

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.139 / 2009**

PROMOSSA DA



CONTRO



**Giudice Esecutore: Dott. Vincenzo PEDONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Grosseto, venerdì 24 settembre 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

## INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18.03.1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in via G.Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 19.02.2010, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Daniela GAETANO, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

### 1° QUESITO

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

### 2° QUESITO

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

### 3° QUESITO

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

### 4° QUESITO

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

**5° QUESITO**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**6° QUESITO**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

**7° QUESITO**

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**8° QUESITO**

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;*

**9° QUESITO**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso 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° QUESITO**

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

**11° QUESITO**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di*

*superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

### **12° QUESITO**

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

#### **Dispone inoltre che l'esperto:**

- a) ***restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) ***invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*
- c) ***intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- d) ***depositi**, almeno **dieci giorni** prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- e) ***allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- f) ***allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le*

*dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

Nella stessa udienza, l'Ill.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Daniela GAETANO, previo giuramento, sottoponeva inoltre il seguente quesito:

*“Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n.37 e quello previsto dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006”.*

**PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, con presentazione n.64 del 29.07.2009 al n.7483 del Reg.Part. ed al n.11328 del Reg.Gen.:

**a favore**

[REDAZIONE]

**contro**

[REDAZIONE]

E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.1842 del 3.07.2009, trascritto il 29.07.2009 Registro Particolare n.7483, Registro Generale n.11328, allegato alla presente sotto la lettera A).

1. Complesso immobiliare sito in località Le Preselle, così rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Scansano al Foglio 41 particelle:

- 59 sub 1 Porz. Rur.;
- 60 Fabb. Rurale, are 59.20;
- 75 FU d'accert.re

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 41 particella 59 sub 2, località Preselle, p 1, categ. A/4, C1 di I<sup>^</sup>, vani 2 RCL 180.000 (Euro 92,969).

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano identificabili, **ma si è reso necessario aggiornare la situazione catastale degli immobili con opportuno censimento al Catasto Fabbricati, in quanto i dati riportati nella documentazione agli atti non era rispondenti allo stato dei luoghi, inoltre non erano più presenti i requisiti di ruralità:**

- **Particella 59 sub.3** [categoria A/2, piano primo, classe I<sup>^</sup>, consistenza 10,5 vani, superficie catastale di 284 mq., con rendita di €.813,42 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur.*)];
- **Particella 59 sub.4** [categoria C/2, piano terra, classe I<sup>^</sup>, consistenza 140 mq., superficie catastale di 172 mq., con rendita di €.115,69 (*già parte 59*)]

*sub 1 Porz. Rur. e/o (Foglio 41 particella 59 sub 2, località Preselle, p 1, categ. A/4, C1 di I<sup>^</sup>, vani 2 RCL 180.000 (Euro 92,969));*

- **Particella 59 sub.5** [categoria C/2, piano terra, classe I<sup>^</sup>, consistenza 149 mq., superficie catastale di 181 mq., con rendita di €.123,12 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur. e/o (Foglio 41 particella 59 sub 2, località Preselle, p 1, categ. A/4, C1 di I<sup>^</sup>, vani 2 RCL 180.000 (Euro 92,969);*];
- **Particella 59 sub.6** [categoria C/6, piano terra, classe II<sup>^</sup>, consistenza 102 mq., superficie catastale di 1221 mq., con rendita di €.131,70 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur.*);
- **Particella 165 sub.1** [B.C.N.C. “Corte” (già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20)];
- **Particella 165 sub.2** [B.C.N.C. “Pozzo” (già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20)];
- **Particella 165 sub.3** [B.C.N.C. “W.C.” (già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20)];
- **Particella 165 sub.4** [categoria C/2 di classe I<sup>^</sup>, piano terra, consistenza 142 mq., superficie catastale di 168 mq., con rendita di €.117,34 (*già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20*)];
- **Particella 75 sub.3** [categoria A/2 di classe I<sup>^</sup>, piano terra e primo, consistenza 9,5 vani, superficie catastale di 252 mq., con rendita di €.735,95 (*già 75 FU d'accert.re, nonché 75 sub.1*)];
- **Particella 75 sub.4** [categoria C/2 di classe I<sup>^</sup>, piano seminterrato, consistenza 59 mq., superficie catastale di 76 mq., con rendita di €.48,75 (*già 75 FU d'accert.re, nonché 75 sub.2*)]..

come rappresentato nella mappa, planimetrie e visura catastale allegate alla presente sotto la lettera B.

