

## All' Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n.114/2014

In risposta alla istanza di convocazione del CTU a chiarimenti per l'esecuzione immobiliare per:

*“ l'eventuale integrazione/rettifica della relazione di stima dell'unità negoziale Idella perizia (immobili fg.83, part.162, sub.2, D/8 e fg.83, part. 162, sub. 3, A/2, siti in Campagnatico)e per la precisazione dei criteri adottati.”*

Il criterio adottato è quello sintetico comparativo, una stima che il perito compie nel confrontare il bene oggetto di esecuzione con altri beni simili. Si è ricercato uno o più gruppi di beni analoghi messi in vendita per costruire una scala dei prezzi, constatando che nella zona esiste un mercato.

Valori che non si discostano da quelli rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che in quell'area, mediante la realizzazione di analisi e di studi, gestisce una banca dati delle quotazioni immobiliari, e che quindi per maggior sicurezza il sottoscritto ha deciso di utilizzare.

Il criterio analitico della capitalizzazione dei redditi e cioè quello di arrivare ad un prezzo di stima con un algoritmo matematico (il canone annuale di locazione detratto delle spese a carico del proprietario, capitalizzato ad un determinato saggio), non è stato adottato in quanto ad oggi questo metodo viene adoperato solo nei casi di inesistenza di un mercato di compravendita. Si sa che viene utilizzato solo quando si è nella impossibilità di reperire i dati elementari che consentano la diretta formulazione del giudizio di stima, tipo quello di comparazione, ed è inoltre enunciato anche da alcuni noti studiosi di estimo: *“Circa la prassi estimativa, va detto chiaramente che il modello di stima analitica è praticamente inapplicabile in sede professionale. Le ipotesi che giustificerebbero l'elaborazione di una stima analitica vacillano enormemente proprio nel passaggio dalla teoria alla prassi: .... complessità di determinazione del reddito da capitalizzare, scelta del livello del saggio di sconto sono ancor oggi problemi aperti e soprattutto all'origine di tante pessime stime”* (G. Grittani, “Prassi estimativa analitica” in Genio Rurale, n. 4, pag. 8), ed *“L'impossibilità di definire un collegamento algoritmico tra reddito e valore” ... “l'impossibilità deriva dalla mancanza sia di un riferimento al reddito ordinario sia di un saggio che leghi tale reddito al valore”*(M. Polelli, Trattato di estimo, Maggioli, , pag. 130).

Non si è, allo stesso modo, utilizzato il criterio per “costo di produzione” in quanto si deve procedere attraverso una specifica valutazione che tenga conto delle singole componenti che vanno ad incidere sul valore complessivo del compendio immobiliare: la determinazione del valore dell'area, incidenza degli oneri di urbanizzazione, determinazione del costo di costruzione dell'edificato, stima dei fattori di deprezzamento. Questo metodo viene adoperato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni similari, per cui risulta impossibile applicare il criterio del valore di mercato.

Al valore finale di stima si è applicata una percentuale al ribasso in quanto da diverso tempo il mercato di vendita immobiliare è fermo, con i valori di compravendita che tendono a contrarsi ed ad abbassarsi.

Per destinazione d'uso D/8 si considerano i fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.- Grandi negozi, centri o fondi commerciali.

Sono compresi in essi: le aree per deposito di rottami o inerti, porti turistici, ecc. qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli; campeggi; fiere; spazi espositivi; mostre; mercati; compendi commerciali; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali .

Il bene in oggetto è un fondo commerciale, un bene immobiliare di natura commerciale, un capannone prefabbricato e non un laboratorio. Nella banca dati delle quotazioni immobiliari viene riportato come valore min.290 e max. 440 (sia come magazzino che come capannone). Chiedere un cambio di destinazione d'uso comporterebbe un carico urbanistico, pertanto può avere corso solo nel rispetto della disciplina urbanistica vigente e ciò potrebbe, nel nostro caso, precludere anche il non accoglimento da parte degli organi competenti.



