

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

*Ufficio esecuzioni immobiliari  
G.E. dott.ssa Cristina Nicolò*

*Procedura RGEI n 137/2023*

*Perizia di stima preliminare per la vendita del compendio immobiliare  
pignorato di proprietà di*



29 ottobre 2024

L'esperto estimatore  
dott. agr. Giuseppe Monaci

## INDICE

Incarico, Formalità	3
1 - Verifica della completezza della documentazione, conformità del bene all'immobile pignorato, provenienza	7
2 - Segnalazione eventuali carenze documentali	7
3 - Aggiornamento visure e eventuali mancati accatastamenti o difformità catastali	7
4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
5 - C.D.U., utilizzazione degli immobili e conformità delle costruzioni alle autorizzazioni ed eventuali costi di sanatoria	8
6 - Eventuale certificazione energetica	9
7 - Descrizione dell'immobile	9
8 - Divisibilità in lotti ed eventuale suddivisione pro quota	12
9 - Possesso dell'immobile, eventuali contratti di locazione e presenza di coniuge separato o ex coniuge	12
10 - Esistenza di eventuali vincoli storici, artistici o altro tipo di vincolo	12
11 - Stima dell'immobile	12
Allegato 1 - Verbale di sopralluogo	
Allegato 2 - Richiesta di accesso agli atti	
Allegato 3 - Trasmissione perizia preliminare e osservazioni	
Allegato 4 - Provenienza (compravendita 2006 e permuta 2007)	
Allegato 5 - Visure catastali aggiornate	
Allegato 6 - Scheda Normativa del RU	
Allegato 7 - C.D.U.	
Schema riassunto del lotto proposto per la vendita	

## INCARICO, FORMALITA'

Nell'udienza del 02 aprile 2024 il sottoscritto dott. agr. Giuseppe Monaci, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Grosseto al n. 118 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cristina Nicolò quale esperto per la stima degli immobili pignorati di proprietà della [REDACTED] previo controllo della documentazione ed accesso al compendio pignorato, al sottoscritto sono attribuiti i seguenti compiti:

**1°) – Verificare**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame degli atti (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);

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

*accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, datio 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

**2°) – Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti)

**3°) – Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui la planimetria catastale, nonché tar questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni

*tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante;*

***segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

***procedere**, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abitativi.*

***4°) – Predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento)*

***5°) –Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) id 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;*

***indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n°7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c;*

***6°) – Predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato all'art. 13 del D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito depositata presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotata della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

**7°) – descrivere previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando *dettagliatamente*:** comune , località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell’impianto elettrico e termico.

**8°) – Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedere, 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: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;**

**dire, se l’immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario alla 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: procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;**

**9°) – Accertare se l’immobile è libero od occupato: acquisire presso l’Agenzia dell’Entrate nonché dal proprietario e/o dall’eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili dalla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

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

**segnalare, in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c.;**

**10°) – Indicare l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accertare 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): rilevare l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall’ art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c;**

**12°) – Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà)

Accettato l'incarico con giuramento del 5 aprile 2024, il sottoscritto ha svolto il compito affidatogli esaminando lo stato di fatto e di diritto degli immobili ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c. introdotto con la L. 263/2005 e le caratteristiche influenti sul valore di mercato, per evitare una vendita "aliud pro alio" e per pervenire alla stima del valore congruo, cioè del giusto prezzo riscontrabile sul mercato.

In data 8 maggio 2024 si è compiuto il sopralluogo, per verificare le condizioni del terreno, sito in Comune di Capalbio in Strada Pedemontana snc, insieme al Custode Giudiziario avv. [REDACTED] alla presenza dell'esecutata sig.ra [REDACTED] in qualità di socio della [REDACTED] (**allegato 1:** verbali di sopralluogo).

Abbiamo inoltre esaminato mediante accesso agli atti presso il Comune di Capalbio, le pratiche edilizie che hanno interessato questo terreno (**allegato 2:** richiesta accesso agli atti).

