somma complessiva di 3.200.000,00 €, di cui 1.600.000,00 € di capitale, e durata 30 anni, dalla quale risulta:





Soggetto a Favore: _____, c.f. e p.i.v.a. _____
sede legale a Siena (GR), c.a.p. 53100, in Piazza Salimbeni n°3;

Soggetto Contro: _____ c.f. _____ p.i.v.a. _____
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via _____

Con annotazione del 29.10.2013, R.G. n°1354 e R.P. n°458, Restrizione dei Beni, lo stesso notaio svincola dalla presente ipoteca l'immobile 1 (Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino, f. 13, p. 401, Natura F/1, AREA URBANA).

C. TITOLI DI PROVENIENZA

Facendo riferimento alla storia ipotecaria ricostruita dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia (PV), e sulla base delle visure acquisite presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizi Catastali**, gli immobili oggetto della presente relazione tecnica sono pervenuti al soggetto esecutato tramite gli atti che seguono.

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m ²	--

a. Atto di Compra-Vendita

Atto del 20.01.2010, rogito della Dott.^{ssa} _____ Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°33730 e R.P. n°11480, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 17.02.2010, R.G. n°2446, R.P. n°1469:

Soggetto a Favore: _____ c.f. _____ e p.i.v.a. _____
sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via G. _____
per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà;

Soggetti Contro: _____ c.f. _____
nato a Gavorrano (GR), il _____
per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

nota: in data 10.05.2008, l'usufrutto (quota 1/1) in capo alla sig.^{ra} _____ si
ricongiungeva alla nuda proprietà (quota 1/1) in capo al sig. _____

b. Atto di Donazione

Atto del 07.06.1982, rogito del Dott. _____ Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°4963 e R.P. n°1541, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 10.06.1982, R.G. n°6777, R.P. n°5102:

Soggetto a Favore: _____, c.f. _____
nato a Gavorrano (GR), il _____
per la **quota di 1/1** sulla nuda proprietà;

Soggetti Contro: _____, c.f. _____
nata a Scarlino (GR), il 26.01.1920,
per la **quota di 1/1** sulla nuda proprietà.





codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m ²	0,26	0,18

a. **Atto di Compra-Vendita**

Atto del 20.01.2010, rogito della Dott.^{ssa} _____, Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°33730 e R.P. n°11480, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 17.02.2010, R.G. n°2444, R.P. n°1467:

Soggetto a Favore: _____, c.f. _____ e p.i.v.a _____, sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via G. _____ per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà;

Soggetti Contro: _____, c.f. _____, nato a Gavorrano (GR), il 10.10.1944;
e _____, c.f. _____, nata a Follonica (GR), il 16.12.1949, (coniugi in regime di comunione legale dei beni) per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

b. **Atto di Compra-Vendita**

Atto del 09.06.1982, rogito del Dott. _____, Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°4962 e R.P. n°1540, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 17.06.1982, R.G. n°6939, R.P. n°5215:

Soggetti a Favore: _____, c.f. _____, nato a Gavorrano (GR), il 10.10.1944;
e _____, c.f. _____, nata a Follonica (GR), il 16.12.1949, (coniugi in regime di comunione legale dei beni) per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

Soggetti Contro: _____, c.f. _____, nata a Scarlino (GR), il 26.01.1944, per la **quota di 1/1** sulla nuda proprietà.

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m ²	--	--

a. **Atto di Compra-Vendita**

Atto del 20.01.2010, rogito della Dott.^{ssa} _____, Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°33730 e R.P. n°11480, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 17.02.2010, R.G. n°2445, R.P. n°1468:





Soggetto a Favore:

sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via C
per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà;

Soggetti Contro:

nata a Gavorrano (GR), il 01.10
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

nata a Gavorrano (GR), il 01.05
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

e

c.f.

nato a Gavorrano (GR), il 19.02
per la **quota di 2/4** sulla piena proprietà.

b. **Atto di Divisione**

Atto del 11.03.1998, rogito del Dott. Notaio in Follonica (GR), Rep. n°13574,
trascritto presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 30.03.1998, R.G. n°3516, R.P. n°2585:

Soggetti a Favore:

nata a Gavorrano (GR), il 01.10
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

nata a Gavorrano (GR), il 01.05.
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

e

nato a Gavorrano (GR), il 19.02
per la **quota di 2/4** sulla piena proprietà.

Soggetti Contro:

nata a Montalcino (SI), il 14.03
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

+

36 soggetti, fra cui

nata a Gavorrano (GR), il 01.10.
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

nata a Gavorrano (GR), il 01.05
per la **quota di 1/4** sulla piena proprietà;

e

nato a Gavorrano (GR), il 19.02.
per la **quota di 2/4** sulla piena proprietà.





nota 1: al tempo della divisione, l'immobile era classificato come "area di corte" comune a diversi numeri civici e che i soggetti in atto erano tutti proprietari della rispettiva quota, per giusti titoli anteriori al ventennio.

nota 2: ognuno degli aventi diritto riceveva in divisione la propria quota parte identificata con nuove particelle, tra cui la p. 344 (già 217, già 168) era destinata ai signori

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	5	17 m ²	65,85
E202	F	104	688	11	C/6	4	45 m ²	148,74
E202	F	104	284	3	A/2	5	5,5 vani	695,93
E202	F	104	284	4	A/4	5	3 vani	255,65

a. **Atto di Compra-Vendita**

Atto del 03.12.2010, rogito del Dott. [redacted] Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°40203 e R.P. n°24908, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 09.03.2011, R.G. n°3171, R.P. n°2152:

Soggetto a Favore:

[redacted] sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via C. [redacted] per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà;

Soggetti Contro:

[redacted] nata a Grosseto (GR), il 19.05. [redacted] per la **quota di 1/2** sulla piena proprietà;

e

[redacted] nata a Grosseto (GR), il 18.10. [redacted] per la **quota di 1/2** sulla piena proprietà.

b. **Atto di Successione**

Atto per Causa di Morte, Certificato di Denuncia di Successione del 21.09.1987, Rep. n°20/475, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Grosseto in data 09.10.1987, R.G. n°11196, R.P. n°7469:

Soggetti a Favore:

[redacted] nata a Grosseto (GR), il 19.05. [redacted] per la **quota di 1/2** sulla piena proprietà;

e

[redacted] nata a Grosseto (GR), il 18.10. [redacted] per la **quota di 1/2** sulla piena proprietà.