Il sottoscritto nell' evidenziare che l'obbligo del perito non è quello di deprezzare o svendere, né tanto meno sopravvalutare il bene pignorato ma quello di determinare un giusto valore iniziale d'asta che renda sicuro, nei limiti dell'effettivo prezzo di stima, la vendita del bene pignorato, prende atto che il CTP della parte procedente, non distaccandosi da quella che può essere una giusta valutazione di stima, ha utilizzato i dati metrici, anche se più alti, dalla scala dei valori della banca dati dell'OMI.

Considerando che è proprio della parte procedente il maggiore interesse affinché avvenga la vendita dei beni, e che la valutazione rientra nel valore di questi, cioè della scala OMI accoglie la richiesta di rivedere l'integrazione/rettifica sostituendo **il punto 12 dell'elaborato di stima con:**

## 12. QUESITO N.12

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

### 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso del lotto n.1 -Campagnatico cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè settembre 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. Valori che non si discostano da quelli rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che in quell'area, mediante la realizzazione di analisi e di studi, gestisce una banca dati delle quotazioni immobiliari, e che quindi per maggior sicurezza si sono utilizzati.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo (si considerano **locato**), la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

#### ▪ **LOTTO 1- Capannone/Magazzino + Appartamento -Campagnatico(GR)**

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per appartamenti aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono



mediamente offerti da € 980,00 a € 1.400,00 al metro quadrato di superficie e per i locali capannone/magazzini € 290,00 a € 440,00 .

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario:

**APPARTAMENTO** ⇒ € 1.100,00 al mq.  
**FONDO COMMERCIALE** ⇒ € 440,00 al mq.

Parametro	Totale
superficie fondo commerciale	mq. 462
superficie corte comune	mq. 3.064
Parametro	Totale
Superficie appartamento	mq. 74
Superficie terrazzo/preingresso	mq. 68

- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie di 25mq.)  
 €/mq 1.100,00 x 0,10 x 25x 0,70 (stato di manutenzione e conservazione)= € **1.925,00**
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 2% per mq (3.064-25mq) di: mq.3.039,00 x 0,02 x  
 €/mq 1.100 x 0,70 (stato di manutenzione e conservazione) =€ **46.800,6**

**Valore corte esterna: € 1.925,00 + € 46.800,6 = Tot. € 48.725,60**

- **Terrazzo** inserita nel complesso al 35% (fino alla superficie di 25mq.)  
 €/mq 1.100,00 x 0,35 x 25x 0,80 (stato di manutenzione e conservazione)= € **7.700,00**
- **Terrazzo** inserita nel complesso al 10% per mq (68-25mq) di: mq.43,00 x 0,1 x €/mq 1.100 x  
 0,80 (stato di manutenzione e conservazione) =€ **3.784,00**

**Valore terrazzo: € 7.700,00 + € 3.784,00 = Tot. € 11.484,00**

<b>Abitazione mq.(74 x 1.100,00€/mq)</b>	=	€	<b>81.400,00</b>
<b>Terrazzo</b>	=	€	<b>11.484,00</b>
<b>Fondo Commerciale 462x 440,00 €/mq</b>	=	€	<b>203.280,00</b>
<b>Corte esclusiva</b>	=	€	<b>48.725,60</b>
	<b>Totale</b>	€	<b>344.889,60</b>



Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

**€ 345.000,00**

**diconsi: euro trecentoquarantacinquemila/00**

## **2 CRITERIO di STIMA ADOTTATO**

Nel caso del lotto n.2 -Gavorrano l'oggetto della stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastante fabbricato in fase di costruzione, sito in Frazione Grilli.- Gavorrano(GR).

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare, in previsione della sua vendita mediante procedimento di asta pubblica. Sono stati effettuati specifici sopralluoghi per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare.

Si è provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, ed in relazione allo scopo della stima, il sottoscritto, per le precisazioni riportate nei paragrafi seguenti, ritiene di non potere procedere alla stima del più probabile valore di mercato con il criterio del valore di mercato, tanto con metodo diretto che indiretto.