Dopo aver trasmesso agli esecutati, al precedente e al custode la perizia preliminare con pec del 9 ottobre 2024, sono state ricevute dal sottoscritto osservazioni presentate dall'esecutato in data 18 ottobre 2024 (l'invio e ricevimento di tali messaggi via pec sono fornite in **allegato 3**). Di dette osservazioni se ne tiene conto nella presente perizia definitiva.

Si passa quindi a rispondere ai quesiti posti.

### **Risposta al quesito n 1**

#### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, CONFORMITA' DEL BENE ALL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVENIENZA**

Il 24 ottobre 2023 è stato eseguito il pignoramento (nota del 20 dicembre 2023 RP 15522) per l'intera proprietà della [REDACTED] sui seguenti immobili:

- area urbana censita al catasto fabbricati, fg 38 particella 886 (categoria: F/1);
- terreno censito al fg 38 alla particella 887.

Tale pignoramento corrisponde ai terreni oggetto di esecuzione.

Oltre al pignoramento suddetto non risultano altre iscrizioni pregiudizievoli.

Provenienza: con atto di compravendita, registrato a Grosseto il 12 luglio 2006 al n. 170490 e trascritto alla Conservatoria di Grosseto al n 7833 del 13 luglio 2006 la soc AL.MA srl vendette all [REDACTED] per l'intera proprietà il terreno censito al fg. 38 particella 887. Successivamente, con atto dell'8 agosto 2007 registrato in Grosseto al n. 24608, trascritto alla Conservatoria al n 8887 del 6 settembre 2007 venne ceduto dalla [REDACTED] [REDACTED] con atto di permuta il terreno censito al fg. 38 particella 886 alla [REDACTED] per l'intera proprietà (**allegato 4**: certificato notarile con trascritti i due contratti sopra citati)

### **Risposta al quesito n 2**

#### **SEGNALAZIONE EVENTUALI CARENZE DOCUMENTALI**

Non si segnalano carenze

### **Risposta al quesito n 3**

#### **AGGIORNAMENTO VISURE ed EVENTUALI MANCATI ACCATASTAMENTI O DIFFORMITA' CATASTALI**

Non si sono riscontrate difformità catastali su entrambe le particelle oggetto di pignoramento. Alleghiamo in **allegato 5** le visure e la mappa catastale.

## **Risposta al quesito n 4**

### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Risulta solo il pignoramento descritto al punto 1.

## **Risposta al quesito n 5**

### **C.D.U., UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI e CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI ed EVENTUALI COSTI DI SANATORIA**

Il terreno oggetto di esecuzione è stato interessato da previsioni urbanistiche in virtù del Piano Strutturale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Capalbio n. 25 del 03 luglio 2008, e successive varianti approvate con Del. Consiglio Comunale n. 35/2016, con Del. Consiglio Comunale n. 53 del 28 dicembre 2022 e con Del. Consiglio Comunale n. 20/2020. Poi è divenuto operativo il Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 24 febbraio 2012 e successive varianti approvate con Del. Consiglio Comunale n. 35/2016 e Del. Consiglio Comunale n. 20/2020.

La destinazione del terreno era quella dettata all'art. 82 delle NTA ovvero "ambito AT06 - Via Pedemontana est", ma tale previsione è oggi decaduta per mancata sottoscrizione della convenzione entro il termine quinquennale di validità del R.U. Pertanto la disciplina applicabile è quella prevista nella scheda normativa AT06, che segue in **allegato 6**, ove si riporta che *"in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del RU senza che sia stata sottoscritta la convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area che assumerà la norma della zona V4 - verde privato vincolato; gli spazi indicati all'interno della AT come viabilità pubblica, parcheggio e Verde pubblico lungo il Fosso della Carige saranno sottoposti a vincolo di esproprio"*.

Sull'area grava vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

La destinazione sopra descritta e il vincolo suddetto sono attestati con il C.D.U. che si unisce in **allegato 7**.

Per verificare la rispondenza tra quanto rilevato sul posto e gli atti depositati in Comune è stato eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Capalbio al fine di reperire le pratiche edilizie che interessano gli immobili. Ne è risultata una richiesta di autorizzazione per la realizzazione di una vasca interrata di pertinenza al frantoio oleario adiacente, al fine di stoccaggio acque reflue di lavorazione olive (pratica edilizia protocollo n. 13281 del 1995).