Soggetto Contro:

[redacted] nato a Mariglianella (NA), il 01.01. [redacted] per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

nota: la coniuge rinuncia all'eredità con Atto di Rinuncia del 31.12.1986 n°1812 – Mod. IV.





codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	284	5	C/1	8	41 m ²	2.265,70

c. Atto di Compra-Vendita

Atto del 03.12.2010, rogito del Dott. Antonio Abbate, Notaio in Grosseto (GR), R.G. n°39736 e R.P. n°24536, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 22.12.2010, R.G. n°18197, R.P. n°11949:

Soggetto a Favore:

sede legale a Grosseto (GR), c.a.p. 58100, in Via G.
per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà;

Soggetti Contro:

nato a Sorano (GR), il 27.12

e

nata a Concorezzo (MI), il 12.03

(coniugi in regime di comunione legale dei beni)

per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

d. Atto di Compra-Vendita

Atto del 23.01.1993, rogito del Dott. Notaio in Grosseto (GR), Rep. n°13827, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 16.02.1993, R.G. n°1750, R.P. n°1258:

Soggetti a Favore:

nato a Sorano (GR), il 27.12

e

nata a Concorezzo (MI), il 12.03.

(coniugi in regime di comunione legale dei beni)

per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

Soggetto Contro:

nato a Grosseto (GR), il 13.10

per la **quota di 1/1** sulla piena proprietà.

D. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) non risulta agli atti e, quindi, è stato acquisito presso l'Ufficio Sviluppo e Assetto del Territorio del Comune di Scarlino con Prot. n°16780/2019 (rif. Allegato 6).

Dal CDU emerge una doppia destinazione urbanistica (Zona Dia1 Produttiva Artigianale e Zona B1 Territorio Urbanizzato a Carattere Residenziale) dei terreni di cui al f. 13, pp. 342, 344 e 401.



6.1.2 Ubicazione dell'Immobile

Comune di Scarlino

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m ²	--

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m ²	0,26	0,18
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m ²	--	--

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Scarlino, si trovano ai margini della frazione di Scarlino Scalo e, più precisamente, in Località Le Case. Scarlino Scalo è un piccolo borgo pianeggiante (18 m slm), distante circa 3 km da Scarlino che lo domina dalla collina adiacente.



immagine 1 – Loc. Le Case nel Comune di Scarlino

Comune di Grosseto

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	5	17 m ²	65,85
E202	F	104	688	11	C/6	4	45 m ²	148,74
E202	F	104	284	3	A/2	5	5,5 vani	695,93
E202	F	104	284	4	A/4	5	3 vani	255,65
E202	F	104	284	5	C/1	8	41 m ²	2.265,70

Gli immobili ubicati nel Comune di Grosseto, oggetto della presente perizia, si trovano nel centro abitato della frazione di Marina e, più precisamente, lungo la Via Grossetana.

Marina di Grosseto è una rinomata località turistica posta a 12 km da Grosseto, sviluppato intorno all'antico nucleo di San Rocco. È un'importante località balneare della Maremma Grossetana, conosciuta per le ampie spiagge e per la vasta pineta, la Pineta del Tombolo, che si estende da Punta Ala ai Monti dell'Uccellina.





immagine 2 – Via Grossetana, fraz. Marina nel Comune di Grosseto (pp. 688 e 690)



immagine 3 – Via Grossetana, fraz. Marina nel Comune di Grosseto (fabbricato in costruzione)

Ing. Francesco Repola
Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)
f.repola@repola.it





6.1.3 Dati Catastali e Confini

Per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente perizia, questi sono caratterizzati dai “dati catastali” e dai “confini”, così come di seguito rappresentato:

immobile 1 – Comune di Scarlino

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m ²	--

Confini: Nord Via delle Case;
 Sud f.13, p.359
 Est f.13, p.402 altre unità immobiliare;
 Ovest f.13, p.342

immobile 5 – Comune di Grosseto

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	5	17 m ²	65,85

Confini: Nord f.104, p.1448 Condominio Via Maroncelli;
 Sud f.104, p.690
 Est f.104, p.688
 Ovest f.104, pp.1445, 1446 Condominio Via Gioia.

immobile 6 – Comune di Grosseto

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	688	11	C/6	4	45 m ²	148,74

Confini: Nord f.104, p.1448 Condominio Via Maroncelli;
 Sud f.104, p.688 altra unità immobiliare urbana;
 Est f.104, p.688 altra unità immobiliare urbana;
 Ovest f.104, p.690

immobili 7, 8 e 9 – Comune di Grosseto

Come già accennato, gli immobili elencati ai numeri 7, 8 e 9 dell’Unità Negoziabile 1 (ex. f. 104, p. 284, sub 3-4-5), sono stati demoliti per realizzare un nuovo immobile, attualmente in costruzione. Per tanto, i dati catastali qui richiamati, sono stati estinti, mentre quelli nuovi non sono ancora stati assegnati.

I confini che seguono si riferiscono, quindi, all’area di cantiere.

Confini: Nord f.104, p.252 Condominio Via IV Novembre 9;
 Sud Via Grossetana;
 Est f.104, p.625
 Ovest f.104, p.1656



**immobile 10 – Comune di Scarlino**

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m ²	0,26	0,18

Confini: Nord Via Delle Case;
 Sud f.13, p.341
 Est f.13, p.359
 Ovest f.13, p.344

immobile 11 – Comune di Scarlino

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m ²	--	--

Confini: Nord Via Delle Case;
 Sud f.13, p.342
 Est f.13, p.401
 Ovest f.13, p.341

6.2 2° quesito: descrizione dell'immobile

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 24.10.2019, alla presenza del Custode Giudiziario, il Sig. _____ in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), e del rappresentante legale della società esecutata _____ ing.

Nel corso delle operazioni peritali, al CTU non è stata fornita alcuna documentazione tecnica (planimetrie, certificazioni, verifiche, ecc.) che potesse in alcun modo arricchire le informazioni acquisibili dal sopralluogo.