### **Criterio di stima**

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo al fatto che lo stesso non presenta il carattere dell'ordinarietà, non essendo esaurito il rapporto di densità per lo sfruttamento dell' edificabilità stabilita, che risulta notevolmente al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici, si perviene ad un sistema operativo di valutazione ibrido, trattandosi di opera incompiuta.

Pertanto, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di ricerca del valore di mercato, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie, in quanto come già puntualizzato, trattasi di opera incompiuta.

Si ricava che il valore del compendio immobiliare vada riferito principalmente all'area, ed al complesso immobiliare esistente nell'attuale stato di fatto.

Fatte queste dovute osservazioni, si rileva che secondo la dottrina dell'estimo, immobili della fattispecie, quali il compendio immobiliare in esame, possono essere stimati anche con il criterio del valore di ricostruzione deprezzato.



Questa caratteristica economica immobiliare, si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione.

In relazione alla sua natura specifica, questo criterio di stima è utilizzato quando lo scopo della stima sia proprio la determinazione del probabile costo di produzione di un bene.

Tuttavia frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui risulta impossibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, pertanto, si ritiene opportuno procedere attraverso una specifica valutazione che tenga conto delle singole componenti che vanno ad incidere sul valore complessivo del compendio immobiliare, per cui sostanzialmente verranno valutati singoli elementi di stima:

- incidenza degli oneri di urbanizzazione;
- determinazione del costo di costruzione dell'edificio;
- determinazione del valore dell'area;
  
- stima dei fattori di deprezzamento.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- superficie terreno corte esclusiva	mq 1.938,00
- superficie struttura incompleta piano terra 268mq e primo 268mq	mq 536,00
- superficie balconi incompleti piano terra 76 mq e primo 68mq	mq 144,00

Per un totale di 1800 mc.

### **Oneri di urbanizzazione**

Per quanto attiene agli esborsi relativi alle imposte, tasse e oneri concessori, sulla base dei dati che la parte ha dichiarato di aver erogato si ritiene opportuno aggiungere:

**la somma di € 47.682,00**

### **Valore della struttura realizzata**

Per quanto riguarda il fabbricato esistente, considerato nel suo attuale stato di conservazione e per la tipologia costruttiva, si ritiene quanto meno doveroso assimilarlo ad una costruzione incompleta costituita solo dallo scheletro (fondazioni pilastri e travi in cls) con le coperture orizzontali (solai e tetto) e una buona parte di mura esterne, mancante delle restanti pareti verticali esterne (chiusure verticali esterne) delle pareti verticali interne (mura divisorie) degli intonaci, degli isolanti e coibenti, coperture (prive e/o obsolete), pavimenti, sottofondi, rivestimenti interni,



impianti ed altro. Nella pratica estimativa, per questi fabbricati si prendono a riferimento i costi di costruzione.

Questi poi saranno opportunamente deprezzati per tener conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

A scopo puramente indicativo si ritiene opportuno riportare una fonte ritenuta attendibile che è rappresentata dal bollettino Architetti della Provincia di Grosseto, riferita all'ultima delibera di adozione relativa al 03 dicembre 2015 .

Tale tabella viene assunta e recepita dalle amministrazioni locali ai fini dell'applicazione degli oneri concessori, ma di fatto tali valori sono superiori a quelli che ordinariamente trovano riscontro sul mercato edilizio delle costruzioni, per cui si ritiene opportuno correggere tali valori a ribasso in riferimento al caso concreto di un 10%.

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI		
=====		
=CATEGORIA DI LAVORO .....	€/mc. vuoto x pieno ..	€/mq. sup.utile
.....		
=====		
1.1.0 - . Edifici di cui alla categoria I classe A - .....	247,00 .....	.....
1.2.0 - . Edifici residenziali di tipo medio e/o economico .....	338,00 .....	.....
1.3.0 - . Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici .....	423,00 .	.....
.....		
1.4.0 - . Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali .....	571,00 .	.....
.....		
1.5.0 - . Ospedali, cliniche e case di cura .....	621,00 .	.....
.....		
1.6.0 - . Scuole dell'obbligo .....	338,00 .	.....
.....		
1.7.0 - . Scuole superiori/professionali .....	459,00...	.....
.....		
1.8.0 - . Ville e abitazioni di lusso .....	621,00..	.....
.....		