Dopo il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n. 3219 del 19 dicembre 1995, fu rilasciata la concessione in data 16 gennaio 1996 con n. 3219.

Figura nella p.e. la dichiarazione di inizio lavori, di cui al prot. n. 1414 del 05/02/1996, con la quale veniva dichiarato che i lavori sarebbero iniziati in data 6 febbraio 1996.

Non figura chiusura dei lavori. Dalle informazioni assunte pare che questo impianto abbia funzionato per un brevissimo periodo di tempo ed era un semplice vasca in terra i cui veniva collocate le acque prima dello spargimento in campi.

### **Risposta al quesito n 6**

#### **EVENTUALE CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Nessuna certificazione da produrre

### **Risposta al quesito n 7**

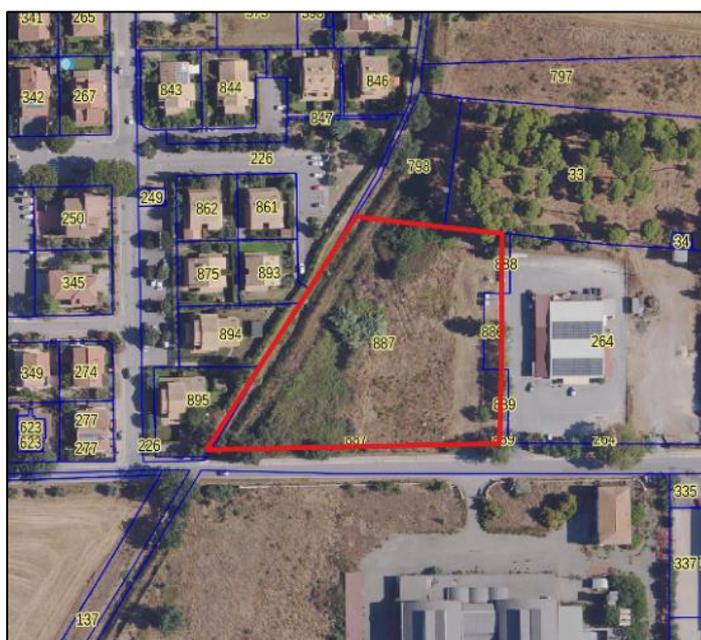
#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili sono ubicati in Comune di Capalbio (GR) frazione Borgo Carige strada Pedemontana snc, distanti circa 6 Km dal paese di Capalbio e censiti al catasto fabbricati di detto Comune al fg 38 particella 886 (cat F/1 - area urbana) e al catasto terreni fg 38 particella 887 per una superficie complessiva di ettari 00.69.00 (vedere visure in allegato 4). L'appezzamento confina a nord con la p.lla 798 e 33 fg. 38 intestate al [REDACTED]; a sud con la Strada Pedemontana; a est con la p.lla 264 intestata all [REDACTED] alla [REDACTED] all [REDACTED] e numerosi altri privati, e con le p.lle 888 e 889 intestate alla F.lli S. srl; a ovest con la p.lla 226 intestata al [REDACTED] p.lla 893 intestata ad [REDACTED] [REDACTED] e altri numerosi privati, p.lla 894 intestata a [REDACTED], [REDACTED] e altri numerosi privati e p.lla 895 intestata ad [REDACTED], [REDACTED] e altri numerosi privati.

La proprietà si raggiunge accedendovi dalla strada Provinciale 63 di Capalbio, da cui si prosegue per via Milano e per strada Pedemontana, come da percorso in rosso nella foto che segue:



Si tratta di un unico corpo di terreno incolto adiacente al fosso della Carige, abbandonato ed invaso dalle erbe infestanti, a cui si accede direttamente da v. Pedemontana.



A lato si riportano le particelle catastali, in colore azzurro, sovrapposta alla foto area. Il confine di proprietà è segnato in colore rosso.