### **ELENCO DELLE FORMALITA' IN ORDINE NEL VENTENNIO**

- Nel ventennio e fino a tutto il 09.08.2010 le ispezioni ipotecarie, riferite all'immobile, hanno dato i seguenti risultati:

#### **GRAVAMI** **ISCRIZIONI CONTRO:**

- **N.2199 DEL 08.11.2001. R.G.14237**  
ATTO DE FACENDIS MICHELE DEL 19.10.2001, REP.93991 (IPOTECA VOLONTARIA DI LIRE 3'000'000'000) A FAVORE [REDACTED]



CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] A GARANZIA DI UN MUTUO CONDIZIONATO DI LIRE 1'500'000'000, ESIGIBILE IN ANNI 16, AL TASSO DI INTERESSE ANNUO PARI AL 5,30% E GRAVANTE SU BENI IN SCANSANO AL FGL.63 PART.60-62; FGL.65 PART.75-77; FGL.40 PART.59-61 (DI PROPRIETA' DEI SIGG.RI [REDACTED]) E SU BENI IN SCANSANO LOCALITA' LE PRESELLE CENSITI AL FGL.41 PART.59 SUB 1 E FGL.41 PART.60-75-59 SUB 2. (DI PROPRIETA' [REDACTED]). ANN. N.375 DEL 04.03.2003 PER QUIETANZA E CONFERMA.

▪ **N.1646 DEL 10.05.2006. R.G.8132**

ATTO SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. DI GROSSETO DEL 08.05.2006, REP.1899. IPOTECA LEGALE DI €. 14'694,00 A FAVORE [REDACTED] CONTRO A GARANZIA DELLA SOMMA DI €. 4'347,00, GRAVANTE SUI BENI IN SCANSANO CENSITI AL FGL.41 PART.59-60-75 E PART.59 SUB 2.

**TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI**

▪ **N.7483 DEL 29.07.2009. R.G.11328**

VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI. ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI GROSSETO DEL 13.07.2009, REP.1842 A FAVORE DI [REDACTED] CONTRO [REDACTED] GRAVANTE SUI BENI IN SCANSANO CENSITI AL FGL.41 PART.59 SUB 1 E PART. 60-75 E PART.59 SUB 2. PRECETTO DI €. 696'304,08.

**I BENI OGGETTO DI VISURA SONO PREVENUTI ALLA [REDACTED] CON:**

▪ **TRASCR.N.8304 DEL 30.08.2000. R.G.11801**

COMPRAVENDITA ATTO BALDASSARRI DEL 02.08.2000, REP.4778 LA [REDACTED]

[REDACTED] VENDE ALLA [REDACTED] BENI IN SCANSANO, LOCALITA' LE PRESELLE CENSITI AL FGL.41 PART.59 SUB 1, FGL.41 PART.60-75 ED AL FGL.41 PART.59 SUB 1.

**I BENI OGGETTO DI VISURA ERANO PERVENUTI ALLA SOC. [REDACTED] CON:**

▪ **TRASCR.N.984 DEL 24.01.1997. R.G.1138**

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE ATTO



GIARDINO FURIO DEL 30.12.1996, REP.52269 LA SOC. [REDACTED]

[REDACTED] SI TRASFORMA IN [REDACTED]

[REDACTED] CON SEDE IN SCANSANO. I BENI DI PROPRIETA' DELLA SOC. SONO SITI IN SCANSANO CENSITI AL FGL.40 PART.8-11-12-19-20-21-22-23-24-25-26-46; **FGL.41 PART.59 SUB 1 E PART. 60-75**; FGL.63 PART.4; FGL.65 PART.75-77; FGL.40 PART. 9 SUB 4-5; **FGL.41 PART.59 SUB 2**; FGL.41 PART.75 SUB 1-2.