Tenuto quindi conto dei valori sopra indicati, si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di ricostruzione dei fabbricati in oggetto, il valore unitario che ordinariamente si attribuisce a strutture incomplete in corso di costruzione allo stato esistente del quasi cosiddetto “scheletro” e assimilabile per convenzione al 40% del valore tabellare.



Si giunge a tale conclusione anche dopo aver attentamente visionato la struttura e i rilievi esistenti corrispondenti alle opere effettivamente realizzate.

Pertanto al termine delle sopra richiamate osservazioni, si perviene ad un valore convenzionale della struttura esistente quantificabile in €/mc.  $1800,00 \times 40\% = \text{€/mc.} 720,00$

- €/mc 720,00 x 304,20(338,00-10%)= € 219.024,00

### **Indagine di mercato – Valore dell'area**

In applicazione del metodo comparativo e dai valori agricoli medi, si può riferire che il terreno antistante la struttura sarebbe dovuto diventare una corte esterna esclusiva il cui costo si sarebbe dovuto ricavare dal valore presunto del fabbricato al mq. (quelli rilevati dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare), che nella zona varia da €1.050 a €1.450 mq. per una media di €1.250mq.

Tenuto ora conto che:

- **Corte esterna** inserita nel complesso al 10% (fino alla superficie di 25mq.)  
€/mq  $1.250,00 \times 0,10 \times 27 \times 0,50$  (stato di manutenzione e conservazione)= **€ 1.687,50**
- **Corte esterna** inserita nel complesso al 2% per mq (1.938-27mq) di:  $\text{mq.} 1911,00 \times 0,02 \times \text{€/mq } 1.250 \times 0,80$  (stato di manutenzione e conservazione) = **€ 38.220,00**

**Valore corte esterna: € 1.687,50 + € 38220,00= Tot. € 39.907,50**

### **Fattori di deprezzamento**

Abbiamo già ribadito che l'immobile oggetto della presente relazione tecnico estimativa, rappresenta in realtà un'opera incompiuta, da diversi anni abbandonata a se stessa. Pertanto risulta doveroso ai fini di una oggettiva valutazione del compendio immobiliare, tener conto di una serie di condizioni di evidente svantaggio.

Trattando i fattori di deprezzamento riferiti all'immobile in questione, quello che riveste maggiore rilevanza è rappresentato dall'effettiva consistenza del lotto edificabile, una struttura insufficiente formata dall'attuale "scheletro" che costituisce comunque un elemento di scelta negativo se rapportato a più razionali scelte costruttive che il soggetto aggiudicatario avrebbe potuto operare se i terreni fossero allo stato originario.

Progettato per essere un edificio residenziale questo bene rappresenta oggi un lotto artigianale che non risulta essere del tutto nell'ordinario mercato produttivo immobiliare. Inoltre si deve prendere atto della persistente stagnazione del mercato immobiliare.

Al termine delle osservazioni come sopra rappresentate, avendo interpellato diversi operatori di settore per verificare il parametro di "appetibilità" di un bene immobile come quello oggetto della presente relazione tecnico-estimativa, ritenendo che lo scopo della stima è quello di



determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale: si ritiene opportuno rappresentare i vari fattori di deprezzamento apportando una riduzione sulla globale valutazione del compendio immobiliare pari al 20%.

ritiene necessario per continuare i lavori,

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

- valore dell'area; € 39.907,50
- oneri di urbanizzazione; € 47.682,00
- costo dell'edificato; € 219.024,00
- € 306.613,50
- deprezzamento -20%= € 306.613,50- 20%= € 245.300,00

**Valore complessivo euro 245.300,00**

## CONCLUSIONI

In relazione alle considerazioni sopra svolte, nell'analisi di mercato delle singole componenti assunte per la valutazione complessiva del bene, si perviene al valore complessivo del compendio, si tiene a ribadire che la finalità essenziale di tale relazione di stima è sola quella di supportare, con opportune valutazioni di carattere tecnico estimativo, un valore che dovrà essere assunto come procedimento per la vendita di un immobile che il cui scopo di stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale.