Come accennato, i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate sono situati, quanto ai terreni (f. 13, pp. 342, 344 e 401) in Località Le Case, nel Comune di Scarlino, quanto all'edificio in costruzione e alle rimesse (f. 104, p. 690, s. 2 e p. 688, s. 11), lungo la Via Grossetana, all'interno del centro abitato di Marina di Grosseto, nel Comune di Grosseto.

Immobile 1: area urbana f. 13, p. 401

Si tratta di un'area di 256 m², accessibile da Via delle Case. Questa è delimitata su un lato dalla viabilità principale, su altri due con unità immobiliari di altra proprietà, infine, sul quarto lato con un terreno adiacente alla medesima, di proprietà del soggetto esecutato.

L'area urbana è una unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati, non produce reddito e come tutte le categorie fittizie è esente da tasse municipali immobiliari.

Immobili 5 e 6: rimesse autorimesse f. 104, p. 688, s. 11 + f. 104, p. 690, s. 2

Si tratta di 2 locali con funzione di magazzino, il primo con una superficie netta calpestabile di 45 m² e il secondo 17 m². Questi fanno parte di un edificio più grande a un unico piano, suddiviso in più unità immobiliari, poste tutte a piano terra e con la medesima destinazione. Al





secondo “p. 690, s. 2” si accede solo tramite il primo “p. 688, s. 11”, che si affaccia su una corte. Questi, poi, comunicano fra loro solo tramite un passaggio interno largo 1 m.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con spessore esterno pari 15 cm e tramezzi interni di spessore 10 cm. Il manto di copertura a singola falda è in cemento-amianto (eternit), sostenuto da un telaio a traliccio in acciaio. Il deflusso delle acque piovane avviene tramite canali di gronda e discendenti in rame. All’interno, l’immobile 5 è controsoffittato ad un’altezza di 2,30 m rispetto il piano di calpestio, utilizzando pannelli in fibra minerale 60 x 60 cm.

L’immobile 6 è caratterizzato da un’altezza inferiore, palesando l’appartenenza a una struttura muraria realizzata in tempi diversi.

I muri sono intonacati e tinteggiati con colori chiari sia internamente, sia esternamente, dove, però, sono evidenti i segni del tempo e delle intemperie. Il pavimento è coperto da elementi in gres porcellanato. Se si esclude il portone d’accesso dell’immobile 5, realizzato in acciaio, largo 2 m e dotato di apertura basculante, vi è un’unica finestra, posta sul lato opposto a questo, di ridottissime dimensioni (40 x 40 cm). Entrambi gli immobili sono dotati di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione generale è mediocre. Sono visibili distacchi e ammaloramenti di intonaco dalle pareti esterne. L’immobile 5 presenta visibili tracce di infiltrazioni interne dal soffitto.

Immobili 7, 8 e 9 NON ESISTONO PIÙ Immobile in Costruzione non ancora Accatato

Si tratta di un edificio, attualmente ancora in costruzione, con destinazione residenziale. Così come da progetto, questo si presenta con una struttura portante (travi, pilastri e scale) in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature in muratura.

Sono evidenti 3 piani fuori terra. Al Piano Terra sono presenti 2 monocalci con accesso indipendente dalla pubblica viabilità, mentre gli appartamenti ubicati ai piani superiori sono accessibili tramite scala condominiale con ingresso posto sul retro dell’edificio.

Le abitazioni poste al primo piano sono composte da una zona soggiorno-pranzo con terrazza che affaccia sull’area portuale, un disimpegno, una camera e un bagno. La stessa disposizione è prevista per i 2 appartamenti del secondo piano, ma questi hanno in più dei locali di deposito occasionale, posti nel sottotetto, accessibili dall’interno.

Attualmente, l’edificio è parzialmente intonacato sia esternamente che internamente. Nei locali che saranno adibiti a bagno, sono presenti solamente i piatti doccia. Ovunque, sono visibili i passaggi delle tubazioni degli impianti a terra e le predisposizioni per l’installazione dell’impianto di condizionamento. Per quanto riguarda gli infissi, sono presenti solo le soglie di finestre e portefinestre, ad eccezione di alcuni telai-porta già montati. Le scale di collegamento dal secondo piano al sotto-tetto, che dal progetto erano previste con struttura in legno, non sono state realizzate.

Immobile 10: seminativo arborato f. 13, p. 342

Si tratta di un’area destinata a seminativo arborato di 35 m². Pur se la qualità di “seminativo arborato” la rende particolarmente adatta alla semina di cereali e a colture orticole, la modestissima estensione ne penalizza l’effettivo utilizzo.



**Immobile 11: area rurale f. 13, p. 344**

Si tratta di un'area rurale con estensione pari a 5 m² che, originariamente, era funzionale all'utilizzo di un annesso agricolo adiacente.

NOTA Le caratteristiche degli immobili periziati, individuati catastalmente come "fabbricati", non sono tali da implicare una valutazione impiantistica, né, tantomeno, imporre lo sviluppo di Attestati di Prestazioni Energetiche (APE). Il CTU non produrrà, quindi, tali elaborati.

Consistenza degli Immobili

Gli schemi grafici raccolti nell'Allegato 5 evidenziano lo stato attuale degli immobili, la reale funzione dei vari ambienti che li compongono e superficie calpestabile di ciascuno di questi.

A meno di quanto direttamente rilevato per gli immobili 5 e 6, per i quali risulta:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	5	16,81 m ²	65,85
E202	F	104	688	11	C/6	4	47,00 m ²	148,74

gli schemi sono coerenti con quanto riportato nelle tabelle di cui alle pagg. 15 e 16, mentre la documentazione fotografica, riportata in Allegato 4, evidenzia lo stato di fatto degli immobili.

6.3 3° quesito: conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

A parte gli immobili di cui al f.104, p.284, che non esistono più, la descrizione dei beni inclusi nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrisponde a quanto accertato direttamente al momento del sopralluogo e consente di individuare con certezza i beni oggetto di esecuzione.