**I BENI OGGETTO DI VISURA ERANO PERVENUTI ALLA SOC. [REDACTED]**

**[REDACTED] I BENI ERANO PERVENUTI CON:**

▪ **TRASCR.N.5746 DEL 06.07.1990. R.G.7534**

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. ATTO GRAZIOSI SERGIO DEL 29.06.1990, REP.2664 LA [REDACTED]

[REDACTED] SI TRASFORMA IN [REDACTED]

[REDACTED] FRA I BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CI SONO IMMOBILI IN SCANSANO CENSITI AL **FGL.41 PART.59 SUB 1 E PART. 60 -75; FGL.41 PART.59 SUB 2.**

**I BENI OGGETTO DI VISURA ERANO PERVENUTI ALLA [REDACTED]**

**CON:**

▪ **TRASCR.N.4630 DEL 02.06.1989. R.G.6854**

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE ATTO VENTURA FRANCO DEL 16.05.1989, REP.120564. LA [REDACTED]

[REDACTED] SI TRASFORMA IN [REDACTED]

[REDACTED] FRA I BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CI SONO IMMOBILI IN SCANSANO CENSITI AL **FGL.41 PART.59 SUB 1 E PART.60 -75; FGL.41 PART.59 SUB 2.**

**I BENI OGGETTO DI VISURA ERANO PERVENUTI ALLA [REDACTED]**

**CON:**

▪ **TRASCR.N.3460 DEL 26.04.1988. R.G.5570**

ATTO VENTURA FRANCO DEL 24.03.1988, REP.112543 LA [REDACTED]

[REDACTED] SI TRASFORMA IN [REDACTED]

[REDACTED] FRA I BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CI SONO IMMOBILI IN SCANSANO CENSITI AL **FGL.41 PART.59 SUB 1 E PART.60**

**-75; FGL.41 PART.59 SUB 2.**

La documentazione di cui alle ispezioni si allega alla presente sotto la lettera C.

**RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto, facendo seguito a preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Dr. Riccardo CINELLI, in data 14.05.2010 si recava presso l'immobile in esecuzione e ne effettuava il primo sopralluogo.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

I beni oggetto dell'esecuzione sono di proprietà di:



Più dettagliatamente, consistono in:

- Complesso immobiliare sito in località Preselle costituito da una corte della superficie di circa 6'000 mq. con sovrastanti numero tre (3) fabbricati rurali, meglio di seguito descritti:
  1. *Fabbricato Principale* dislocato su due piani fuori terra destinato a magazzino – deposito – rimessa attrezzi al piano terra, per una **superficie complessiva di circa 475 mq..** (Foglio 41 particella 59 sub.4-5 e 6) nonchè ed al piano primo, destinato parte a civile abitazione (circa 230 mq.) e parte a deposito – locali accessori (circa 110 mq.) per una **superficie complessiva di circa 340 mq..** (Foglio 41 particella 59 sub.3).

L'immobile originariamente a sagoma regolare, negli anni è stato oggetto di ampliamento al piano inferiore, con la realizzazione di locali adiacenti; nell'insieme il fabbricato ha mantenuto le caratteristiche sia costruttive che di rifinitura del classico casale toscano dei primi del 900. La struttura portante è in pietra con finitura a faccia vista, di buon pregio, le aperture di porte e finestre con la loro simmetria identificano dei prospetti lineari; i solai del tipo misto in legno e laterizio sono in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni dei locali al piano terra sono rappresentate da piastrelle in cotto, mentre al piano primo nella civile abitazione sono presenti nella zona giorno piastrelle di maiolica, mentre nella zona notte piastrelle di graniglia; nei locali accessori è presente una pavimentazione in cotto. I servizi igienici e le zona cottura, sono opportunamente rivestiti con piastrelle di monocottura. Tutte le pareti interne dei locali sono opportunamente intonacate e tinteggiate. Alle aperture di porte e finestre sono presenti infissi in legno. Sono presenti idonei impianti elettrico ed idraulico, in alcuni locali sono del tipo sotto

traccia ed in alcuni del tipo fuori traccia; tutto l'immobile necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria – straordinaria.

2. *Fabbricato Secondario* dislocato su due piani fuori terra con destinazione civile abitazione della **superficie complessiva di circa 252 mq.** (Foglio 41 particella 75 sub.3); oltre ad un piano seminterrato della **superficie complessiva di circa 76 mq.** destinato a magazzino – deposito (Foglio 41 particella 75 sub.4).