Di seguito alcune foto dell'appezzamento:

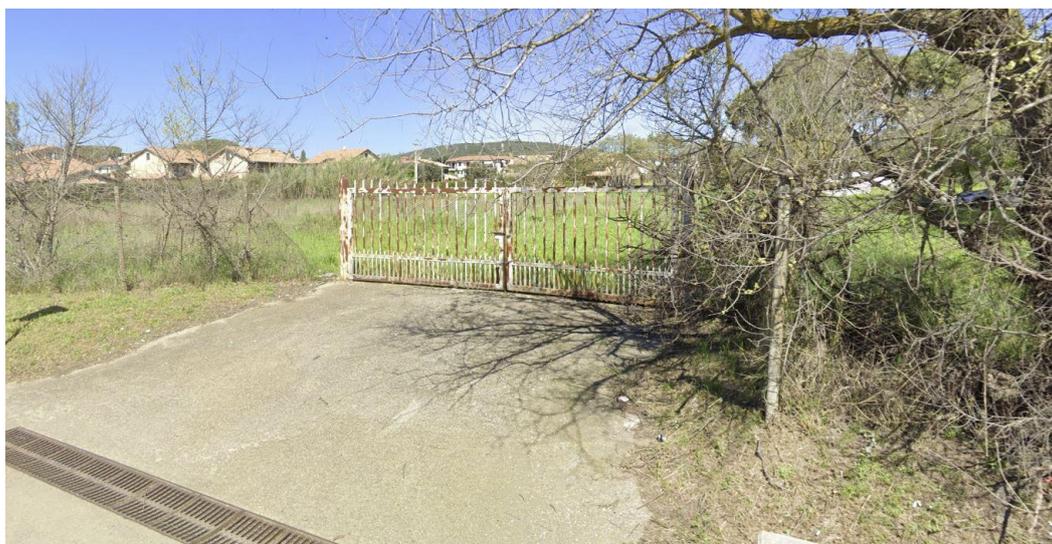


Foto1



Foto 2 (cancello di accesso da v Pedemontana)

Foto 3 e 4: ingresso da v Pedemontana (estr. da google maps) e visione d'insieme dell'area



### **Risposta al quesito n 8**

#### **DIVISIBILITA' IN LOTTI ed EVENTUALE SUDDIVISIONE PRO QUOTA**

L'immobile oggetto di stima non è convenientemente divisibile in lotti.

### **Risposta al quesito n 9**

#### **POSSESSO DELL'IMMOBILE, EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE e PRESENZA DI CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE**

L'immobile è libero

### **Risposta al quesito n 10**

#### **ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALTRO TIPO DI VINCOLO**

Non sussistono vincoli di questo tipo.

### **Risposta al quesito n 11**

#### **STIMA DELL'IMMOBILE**

Si procede con la valutazione adottando l'unico metodo realistico che si può adottare nel caso di stima del più probabile valore di mercato, ovvero il procedimento estimativo per comparazione o per confronto diretto. Si tratta del confronto con prezzi riscontrati in compravendite di immobili simili, cioè, appartenenti allo stesso segmento di mercato e avvenute di recente. Tale procedimento di stima, trattato nella disciplina estimativa classica, lo ritroviamo elaborato negli standard internazionali di valutazione IVS approvati dal International Valuation Standards Council nel Regno Unito sin dalla metà degli anni Settanta dello scorso secolo. Tali criteri sono stati ripresi nelle linee guida dell'A.B.I. sin dalla sua circolare n. 263 del 27 dicembre 2006. Gli Standard Europei di Valutazione (EVS), sono redatti da TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations, che riunisce 64 associazioni di 35 Paesi e sono stati ripresi nella direttiva ABI.

Questi standards non sono altro che un approccio condiviso a livello internazionale che riconosce comunque i postulati di fondo quali il valore nelle sue varie coniugazioni, la permanenza delle condizioni, l'ordinarietà della valutazione e i criteri di valutazione. Tra

gli approcci alla valutazione immobiliare abbiamo i metodi orientati al mercato (market oriented) che però, per motivi su cui non è utile soffermarci in questa sede, riteniamo inapplicabile in stime come la presente.

Fatto sta che ogni stima sintetica comparativa, comunque la si voglia condurre, si basa sulla comparazione con compravendite avvenute che siano comparabili con quella di cui trattiamo. Nel nostro caso pur avendo espletato ricerche, non abbiamo reperito contratti di compravendita recenti e relativi al nostro segmento di mercato in quanto non si tratta di terreni edificabili, né di semplici terreni agricoli ma di un'area di terreno incolto situata entro il centro abitato e attualmente non pianificata.