6.4 4° quesito: conformità catastale dell'immobile

L'ispezione condotta ha evidenziato che le caratterizzazioni catastali assegnate agli **immobili 1** (f. 13, p. 401 "area urbana"), **10** (f. 13, p. 342 "seminativo arborato") e **11** (f. 13, p. 344 "area rurale") **NON SONO CONFORMI** all'utilizzo attuale. Infatti, una verifica urbanistica ha fatto emergere la loro idoneità all'edificazione di fabbricati destinati ad attività produttive (artigianali/commerciali), benché derivino da frazionamenti di particelle caratterizzate da tali destinazioni.

Più precisamente:

- l'**immobile 1** deriva dal frazionamento delle particelle 103 e 104 ("ente urbano") sulle quali insistevano fabbricati destinati a magazzini e rimesse attrezzi, ad oggi, completamente demoliti in ragione della costruzione di edifici con destinazione residenziale (tipo mappale del 17.05.2011, protocollo n.GR0088970 in atti dal 17.05.2011, presentato il 17.05.2011, n.88970.1/2011);
- l'**immobile 10** deriva dal frazionamento delle particelle 119 ("seminativo arborato") e 217 (frazionamento del 26.11.2009, protocollo n.GR0147876 in atti dal 26.11.2009, presentato il 24.11.2009 (n.147876.1/2009);





- c. l'**immobile 11** deriva dal frazionamento della particella 217 ("fabbricato rurale") (frazionamento del 26.11.2009, protocollo n.GR0147876 in atti dal 26.11.2009, presentato il 24.11.2009 (n.147876.1/2009) – variazione d'ufficio del 21.06.2010 protocollo n.GR0081354, in atti dal 21.06.2010, bonifica fabbr. rurali (n.1573.1/2010).

Gli **immobili 5 e 6** (rimesse) **SONO CONFORMI** alla loro caratterizzazione catastale acquisita in atti, con particolare riferimento alla loro rappresentazione planimetrica (vedi Allegato 3). Non è stato possibile un confronto con la documentazione urbanistica dell'ultimo stato concessionato, non disponibile presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Grosseto (vedi Allegato 6).

L'**immobile in costruzione**, essendo allo stato grezzo, con i lavori ancora da ultimare, **non dispone ancora di riferimenti catastali su cui misurare la conformità**.

6.5 5° quesito: destinazione urbanistica dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Scarlino e, in questo, nella frazione di Scarlino Scalo, in Località Le Case, distinti al Catasto dello stesso Comune al:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I510	F	13	401	--	F/1	5	256 m ²	--

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	superficie	ren. dom. [€]	ren. agr. [€]
I510	T	13	342	sem. arbor.	1	35 m ²	0,26	0,18
I510	T	13	344	area rur.	--	5 m ²	--	--

ricadono in "*Zona Dia1: Zona produttiva artigianale esistente*" rispetto al Regolamento Urbanistico, approvato con atto di C.C. n.56 del 25.10.02, mentre, rispetto al Piano Operativo, approvato con atto di C.C. n.2 del 20.02.2019, sono ubicati in "*Zona B1: Parti del Territorio Urbanizzato a Prevalente Carattere Residenziale di Recente Formazione Soggette a Intervento Diretto – art. 27.5*".

Con l'adozione del Piano Attuativo, entrano in vigore le Norme Transitorie e di Salvaguardia, come stabilito all'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione, in base alle quali, all'interno delle "*Zone Dia1*", sono ammessi interventi da realizzarsi mediante Piani di Recupero coinvolgenti almeno il 50% della superficie di un isolato, così come individuato dalle tavole del Regolamento Urbanistico, e da attuarsi nel rispetto di limiti specificati e degli standard definiti dal D.M. 1444/68.

La "*Zona B1*" corrisponde alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria. Sono ammesse nuove costruzioni con dimensione minima delle unità abitative non inferiori a 80 m², interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale con dimensione minima non inferiore essere inferiore a 60 m², incentivi superficiali in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura, ovvero dell'uso di energie rinnovabili, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici e rispettando distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini.



Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali secondo le destinazioni d’uso. L’area in cui ricadono gli immobili eseguiti è soggetta al **Vincolo Paesaggistico** di cui all’**Art. 142, D.Lgs 42/2004 lettera c**, “fiumi, torrenti e corsi d’acqua”, come da tabella che segue.

inquadramento catastale		inquadramento urbanistico		stato dei vincoli			
foglio	particella	piano operativo	regolamento urbanistico	paesaggistico (d.lgs 42/04)		idrogeologico (rd 3267/23)	zona percorsa dal fuoco (l 353/00)
				art. 136	art. 142		
13	401, 342, 344	Zona B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art. 27.5	Zona Dia 1: Zona produttiva artigianale esistente	NO	SI	NO	NO