L'immobile ha una sagoma regolare, con struttura portante in pietra e finitura a faccia vista, di buon pregio, le aperture di porte e finestre con la loro simmetria identificano dei prospetti lineari; i solai del tipo misto in legno e laterizio sono in buono stato di conservazione. Il piano terra è stato oggetto di una recente manutenzione e le finiture del soggiorno, della cucina e del servizio igienico sono di notevole pregio, la pavimentazione dei locali principali è rappresentata da piastrelle in cotto, mentre la pavimentazione ed il rivestimento del servizio igienico sono in piastrelle monocura; tutti gli impianti sono in buono stato di manutenzione. Al piano superiore sono ancora presenti delle pavimentazioni in cotto, oramai datate e dei rivestimenti in piastrelle di maiolica. Tutte le pareti interne dei locali sono opportunamente intonacate e tinteggiate. Alle aperture di porte e finestre sono presenti infissi in legno. Sono presenti idonei impianti elettrico ed idraulico. Solo la zona relativa al piano superiore necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria – straordinaria. Il locale posto al piano seminterrato destinato a magazzino – deposito ha finiture ed impianti modesti.

3. *Fabbricato Rurale* su un solo piano fuori terra destinato a magazzini – rimessa attrezzi, della **superficie complessiva di circa 168 mq.** (Foglio 41 particella 165 sub.4).

L'immobile ha una sagoma regolare, con struttura portante in pietra e finitura a faccia vista, di buon pregio, le aperture di porte e finestre con la loro simmetria identificano dei prospetti lineari; il solai di copertura è del tipo misto in legno e laterizio in buono stato di conservazione. In relazione al tipo di destinazione ha finiture ed impianti modesti.

Il tutto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera D).

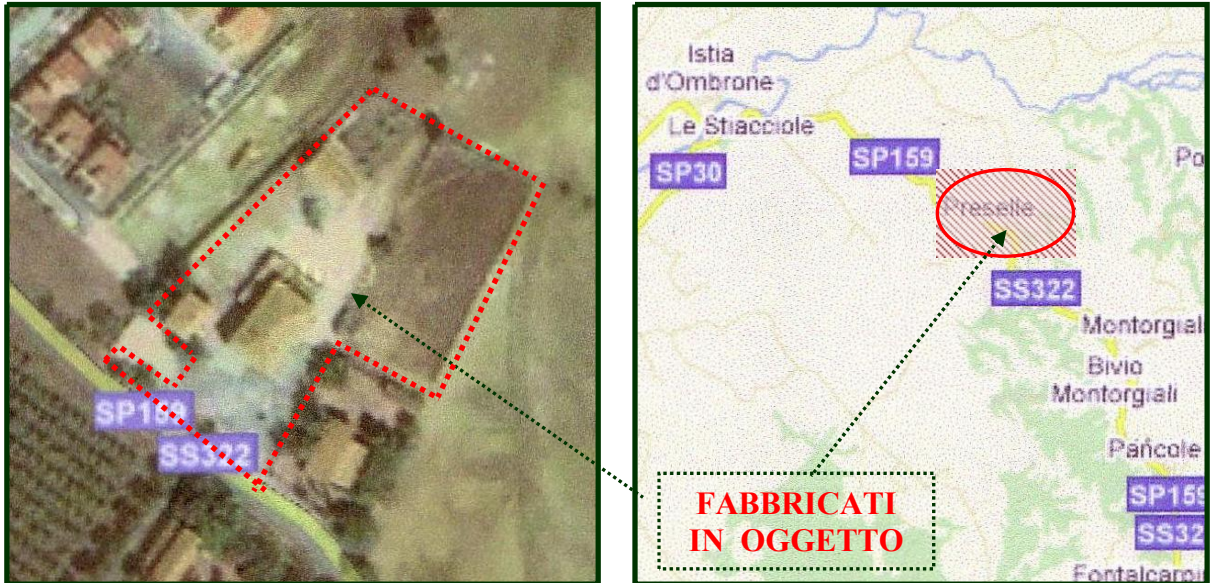
### **APPREZZAMENTI GENERALI**

Si può riferire che le condizioni delle unità immobiliari, dei locali accessori, sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione.