Si ritiene quindi adeguato che venga fissato il valore da assumere a base d'asta per la vendita del complesso immobiliare nella misura di **€ 245.000,00**.

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

**€ 245.000,00**

**diconsi: euro duecentoquarantacinquemila/00**



### 3 CRITERIO di STIMA ADOTTATO

- Nel caso del lotto **n.3 -Grosseto** cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè aprile 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo (si considerano **locato**), la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

#### ▪ **LOTTO 3- aree urbane Grosseto(GR)**

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per le aree scoperte viene calcolato il 20% del valore degli immobili in vendita nella zona per cui:

vengono mediamente offerti da € 1.250,00 a € 2.200,00 al metro quadro di superficie in media € 1.725.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale per cui si riduce di un ulteriore 10%;
- che l'unità immobiliare individuata nel lotto si considera libera;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

**aree urbane**                      €    **300,00 al mq**

#### **Valore del lotto**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva delle aree, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

**Aree urbane –via Cimarosa - Grosseto (GR):**



Parametro	Totale
- area urbana fg.91-part.223sub.15	mq 74,00
- area urbana fg.91-part.2143 sub.39	mq 27,00

$$\text{mq } 101,00 \times 300,00 \text{ €/mq} = \underline{\text{€ } 30.300,00}$$

Pertanto la valutazione **DELLA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

**€ 30.000,00**  
*diconsi: euro trentamila*

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNO**  
**€ 345.000,00**  
*diconsi: euro trecentoquarantacinquemila/00*

**PREZZO BASE DEL LOTTO DUE**  
**€ 245.000,00**  
*diconsi: euro duecentoquarantacinquemila/00*

**PREZZO BASE DEL LOTTO TRE**  
**€ 30.000,00**  
*diconsi: euro trentamila*



## SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 114/14 R.G.E.

### LOTTO 1

#### **CAPANNONE MAGAZZINO + APPARTAMENTO in Campagnatico(GR)**

Unità negoziale 1 si trova nel comune di Campagnatico(GR) Loc. S Antonio snc. .Dista circa 18,00 km dal capoluogo di provincia e km. 10 dal proprio Comun Esso si trova sulla S.P. 17 Voltina ed è costituito da un solo complesso formato da due particelle catastali, un appartamento di mq. 74 un locale ufficio/deposito/commerciale di mq.462 con una resede tutta intorno di 3065 mq. posta nel sopradescritto Località S. Antonio, frazione situata a sud del capoluogo comunale.

#### **Capannone/Magazzino**

Un immobile sviluppato su un piano la parte centrale e su due piani (pian terreno e primo piano) le due parti laterali, di forma a “C”.

Il complesso è costituito da due strutture precostruite, in cemento armato(pilastrini e travi) e solai e muratura con pannelli in cemento precompresso. Le murature esterne sono di circa 40cm. Formate da due pannelli precompressi esterni con dentro materiale da riempitura materiale coibentante. L'altezza è di mq.3 il pian terreno e mq.2,7 il primo piano. Il pian terreno è tutto un fondo commerciale, con all'interno muri divisorii (non riportati al catastale) e due piccoli bagni al centro con relativi finestroni. Ai lati estremi della struttura vi sono due scale esterne che portano al primo piano; da una parte c'è un ufficio che insieme al fondo commerciale è una sola particella e dall'altra un appartamento con particella a parte, ambedue con tetto spiovente.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è mediocre.