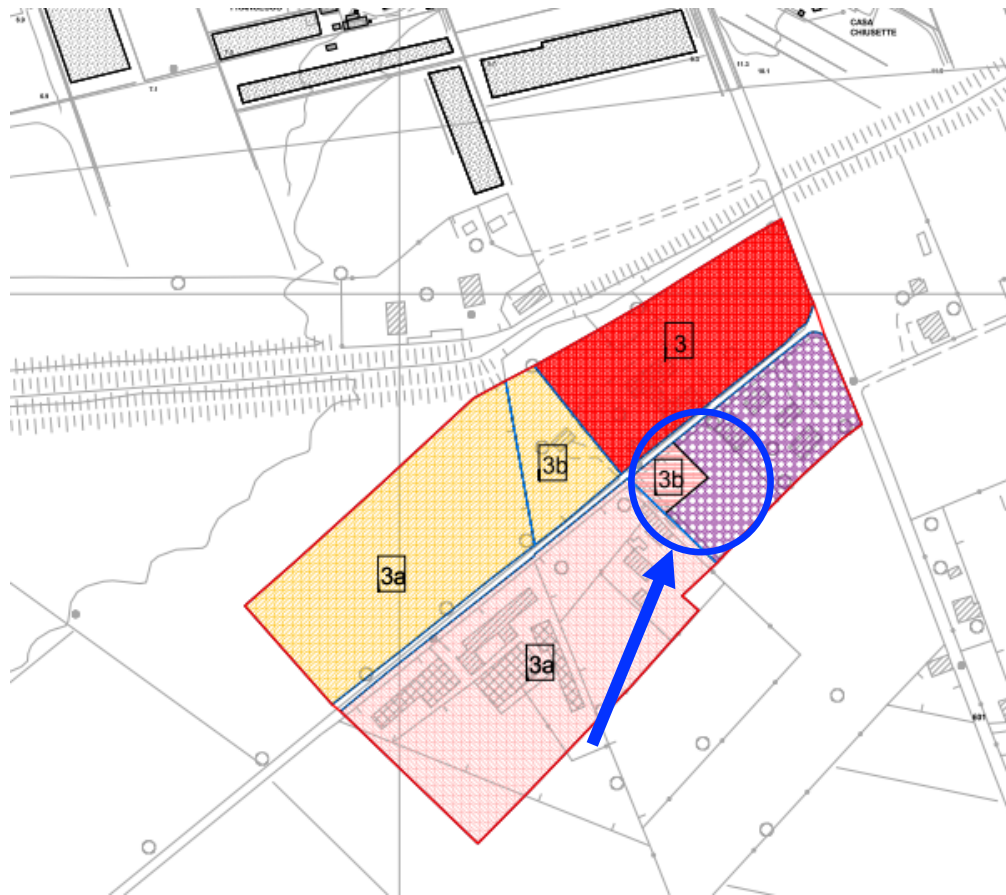


immagine 4 – Estratto R.U. e P.O. – Loc. Le Case – Comune di Scarlino – terreni





Gli **immobili 5 e 6**, ubicati nel Comune di Grosseto, frazione di Marina, in Via Grossetana, distinti al Catasto dello stesso Comune al:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
E202	F	104	690	2	C/6	5	16,81 m²	65,85
E202	F	104	688	11	C/6	4	47,00 m²	148,74

nonchè l'**immobile in costruzione** (ex f. 104, p. 284, ss. 3 e 4 "abitazioni" e s. 5 "negozi"), ricadono nel **Titolo I delle NTA – Disciplina degli Ambiti Complessi – Art. 52, Ambito del Mare:**

1. *l'ambito riguarda il sistema ambientale costiero e retro costiero, presenta un insieme di habitat di elevato valore naturalistico ambientale tra i quali gli ambiti umidi retrodunali con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, boschi planiziali. È ricompreso nel presenta ambito lo scoglio delle Formiche;*
2. *è distinto con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_01 su base C.T.R. in scala 1:25.000;*
3. *la delicatezza e la vulnerabilità dell'intero sistema ne determina limiti di uso che impongono la regolamentazione dei percorsi, degli accessi e della sosta;*
4. *la tutela dei valori paesaggistici presenti si esercita attraverso la disciplina di cui al Titolo II della Parte II delle presenti Norme.*

Il Regolamento Urbanistico li colloca entrambi nell'UTOE (*Unità Territoriali Organiche Elementari*) di Marina di Grosseto, al limite del centro abitato, e rientrano nella Pianificazione Residua di PRG, Piani Attuativi e/o Progetti Unitari e/o Strumenti Urbanistici di cui all'Art. 171, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Sulla base della classificazione del patrimonio edilizio, l'**immobile 5** rientra in **classe 7 – Edifici Secondari**, ovvero "*manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento – o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo – costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche – tipologiche, formali e/o costruttive – rispetto all'edificio principale di riferimento*" (Art. 86 delle NTA).

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia "R1", "R2", "R3" e "R4", demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc). In ogni caso, gli interventi devono essere finalizzati a:

- a. l'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- b. il riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- c. il miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.



Diversamente dal precedente, l'**immobile 6** rientra in **classe 6 – Edifici o Complessi di Nessun Interesse Architettonico**, ovvero “*edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde, realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano*” (Art. 85 delle NTA), costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile, quanto a materiali e caratteri tipologici.

Sono ammessi interventi volti alla riqualificazione degli edifici stessi, e, pertanto, sono consentite addizioni volumetriche o funzionale e/o di sostituzione edilizia, laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento, manutenzione ordinaria senza modifiche dell’aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche dell’aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia “R1”, “R2”, “R3” e “R4”.

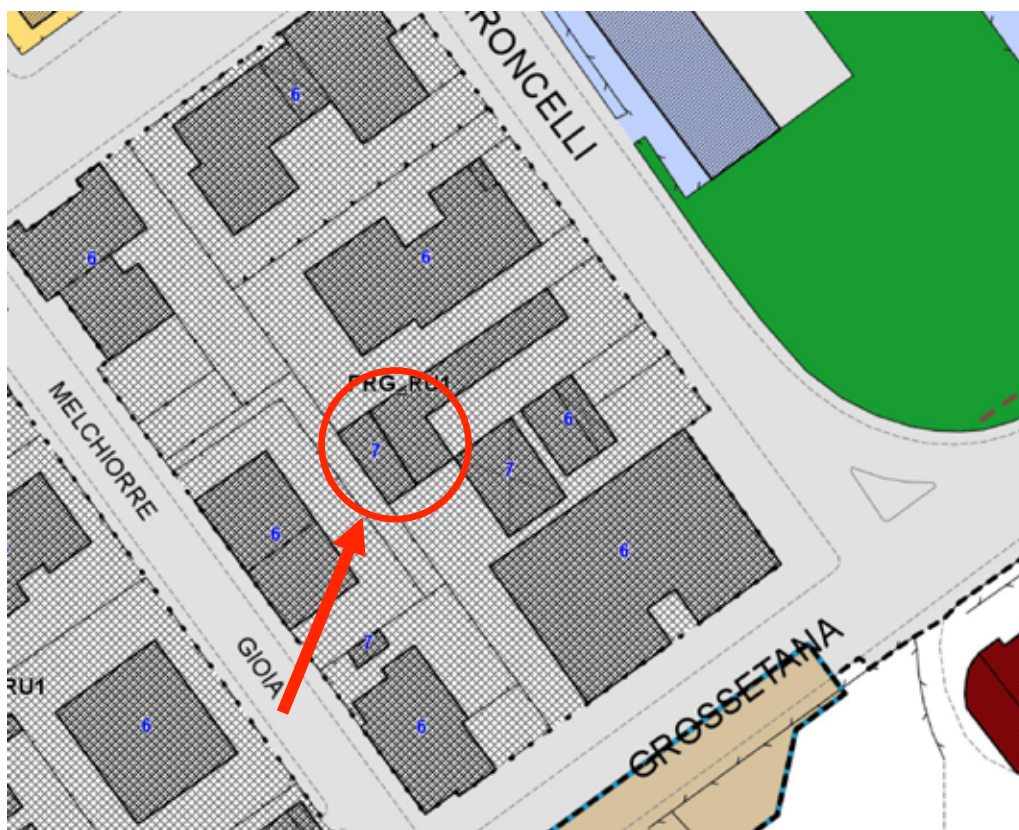


immagine 5 – Estratto R.U. - Loc. Marina di Grosseto – Comune di Grosseto – rimesse