Non vi sono caratteristiche peculiari che possano influire in maniera importante, negativamente o positivamente, sull'appetibilità del bene.

### LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona si trova nella campagna del Comune di Scansano in località Preselle, a funzione agricola, lungo la S.S. 322 Scansanese, a circa 14 km. dal nucleo abitato di Scansano ed a circa 8 km. dal nucleo abitato di Istia d'Ombrone.



### **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

#### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, ad eccezione dei mappali che sono stati neo costituiti per il censimento degli immobili al Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio di Grosseto - Comune censuario di Scansano.

### **RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

#### SITUAZIONE CATASTALE

Il censimento dei fabbricati è stato oggetto di regolare denuncia all' Agenzia del Territorio, in quanto gli immobili non risultavano censiti al Catasto Fabbricati; oggi sono coerenti con lo stato dei luoghi e sono rappresentati al foglio 41 come segue:

- **Particella 59 sub.3** [categoria A/2, piano primo, classe I<sup>^</sup>, consistenza 10,5 vani, superficie catastale di 284 mq., con rendita di €.813,42 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur.*)];
- **Particella 59 sub.4** [categoria C/2, piano terra, classe I<sup>^</sup>, consistenza 140 mq., superficie catastale di 172 mq., con rendita di €.115,69 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur. e/o (Foglio 41 particella 59 sub 2, località Preselle, p 1, categ. A/4, C1 di I<sup>^</sup>, vani 2 RCL 180.000 (Euro 92,969)*)];

- **Particella 59 sub.5** [categoria C/2, piano terra, classe I<sup>^</sup>, consistenza 149 mq., superficie catastale di 181 mq., con rendita di €.123,12 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur. e/o (Foglio 41 particella 59 sub 2, località Preselle, p 1, categ. A/4, C1 di I<sup>^</sup>, vani 2 RCL 180.000 (Euro 92,969)*);
- **Particella 59 sub.6** [categoria C/6, piano terra, classe II<sup>^</sup>, consistenza 102 mq., superficie catastale di 1221 mq., con rendita di €.131,70 (*già parte 59 sub 1 Porz. Rur.*);
- **Particella 165 sub.1** [B.C.N.C. “Corte” (già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20)];
- **Particella 165 sub.2** [B.C.N.C. “Pozzo” (già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20)];
- **Particella 165 sub.3** [B.C.N.C. “W.C.” (già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20)];
- **Particella 165 sub.4** [categoria C/2 di classe I<sup>^</sup>, piano terra, consistenza 142 mq., superficie catastale di 168 mq., con rendita di €.117,34 (*già parte 60 Fabb. Rurale, are 59.20*)];
- **Particella 75 sub.3** [categoria A/2 di classe I<sup>^</sup>, piano terra e primo, consistenza 9,5 vani, superficie catastale di 252 mq., con rendita di €.735,95 (*già 75 FU d'accert.re, nonché 75 sub.1*)];
- **Particella 75 sub.4** [categoria C/2 di classe I<sup>^</sup>, piano seminterrato, consistenza 59 mq., superficie catastale di 76 mq., con rendita di €.48,75 (*già 75 FU d'accert.re, nonché 75 sub.2*)]..

Come si evince dalla copia dell'Avvenuta Denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 24.09.2010, allegata alla presenta sotto la lettera E).

#### **RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

Il bene è indicato nel P.R.G. del Comune di Scansano, in parte come “SOTTO ZONA B1 DI CONSERVAZIONE”, in parte come “ZONA A VERDE PUBBLICO”, in parte come “ZONA A PARCHEGGIO”, in parte come “ZONA AD ATTREZZATURE COLLETTIVE”. Tale terreno è inserito nell'insediamento n.2 di cui all'Art.17 delle N.T.A. allegate al Piano Strutturale dell'Amministrazione Comunale di Scansano, approvato con C.C. n.33 del 28.05.2008, pubblicato sul B.U.R.T. in data 16.07.2008.

Come da copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Scansano in data 17.11.2009, allegato alla presenta sotto la lettera F).



**RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

**CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI**

Nell'Atto di Provenienza ai rogiti del Notaio Dott. Roberto Baldassarri del 02.08.200 Repertorio n.4778 – Raccolta n.2012, la Parte Venditrice “dichiara che le opere sono iniziate in data anteriore al 01.09.1967; dichiara inoltre che gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.”