E' evidente che una tale area, ora destinata urbanisticamente a verde privato vincolato, manifesta una suscettibilità per una futura previsione urbanistica a scopo residenziale, e in tal senso conveniamo con l'osservazione degli esecutati che sottolinea tale suscettività. L'ipotesi iniziale di stima, come riconosciuto dagli stessi osservanti, seguiva un ragionamento logico, "*comprensibile stante l'incarico ricoperto*", era una ipotesi minima basata sulle attuale situazione, caratterizzata da un potenziale interesse da parte dei residenti al fine di realizzarvi una pertinenza, anche se distaccata dall'abitazione, per posizionarvi un giardino, ospitare animali da compagnia o semplicemente parcheggiare automezzi, data anche l'accessibilità diretta da via Pedemontana come da foto 3.

Ma il sottoscritto non deve essere né cauto, né eccessivo, bensì deve esprimere una stima che tenga conto della realtà.

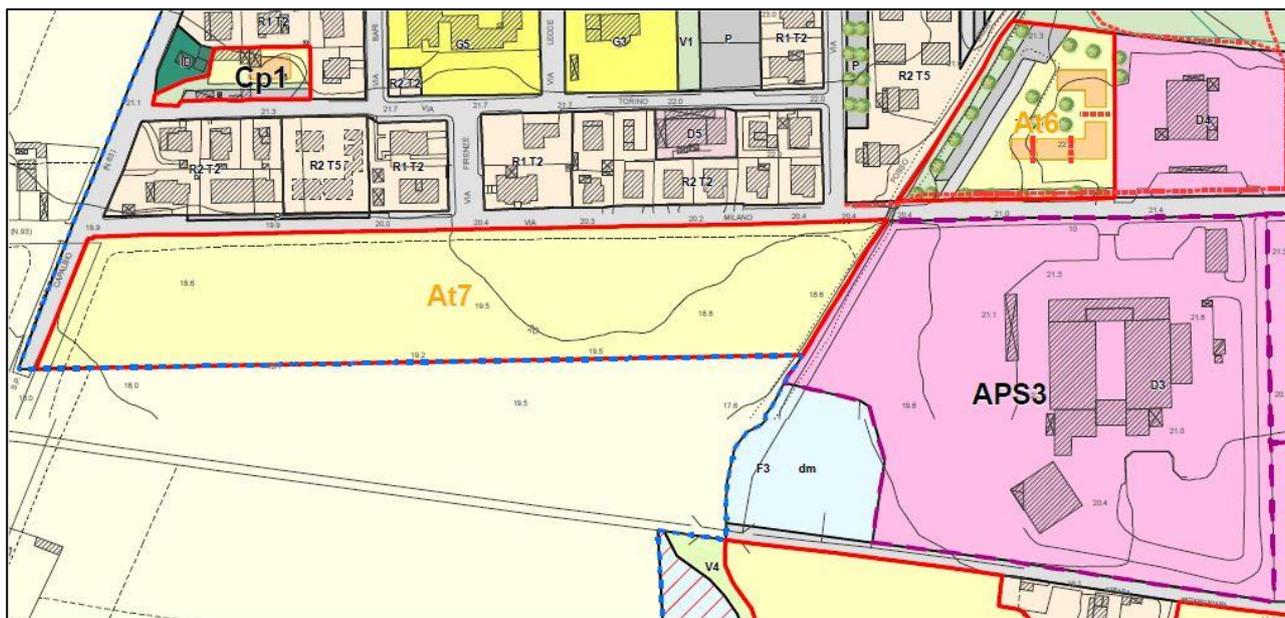
Come si pesa allora questa suscettività, dovendo stimare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'area?

Teniamo conto che lo strumento urbanistico di Capalbio è in corso di elaborazione ed oggi possiamo solo dire che l'area si trova entro il centro abitato. Conoscendo le tematiche ed i tempi dell'urbanistica, crediamo che non sia possibile avere esecutività del nuovo strumento urbanistico prima di due anni da oggi. E poi: dando per scontato che quest'area sia suscettibile di tornare ad ospitare una zona di trasformazione, non è dato sapere se sarebbe essere confermata la previgente previsione della zona At6 di 770 mq di SUL (superficie utile lorda) residenziale e altrettanta commerciale.