Mentre, sempre sulla base della classificazione del patrimonio edilizio, l'**immobile in corso di costruzione** rientra in **classe 5 – Edifici o Complessi di Scarso Interesse Architettonico**, ovvero “*edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, ecc.), unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento*” (Art. 86 delle NTA).





Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifiche dell'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche dell'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia "R1", "R2", "R3" e "R4".

L'area in cui ricadono gli immobili 5 e 6, oltre a quello in costruzione è soggetta al **Vincolo Paesaggistico** di cui all'**Art. 142, D.Lgs 42/2004 lettera c**, "fiumi, torrenti e corsi d'acqua", come da tabella che segue.

inquadramento catastale		inquadramento urbanistico		stato dei vincoli			
foglio	particella	classe edifici	regolamento urbanistico	paesaggistico (d.lgs 42/04)		idrogeologico (rd 3267/23)	zona percorsa dal fuoco (l 353/00)
				art. 136	art. 142		
104	690 s. 2	classe 7	UTOE di Marina di Grosseto. Pianificazione Residua di PRG, Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA.	SI D.M. 27.03.58 pineta litoranea	NO	SI	NO
104	688 s. 11	classe 6	UTOE di Marina di Grosseto. Pianificazione Residua di PRG, Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA.	SI D.M. 27.03.58 pineta litoranea	NO	SI	NO
104	immobile in costruzione	classe 5	UTOE di Marina di Grosseto. Pianificazione Residua di PRG, Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA.	SI D.M. 27.03.58 pineta litoranea	NO	SI	NO





immagine 6 – Estratto R.U. - Loc. Marina di Grosseto – Comune di Grosseto – edificio in costruzione

6.6 6° quesito: conformità urbanistico-edilizia dell'immobile

Le ricerche effettuate presso gli Uffici Edilizia Privata dei Comuni interessati hanno evidenziato i titoli abilitativi relativi agli immobili eseguiti che vengono elencati di seguito e raccolti nell'Allegato 6.

Immobili 1, 10 e 11 – Comune di Scarlino, Loc. Le Case

- **Permesso di Costruire n°2519** del 15.12.2010, relativo alla Pratica Edilizia n.3188 per la demolizione di un edificio esistente ad uso artigianale (falegnameria, rimessa attrezzi e magazzino) in favore della realizzazione di 2 nuovi edifici ad uso artigianale/commerciale, ad oggi non realizzati. Il progetto è relativo all'edificazione di un immobile composto da 3 locali ad uso artigianale/commerciale, oltre a un alloggio, denominato "corpo di fabbrica A" (ubicato in particella non interessata dalla presente perizia), ed un secondo immobile destinato alla ristorazione denominato "corpo di fabbrica B", ex particella 104, ora 401.

Immobili 5 e 6 – Comune di Grosseto, fraz. Marina, Via Grossetana

Titolo Edilizio **NON È STATO TROVATO** presso gli uffici competenti del Comune di Grosseto (nell'Allegato 6 si riporta la dichiarazione dell'ufficio tecnico).

Il CTU, ha riscontrato **CONFORMITÀ** con l'unica documentazione reperita e agli atti, ovvero quella catastale (visura e planimetria).





Immobile in costruzione – Comune di Grosseto, fraz. Marina, Via Grossetana

- **Permesso di Costruire n.596** del 17.12.2014, relativo alla Pratica Edilizia n.2009/2466 per la realizzazione del nuovo edificio residenziale;
- **Autorizzazione Paesaggistica n.2014/152** del 04.09.2014, per la realizzazione del nuovo edificio residenziale;
- **Autorizzazione dell'Amministrazione Marittima n.1668** del 10.01.2011, per la realizzazione del nuovo edificio residenziale;
- **Deposito del Progetto Strutturale n.3659** del 12.05.2015 presso Ufficio del Genio Civile di Grosseto, Settore Sismica.

I titoli autorizzativi elencati si riferiscono alla completa demolizione degli immobili allora esistenti e riportati nell'Unità Negoziabile dell'Atto di Pignoramento riferito a questa perizia come immobili 7, 8 e 9 ("abitazioni" e "negoziato") e la successiva realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale composto da 6 unità immobiliari.

Dal momento che, la costruzione dell'immobile è stata interrotta nel corso della sua stessa esecuzione, ed è – a tutt'oggi – allo stato di cantiere, **NON ESISTONO RIFERIMENTI SU CUI MISURARE LA CONFORMITÀ.**

nota: gli immobili 5 e 6 ("autorimesse"), in quanto aree private di parcheggio, sono funzionali al Permesso di Costruire n.596 del 17.12.2014.

6.7 7° quesito: possibilità di suddivisione in lotti

In base alle caratteristiche degli immobili pignorati e in virtù di quanto sopra, si ritiene che la vendita dei beni oggetto la presente Esecuzione Immobiliare possa avvenire sia in **2 lotti** distinti e costituiti come segue:

Lotto 1: - immobile 1 (f.13, p.401) area urbana edificabile, Località Le Case, Comune di Scarlino;
 - immobile 10 (f.13, p.342) terreno edificabile, Località Le Case, Comune di Scarlino;
 - immobile 11 (f.13, p.344) area rurale edificabile, Località Le Case, Comune di Scarlino.