#### **Appartamento**

Un appartamento cui si accede al primo piano da una scala esterna sul lato sinistro della struttura . Si compone di una unità abitativa con propria entrata, un preingresso che porta ad un soggiorno-cucina con vano ripostiglio, due camere da letto e bagno ed un ampio terrazzo.

L'appartamento, sviluppato su un solo piano, ha la stessa struttura portante del capannone cioè di materiali precostruiti: tamponature esterne da 40 cm. ,(due pannelli resistenti agli estremi e isolante interno) e tramezzature interne in mattoni forati da 8 cm. Le facciate in cemento sono pitturate con prodotti per esterni .

La copertura è a falda inclinata. Gli intonaci interni sono cemento precompresso a vista pitturato con tempera .Il pavimento dell'appartamento è in grès, così come nel locale bagno dove le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di m.1,20 con le stesse piastrelle. La pavimentazione del terrazzo è in mattonelle tipo cotto. I serramenti esterni sono di alluminio smaltato bianco, con vetro camera e pannello interno come riparo da luce; le porte interne sono di tipo legno tamburato in noce o castagno;

I sanitari (vaso, bidet, doccia, lavabo) sono di qualità base e i soffitti sono di pannelli precompressi a vista tinteggiati;



Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario ma solo di ripristino.

## **LOTTO 2**

### **COMPLESSO IMMOBILIARE in comune di Gavorrano(GR)**

Un fondo agricolo in oggetto, della superficie di ettari 00.22.90 (2.290mq), è situato in località Grilli del Comune di Gavorrano. Il terreno del fondo, facilmente accessibile, presenta giacitura pianeggiante con quote altimetriche intorno a 18 metri s.l.m.

Il terreno risulta facilmente accessibile stante la presenza della adiacente viabilità provinciale.

### **Complesso Immobiliare**

Il complesso immobiliare è posto nel comune di Gavorrano Loc. Grilli, una frazione del comune di Gavorrano, in provincia di Grosseto. Il paese è situato all'estremità sud-orientale del territorio comunale e dista circa 10 km da Gavorrano.

Il complesso è costituito dai terreni già menzionati con sopra una struttura da tempo abbandonata di cui una in scheletro con solo le tamponature esterne realizzate, solai in latero-cemento e relativo tetto a spiovente. Struttura che avrebbe dovuto costituire un edificio residenziale di sei appartamenti.

Vi è poi un suolo di calcinacci che evidenzia una parte di costruzione demolita.

La parte costruita, quella in "scheletro" è realizzata in struttura portante di cls armato con i relativi solai in latero-cemento e le tamponature esterne in mattoni forati di spessore 25 cm a vista senza intonaco ed è sviluppata su due piani. (piano terra, piano primo).

Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso realizzato è ormai trascurato. Si ritiene necessario per poter continuare i lavori un intervento di controllo e di verifica e di ripristino delle condizioni di sicurezza (la recinzione che non impedisce l'accesso di terzi).

## **LOTTO 3**

### **AREE URBANE nel comune di Grosseto(GR)**

Un unità negoziale costituita da due aree urbane che si trovano in Grosseto - via Cimarosa - nei pressi delle mura Medicee non raffigurate nelle relative planimetrie comunali ma solo al catastale, risultanti al fg.91-part.223sub.15 di mq. 74 e al fg.91-part.2143 sub.39 di mq.27. Esse sono occupate da una palazzina di altrui proprietà e di recente costruzione. Non rispettando lo stato dei luoghi al catastale si è calcolato l'ipotetico valore delle aree presupposte qualora fossero state libere.



## Esecuzione Immobiliare 114/14:

- VALORE LOTTO UNO

**€ 345.000,00**

**diconsi: euro trecentoquarantacinquemila/00**

- VALORE LOTTO DUE

**€ 245.000,00**

**diconsi: euro duecentoquarantacinquemila/00**

- VALORE LOTTO TRE

**€ 30.000,00**

**diconsi: euro trentamila**

Grosseto, li 17novembre2016

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Giuseppe Olandese**