E quale sarà tra due/tre anni la risposta del mercato immobiliare all'offerta di quelle case? Dobbiamo considerare che la domanda nel frattempo si è concentrata sugli altri ambiti

di trasformazione e quindi i pianificatori potrebbero anche diminuire la SUL allora prevista. A tal proposito si è avuta notizia negli uffici comunali che proprio in questo periodo è stata convenzionata la vicina previsione At7: questa previsione di 1.050 mq di SUL (oltre che di una struttura turistico ricettiva per 40 posti letto) comporterà l'assorbimento della domanda per edifici residenziali, per cui diminuisce di conseguenza la appetibilità per le altre aree.

Di seguito una immagine a stralcio dello strumento urbanistico: si noti come l'area At7 da poco attivata sia molto vicina alla nostra At 6 (ambidue evidenziate in giallo):



In merito alle osservazioni presentate dall'esecutato, si reputa assolutamente improponibile, senza se e senza ma, la stima del 2017 che attestava € 150 per ogni mq di superficie dell'intero lotto, giungendo ad un valore di stima di € 959.600,00. Riteniamo eccessiva anche la valutazione di una somma di € 300.000,00 su cui si assesterebbero "più proposte concrete di acquisto del terreno" che avrebbe ricevuto negli ultimi anni la soc. eseguita. Non abbiamo motivo per dubitare della esistenza di tali offerte, ma l'apprezzamento per un'area con previsione urbanistica vigente non può essere paragonato all'apprezzamento per la stessa area priva di previsione urbanistica.

E certamente, ogni proposta di acquisto volto ad assicurarsi un terreno edificabile non potrebbe che concretizzarsi nella forma della offerta condizionata. Però nelle esecuzioni immobiliari si deve stimare il bene per quanto all'attualità si presume che si assesti il suo prezzo e non per quale sarebbe il prezzo espresso in una promessa di acquisto condizionata all'esito della pianificazione urbanistica del Comune di Capalbio. Pianificazione urbanistica

che non dipende dalla volontà dei due contraenti e che, come già detto, non vediamo possibile concretizzarsi se non addirittura in un periodo molto più lungo.

Per ultimo, al fine di corroborare le nostre valutazioni con esempi da cui trarre parametri valutativi, consideriamo che di recente si è conclusa la decennale vicenda della vendita del complesso ex cantina sociale posta in liquidazione coatta amministrativa dal Ministero dello Sviluppo Economico, ai sensi dell'art 2545 terdecies c.c.; si tratta di un'area posta di fronte al nostro terreno, sul lato opposto della Pedemontana, ampia ben 3,8 ettari e con presenza di edifici per 5.200 mq di superficie coperta (abbiamo compreso nella mappa a pag. precedente anche questa superficie, evidenziata in colore viola con il simbolo APS3 e azzurro F3). Ebbene, dopo quattro tentativi di vendita quel grande complesso è stato aggiudicato per una somma di circa € 860.000,00!

Pertanto, considerato quanto sopra e valutato che l'acquirente di questo appezzamento dovrà tenere conto delle condizioni attuali e semmai sperare che si concretizzi una previsione edificatoria, senza averne certezza ed "al buio" circa gli indici edificatori che, in caso positivo, saranno approvati all'esito delle verifiche urbanistiche sulla domanda di SUL residenziale e commerciale, occorre esprimere una valutazione sintetica basata sulla capacità dell'estimatore, che valuti il giusto mix tra il valore minimo che il terreno può avere oggi (vedi appetibilità per un lotto a verde privato da parte di residenti) ed il valore massimo che sarebbe disponibile ad anticipare un investitore che "scommetta" su una futura possibilità di trasformazione edilizia a scopo residenziale/commerciale, potendo anticipare il prezzo per poi attendere il tempo necessario per l'esecutività della sperata previsione.

Per quanto sopra proponiamo un valore di stima di € 100.000,00.

Tanto dovevasi, in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Grosseto 29 ottobre 2024

L'esperto estimatore

*dott agr Giuseppe Monaci*