Lotto 2: - immobile 5 (f.104, p.690, s.2) rimessa, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto;
 - immobile 6 (f.104, p.688, s.11) rimessa, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto;
 - immobile in costruzione, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto.

6.8 8° quesito: eventuale pignoramento pro quota

In esito all'Atto di Pignoramento in questione, i beni di cui si tratta sono pignorati al soggetto esecutato, per la piena proprietà (quota 1/1).





6.9 9° quesito: stato di utilizzazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo, lo stato di utilizzazione degli immobili risultava la seguente:

immobili 1, 10 e 11: liberi da cose e persone;

immobili 5 e 6: locati alla _____, con contratto siglato il 01.06.2013, registrato il 16.07.2019 (Agenzia Entrate, serie 3, n.5215), valevole dal 08.07.2013 fino al 07.07.2019 e non rinnovato.

immobile in costruzione: libero da cose e persone.

6.10 10° quesito: provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Gli immobili in oggetto non rientrano nei casi previsti dal presente quesito.

6.11 11° quesito: accertamento vincoli

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **non gravano** sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, d'inalienabilità e d'indivisibilità. Similmente, **non gravano** su detti immobili oneri di natura condominiale.

6.12 12° quesito: determinazione del valore dell'immobile

6.12.1 stima immobiliare

La stima economica dei beni pignorati è stata condotta tramite il criterio del "*più probabile valore di mercato*", ovvero la determinazione del prezzo che potrebbero avere gli immobili al termine di una trattativa di compravendita che si dovesse svolgere in tempo reale.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita d'immobili simili, che consenta di inquadrare gli immobili pignorati per analogia e confronto con quelli di riferimento, salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione, in considerazione delle specifiche peculiarità dei beni in esame.

Le fonti d'informazione utilizzate, sono generalmente quelle delle banche dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)**, mediate con le informazioni provenienti dagli **operatori del settore immobiliare** attivi nell'area geografica di ubicazione degli immobili.

In genere, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie: €/m²) riferiti a operazioni di compra-vendita andate a buon fine, riguardo immobili analoghi ubicati nell'area circostante i beni oggetto del presente documento. L'oscillazione dei valori tiene conto di specifici aspetti qualitativi, come:

- la collocazione dell'immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio, ecc.);
- l'ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche specifiche dell'immobile (tipologia, finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- l'esposizione;
- lo stato di conservazione.





Immobili 1, 10 e 11 – Aree Edificabili, Loc. Le Case, Comune di Scarlino

Diversamente dai terreni agricoli, per i quali ciascuna Provincia aggiorna periodicamente il Valore Agricolo Medio distinto per Regione Agraria e qualità del terreno, per le aree edificabili non esistono riferimenti in letteratura che consentano la determinazione di un valore da poter, in seguito, confrontare con il mercato. Si è adottato, quindi, un percorso a ritroso.

Dal momento che su quelle aree era stato concesso un Permesso di Costruire, scaduto, ma verosimilmente rinnovabile, è stato preso come riferimento il valore dell'ipotetico immobile (in base ai riferimenti OMI), come se questo fosse stato realmente costruito e venduto. Da tale valore sono stati poi detratti l'utile d'impresa e tutti i costi necessari alla realizzazione, così come da tabella di seguito riportata (rif. immagine 8).

Considerando che il Permesso di Costruire riguardava la realizzazione di un ristorante, il risultato dell'interrogazione effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate è il seguente:

genzia
ntrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
Comune: SCARLINO
Fascia/zona: Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	445	L	1,8	2,7	N
Negozi	NORMALE	1200	1800	L	7,8	10,7	N

immagine 7 – immobili 1, 10 e 11, schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel caso specifico degli immobili periziati, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero quella “Suburbana/SCARLINO SCALO E ZONE CIRCOSTANTI” e facendo riferimento alla destinazione “Commerciale” e, in questa, alla tipologia d'immobile simile a quelli in oggetto, ovvero “Negozi”, con uno stato di conservazione classificato come “normale”, nel 1° semestre 2019 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **1.200,00** e **1.800,00 €/m²**.

Considerando un'incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell'oscillazione pari a **1.500,00 €/m²**. Si ha, pertanto:





Criterio di Stima Immobiliare - Aree Edificabili					
Comune di Scarlino, Catasto Fabbricati, foglio 104, particelle 342, 344 e 401					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
piano terra	114,00	1.500,00	100%	1.500,00	171.000,00
primo piano	29,17		100%	1.500,00	43.755,00
terrazza	75,25		25%	375,00	28.218,75
corti esclusiva	133,25		15%	225,00	29.981,25
valore commerciale					272.955,00
utile d'impresa (stima)				20,0%	54.591,00
costo del costruito (tabelle ance)				535 €/m ² (sup. utile)	97.353,95
progettazione e direzione lavori (tariffa)				8,0%	17.469,12
oneri di procedura, diritti di segreteria, ecc. (stima)					1.000,00
contributo relativo al costo di costruzione (dal Permesso di Costruire)					8.193,99
oneri di urbanizzazione (dal Permesso di Costruire)					48.056,28
valore del terreno edificabile (arrotondato)					46.300,00

immagine 8 – determinazione del valore degli immobili 1, 10 e 11

In sintesi: **Immobili 1, 10 e 11: $V_{I(1, 10 e 11)} = 46.300,00 \text{ €}$**

Immobili 5 e 6 – Autorimesse, Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto

L'immagine che segue riproduce il risultato dell'interrogazione effettuata presso il portale dell'Agenzia delle Entrate.

agenzia entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
 Comune: GROSSETO
 Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI GROSSETO - PRINCIPINA A MARE E ZONE CROSTANTI
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3100	3600	L	10	14,6	L
Abitazioni di tpo economico	NORMALE	2100	2450	L	7	10,1	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1350	L	4	5,8	L
Ville e Villini	NORMALE	3300	3800	L			

immagine 9 – immobili 5 e 6, schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare





Nel caso specifico degli immobili periziati, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero quella “Suburbana/MARINA DI GROSSETO (...) E ZONE CIRCOSTANTI” e facendo riferimento alla destinazione “Residenziale” e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quelli in oggetto, ovvero “Autorimesse”, con uno stato di conservazione classificato come “normale”, nel 1° semestre 2019 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **1.050,00** e **1.350,00 €/m²**.