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale di Scansano, per ciò che concerne il fabbricato principale ed il fabbricato rurale non è stata reperita alcuna documentazione, quindi è possibile confermare quanto sopra detto, mentre per quanto attiene al fabbricato secondario, lo stesso è stato oggetto di istanza per la ristrutturazione di cui alla P.E. n.462 – Nulla Osta del 22.02.1977.

Dal raffronto dello stato dei luoghi indicato negli elaborati grafici allegati alla sopra indicata P.E. con lo stato dei luoghi attuale, sono emerse delle difformità, rappresentate da una diversa distribuzione degli spazi interni nonché da un cambio di destinazione d'uso del piano terra da locali aziendali (spogliatoio – w.c. – locale vendita – cella frigo – locale adibito al ristoro degli operai avventizi presenti in azienda – w.c.) a civile abitazione (soggiorno – cucina – servizio igienico – ingresso), inoltre le opere edilizie previste per il piano primo non sono state eseguite, per cui lo stesso è rispondente allo stato ante opera.

Detti illeciti potranno essere oggetto di regolarizzazione attraverso istanza di sanatoria in base all'art.46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e all'art.40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 (Art.140 L.R. 1/2005).

**L'importo da sostenere per l'ottenimento della sanatoria, compresi sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore, ammonta ad Euro 20'000,00 (Euro ventimila/00) circa.**

**RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

**POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

I beni pignorati costituiscono un unico lotto, per cui non sarebbe auspicabile frazionarlo, per la capacità evidente di costituire solo in tale insieme un bene appetibile, in ragione anche e soprattutto del fatto che si creerebbero delle condominialità legate alla corte, all'annesso rurale ed ai B.C.N.C, che ridurrebbero di gran lunga l'esclusività degli immobili residenziali. Inoltre il mercato corrente nella zona non recepisce operazioni immobiliari speculative..

**RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

**DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

Il bene pignorato non dovrebbe essere venduto frazionato, come specificato in risposta al 7° QUESITO, dovrà essere venduto in un unico lotto.

**RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

**DISPONIBILITÀ DEL BENE**

I beni oggetto della presente esecuzione sono nella disponibilità della Società eseguita in quanto occupati dalla famiglia dell'amministratore..

**RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

**PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non esistono provvedimenti in tal senso.

**RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

**VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI**

Non risultano presenti vincoli, oneri e diritti, fatta eccezione di quelli indicati in risposta al 1°, 5° e 7° QUESITO.

**RISPOSTA AL 12° QUESITO:**

**CRITERIO DI STIMA**

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, ma che nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

**VALORE DI STIMA**

- La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2009), in zona Suburbana / LOCALITÀ MONTORGIALI (cod.E2), microzona catastale n.1, nel Comune di Scansano (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'000,00	1'400,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1'200,00 €/mq.



Sempre per il Comune di Scansano, da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, le stesse indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona Preselle un valore medio di circa 2'500,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età oltre 60 anni, di tipo popolare, in buono stato di conservazione il coefficiente è pari a 0,55, per cui:

$$0,55 \times 2'500,00 \text{ €/mq.} = \underline{1'375,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1'287,50 €/mq., che viene approssimato per eccesso a **1'300,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie dell'unità immobiliare abitativa viene calcolata al 100%;
- le superfici dei locali deposito pertinenziali all'unità immobiliare abitativa, nonché dei locali al piano terra del fabbricato principale, vengono calcolate al 70%;
- la superficie del fabbricato rurale viene calcolata al 50%,  
per cui avremo:

#### **FABBRICATO PRINCIPALE** **(Catasto Fabbricati foglio 41, Particella 59 sub.3-4-5 e 6)**

- Civile abitazione Piano Primo	mq. 230,00 x 100%	mq. 230,00
- Locali pertinenziali Piano Primo	mq. 110,00 x 70%	mq. 77,00
- Locali deposito Piano Terra	mq. 475,00 x 70%	<u>mq. 332,50</u>
		<b>mq. 639,50</b>

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

$$\mathbf{639,50 \text{ mq.} \times \mathbf{1'300,00 \text{ €/mq.}} \quad \mathbf{\underline{\underline{Euro \quad 831'350,00}}}}$$