Considerando un’incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell’oscillazione, ovvero, un valore pari a **1.200,00 €/m²**. Si ha, pertanto:

Criterio di Stima Immobiliare - Immobile 5					
Comune di Grosseto, Catasto Fabbricati, foglio 104, particella 690, sub 2					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
autorimessa	16,81	1.200,00	100%	1.200,00	20.172,00
					20.172,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-50,0%	10.086,00
aggiornamento 2019 sull'andamento del mercato zonale			correzione negativa	0,0%	10.086,00
arrotondamento					10.000,00

immagine 10 – determinazione del valore dell’immobile 5

Criterio di Stima Immobiliare - Immobile 6					
Comune di Grosseto, Catasto Fabbricati, foglio 104, particella 688, sub 11					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
autorimessa	47,00	1.200,00	100%	1.200,00	56.400,00
					56.400,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-50,0%	28.200,00
aggiornamento 2019 sull'andamento del mercato zonale			nessuna correzione	0,0%	28.200,00
arrotondamento					28.000,00

immagine 11 – determinazione del valore dell’immobile 6

In sintesi: **Immobile 5: V₁₅ = 10.000,00 €**

Immobile 6: V₁₆ = 28.000,00 €

immobile in costruzione – Via Grossetana, Fraz. Marina, Comune di Grosseto

Similmente a come proceduto per la determinazione del valore delle aree edificabili (immobili 1, 10 e 11), anche in questo caso – pur se per motivi diversi, trattandosi di un bene immobile ancora allo “stato di grezzo” – si procede con un percorso a ritroso.

Si calcola, utilizzando le banche dati OMI, il valore degli immobili (6 appartamenti, oltre agli spazi comuni) come se questi fossero stati effettivamente ultimati e venduti e lo si prende come riferimento. A tale valore si detraggono l’utile d’impresa e le voci di costo non ancora sostenute, così come da tabella di seguito riportata (rif. immagine 12).





Il risultato dell’interrogazione effettuata presso il portale dell’Agenzia delle Entrate è il medesimo di quanto riportato nell’immagine 9 che precede.

Nel caso in questione, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero quella “Suburbana/MARINA DI GROSSETO (...) E ZONE CIRCOSTANTI” e facendo riferimento alla destinazione “Residenziale” e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quelli in oggetto, ovvero “Abitazioni Civili”, con uno stato di conservazione classificato come “normale”, nel 1° semestre 2019 (ultimo dato disponibile), le quotazioni di prezzo sono oscillate fra 3.100,00 e 3.500,00 €/m².

Considerando un’incidenza media degli “specifici aspetti qualitativi” richiamati, si prende come riferimento il valore medio dell’oscillazione, ovvero, un valore pari a 3.300,00 €/m². Si ha, pertanto:

Criterio di Stima Immobiliare - Immobile in Costruzione						
Comune di Grosseto, Codici Catastali da Definire						
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]	
pt, app. 1: sul	34,05	3.300,00	100%	3.300,00	112.365,00	
portico	9,30		35%	1.155,00	10.741,50	
pt, app. 2: sul	34,05		100%	3.300,00	112.365,00	
portico	9,30		35%	1.155,00	10.741,50	
1p, app. 3: sul	40,84		100%	3.300,00	134.772,00	
terrazza	10,11		35%	1.155,00	11.677,05	
1p, app. 4: sul	40,84		100%	3.300,00	134.772,00	
terrazza	10,11		35%	1.155,00	11.677,05	
2p, app.5: sul	40,84		100%	3.300,00	134.772,00	
terrazze	10,11		35%	1.155,00	11.677,05	
deposito occasionale	40,84		35%	1.155,00	47.170,20	
2p, app.6: sul	40,84		100%	3.300,00	134.772,00	
terrazze	10,11		35%	1.155,00	11.677,05	
deposito occasionale	40,84		35%	1.155,00	47.170,20	
parti comuni (scale)	37,50		20%	660,00	24.750,00	
valore commerciale					951.099,60	
utile d’impresa (stima)					20,0%	190.219,92
costo del costruito finito (tabelle ance)					380,60 €/m ³ (vol. tot.)	352.545,97
costo del costruito grezzo (tabelle ance)					100,00 €/m ³ (vol. tot.)	92.629,00
progettazione da eseguire - incarico non completato (tariffa)					1,0%	7.608,80
direzione lavori da eseguire - incarico non completato (tariffa)					3,5%	26.630,79
oneri di procedura, diritti di segreteria, ecc. - già sostenuti (stima)						0,00
contributo relativo al costo di costruzione - già sostenuti (dal Permesso di Costruire)						0,00
oneri di urbanizzazione - già sostenuti (dal Permesso di Costruire)						0,00
valore dell’immobile in costruzione (arrotondato)					466.700,00	

immagine 12 – determinazione del valore dell’immobile in costruzione

In sintesi: **Immobile in Costruzione: V_{IC} = 466.700,00 €**





6.12.2 valore dei lotti

Nel caso di **2 lotti** distinti, i valori di riferimento saranno:

- Lotto 1:** - immobile 1 (f.13, p.401) area edificabile, Scarlino Scalo
- immobile 10 (f.13, p.342) area edificabile, Scarlino Scalo
- immobile 11 (f.13, p.344) area edificabile, Scarlino Scalo

Valore Lotto 1 46.300,00 €

- Lotto 2:** - immobile 5 (f.104, p.690, s.2) rimessa, Marina di Grosseto 10.000,00 €
- immobile 6 (f.104, p.688, s.11) rimessa, Marina di Grosseto 28.000,00 €
- immobile in costruzione, Marina di Grosseto 466.700,00 €

Valore Lotto 2 504.700,00 €

Grosseto, ~~30~~ **30** Novembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Francesco Repola



PDF Eraser Free



Ing. Francesco Repola
Via Arcidosso, 46 – 58100 Grosseto (GR)
f.repola@repola.it



PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



Ing. Francesco Repola
Via Arcidosso, 46
58100 – Grosseto (GR)
f.repola@repola.it