#### **FABBRICATO RURALE** **(Catasto Fabbricati foglio 41, Particella 165 sub.4)**

- Locali magazzini – rimessa attrezzi	mq. 168,00 x 50%	<u>mq. 84,00</u>
		<b>mq. 84,00</b>

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

$$\mathbf{84,00 \text{ mq.} \times \mathbf{1'300,00 \text{ €/mq.}} \quad \mathbf{\underline{\underline{Euro \quad 109'200,00}}}}$$

- La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2009), in zona Suburbana / LOCALITA' MONTORGIALI (cod.E2), microzona catastale n.1, nel Comune di Scansano (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'000,00	1'400,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1'200,00 €/mq.

Sempre per il Comune di Scansano, da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio, le stesse indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona Preselle un valore medio di circa 2'500,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età tra 41 e 60 anni, di tipo medio, in buono stato di conservazione il coefficiente è pari a 0,65, per cui:

$$0,65 \times 2'500,00 \text{ €/mq.} = \underline{1'625,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1'412,50 €/mq., che viene approssimato per difetto a **1'400,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie dell'unità immobiliare abitativa viene calcolata al 100%;
- le superfici dei locali deposito pertinenziali all'unità immobiliare abitativa, nonché dei locali al piano terra del fabbricato principale, vengono calcolate al 70%;

per cui avremo:

#### **FABBRICATO SECONDARIO (Catasto Fabbricati foglio 41, Particella 75 sub.3 e 4)**

- Civile abitazione Piano Terra e Primo	mq. 252,00 x 100%	mq. 252,00
- Locale deposito Piano Seminterrato	mq. 76,00 x 70%	<u>mq. 53,20</u>
		<b>mq. 305,20</b>

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

**305,20 mq. x 1'400,00 €/mq.**

**Euro 427'280,00**

**Totale      Euro    1'367'830,00**

- × **Al fine di regolarizzare l'illecito edilizio la cifra di cui sopra viene ridotta dell'importo appresso indicato come meglio specificato in risposta al 6° QUESITO**

**20'000,00 Euro**

**TOTALE      Euro    1'347'830,00**

**Valore che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad Euro 1'350'000,00 (euro unmilionetrecentocinquantamila/00).....**

**FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA:**

Complesso immobiliare sito in località Preselle costituito da una corte della superficie di circa 6'000 mq. con sovrastanti numero tre (3) fabbricati rurali, meglio di seguito descritti:

- *Fabbricato Principale* destinato a magazzino – deposito – rimessa attrezzi al piano terra, per una **superficie complessiva di circa 475 mq.** (Foglio 41 particella 59 sub.4-5 e 6) nonchè al piano primo, parte a civile abitazione (circa 230 mq.) e parte a deposito – locali accessori (circa 110 mq.) per una **superficie complessiva di circa 340 mq.** (Foglio 41 particella 59 sub.3).
- *Fabbricato Secondario* dislocato su due piani fuori terra a sagoma regolare con destinazione civile abitazione della **superficie complessiva di circa 252 mq.** (Foglio 41 particella 75 sub.3); oltre ad un piano seminterrato della **superficie complessiva di circa 76 mq.** con destinazione destinato a magazzino – deposito (Foglio 41 particella 75 sub.4).
- *Fabbricato Rurale* su un solo piano fuori terra, a sagoma regolare destinato a magazzini – rimessa attrezzi, della **superficie complessiva di circa 168 mq.** (Foglio 41 particella 165 sub.4).

**Oltre B.C.N.C. Particella 165 sub.1 “Corte” 2 “Pozzo” e 3 “W.C.”.**

**PREZZO BASE: Euro 1'350'000,00 (euro unmilionetrecentocinquantamila/00).....**

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale e due copie, allega:

- Allegato 1. Atto di Pignoramento Immobiliare (Lettera A);
- Allegato 2. Mappa, Visura e Planimetrie Catastali (Lettera B);
- Allegato 3. Documentazione riferita all'ispezione ipotecaria (Lettera C);
- Allegato 4. Documentazione fotografica (Lettera D);
- Allegato 5. Accatastamento (Lettera E);
- Allegato 6. Certificato di Destinazione Urbanistica (Lettera F)..