

**ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
DEL TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Esecuzione immobiliare n. 35/2016 R.G.E.I promossa da:**

**contro**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE UBICATO IN  
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR) – LOCALITA' BALDANA**

**Ubicazione degli immobili**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da una villetta unifamiliare e da porzioni di terreno agricolo contigui, il tutto ubicato in Comune Castiglione della Pescaia (GR) - Località: Baldana.

**Identificazione catastale degli immobili**

La villetta risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia al:

- F° 99, p.lla 703, sub. 2, categoria A2, Classe 2, di 5 vani e Rendita di € 568,10;
- F° 99, p.lla 703, sub. 3, categoria C6, Classe 3, di 35 mq. e Rendita di € 88,57.

Le porzioni di terreno agricolo risultano identificate al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al:

- F° 99, p.lla 99, Seminativo di Classe 3, di mq. 2.170, Reddito Domenicale di € 7,28 e Reddito Agrario di € 7,28;
- F° 99, p.lla 100, Seminativo di Classe 3, di mq. 4.840 Reddito Domenicale di € 16,25 e Reddito Agrario di € 16,25;

**Intestatari dell'immobile**

Tutti gli immobili presentano i seguenti intestatari: il signor     intestatario della piena proprietà, per la quota di 1/2, e della nuda proprietà per l'intero, e il signor usufruttuario di tutti gli immobili per la quota di 1/2.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento sulle unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.lla 703, sub. 2 e sub. 3 ed al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.lle 99 e 100.**

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di:

coniugati in regime di comunione legale; ciascuno per la quota di 1/2; in forza di:

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio MARZOCCHI ALFONSO n. 141617 di rep. del 29/12/1988 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale -di GROSSETO - Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 17/01/1989 ai nn. 799/588 con il quale , coniugata in regime di comunione legate, ciascuno per la quota di V2, vendevano , che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno, il terreno censito al CT fg. 99 mapp. 99 e 100;

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI atto del GIUDICE dell'ESECUZIONE n. 116 di rep. del 12/02/1997, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/02/1997 ai nn. 2229/1769, con il quale dalla signora , per la quota di 1/2, si trasferiva il terreno censito al CT fg. 99 mapp. 100 e 99 al , che acquistava per la quota di 1/2;

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 32355 di rep. del 27/01/1998 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/02/1998 ai nn. 1695/1243 con il quale quale bene personale, per la quota di 1/2 in nuda proprietà, vendeva al signor , che per la quota di 1/2 in nuda proprietà acquistava, il terreno censito al CT fg. 99 mapp. 99 e 100;

ATTO DI RINUNZIA a rogito del Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 24935/13290 di rep. del 18/10/2007 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/11/2007 ai nn. 19395/11104, contro per la quota di 1/2 in usufrutto; riguarda per il diritto di usufrutto le unità immobiliari censite in CF fg. 99 mapp. 703 sub. 2 e sub.3.

Elenco delle formalità che vincolano gli immobili:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO autenticato dal Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 13892 di rep. del 26/01/1993 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/02/1993 ai nn. 2182/1517, a favore contro , ciascuno per la quota di V2, grava il terreno censito al CT fg. 99 mapp. 99 e 100;

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2000 ai nn. 7501/1235, atto Notaio BALDASSARRI ROBERTO

n. 4198 di rep. del 26/05/2000, favore \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto: non indicato), per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà, (terzo datore), per la quota di 1/2 in usufrutto, grava il terreno censito a CT fg. 99 mapp. 99 e 100, importo totale £ 200.000,000, importo capitale 100.000.000, durata 10 anni;

**IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/03/2005 ai nn. 3785/718, atto Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 17346/8229 di rep. 03/03/2005, a favore \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà, \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in usufrutto, grava i terreni censiti a CT fg. 99, mapp. 99 e 100, importo totale € 480.000,00, importo capitale € 240.000,00, durata 30 anni. L'iscrizione risulta annotata di:  
EROGAZIONE PARZIALE in data 16/05/2005 ai nn. 8033/1261;  
EROGAZIONE A SALDO in data 30/08/2005 ai nn. 14791/2226.

**IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio, di Pubblicità -Immobiliare in data 10/01/2006 ai nn. 354/32, atto Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 20069/9788 di rep. del 09/01/2006, a favore \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà, \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in Castiglione della Pescaia censite in CF fg. 99 mapp. 703 sub. 2 e sub. 3, oltre ad altro, importo totale € 360.000,00, importo capitale 180.000,00, durata 15 anni.  
Debitore non datore di ipoteca:

L'iscrizione risulta annotata di:  
RESTRIZIONE DI BENI in data 08/04/2008 ai nn. 5022/801 relativa a beni non in oggetto.

**IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/2007 ai nn. 7383/2239, atto Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 23729/12435 di rep. del 26/04/2007, a favore \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in proprietà e per quota di 1/2 in nuda proprietà, \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in usufrutto, grava le unità immobiliari in Castiglione della Pescaia censite a CF fg. 99 mapp. 703 sub. 2 e sub. 3, oltre ad altro, importo totale € 140.000,00, importo capitale € 70.000,00, durata 30 anni.  
L'iscrizione risulta annotata di:

RESTRIZIONE DI BENI in data 08/04/2008 ai nn. 5023/802 relativa a beni non in oggetto.

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/2008 ai nn. 8904/1745, atto Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 27129/14895 di rep. del 18/06/2008, , per la quota di 1/1, contro per la quota di 1/1 e per le unità immobiliari censite in CF fg. 99 mapp. 703 sub. 2 e sub. 3 e per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per il terreno in Castiglione della Pescaia censito in CT fg. 99 mapp. 99 e 100, , per la quota di 1/2 in usufrutto e per il terreno in Castiglione della Pescaia censito in CT fg. 99 mapp. 99 e 100, importo totale € 180.000,00, importo capitale € 90.000,00, durata 30 anni.

IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO FONDIARIO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/2008 ai nn. 8905/1746, atto Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 27130/14896 di rep. 18/06/2008, a favore , per la quota di 1/1, contro: , per la quota di 1/1 e per le unità immobiliari in Castiglione della Pescaia censite in CF fg. 99 mapp, 703 sub. 2 e sub. 3 e per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà e per il terreno in Castiglione della Pescaia censito in CT fg. 99 mapp. 99 e 100, per la quota di 1/2 in usufrutto e per il terreno censito in CT fg.99, mapp. 99 e 100, importo totale € 240.000,00, importo capitale € 120.000,00, durata 30 anni.

Debitore non datare di ipoteca:

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provincia di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/2014 ai nn. 2499/281, atto GIUDICE DI PACE di FERRARA n. 54 di rep. del 28/01/2014, a favore , per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà, contro

per la quota di 1/2 in proprietà e per la quota di 1/2 in nuda proprietà, grava le unità immobiliari in oggetto, oltre all'ente comune censito al CF fg, 99 mapp. 703 sub. 1 (bcnc corte comune ai sub 2 e 3) importo totale € 4.100,00, importo capitale € 1.679,58.

ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645, atto a rogito del Notaio BALDASSARRI ROBERTO n. 40881/25013 di rep. del 06/03/2014 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di GROSSETO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/03/2014 ai nn. 2692/2170, contro



con prevalente destinazione agricola; i fabbricati sparsi con caratteristiche disomogenee delineano il paesaggio.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'esame delle autorizzazioni edilizie comunali e le verifiche in sopralluogo hanno evidenziato alcuni abusi edilizi la cui descrizione è rimandata all'apposito capitolo che segue.

L'unità immobiliare, di seguito, viene descritta in ragione della conformazione e della consistenza legittima.

Il fabbricato, un villino di recente ristrutturazione, consta di un piano fuori terra ed un piano interrato destinato ad uso autorimessa e cantina. La struttura portante è in muratura ordinaria, prevalentemente intonacata con porzioni rivestite in pietra, il solaio di calpestio è del tipo in laterizio e cemento armato mentre il solaio di copertura presenta una struttura in legno con sovrastante scempiato in mezzane di cotto. La copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto di impermeabilizzazione in tegole.

L'alloggio oggetto di perizia, posto al piano terra e con accesso dalla viabilità vicinale, ha una corte pertinenziale di circa mq. 600, presenta un'altezza utile interna, media, di mt. 3,10, ed è composto quattro locali oltre ad un servizio igienico, un disimpegno, un locale tecnico ed un portico, il tutto secondo le seguenti superfici utili:

- Cucina pranzo di circa mq. 11,00;
- Camera matrimoniale di circa mq. 14,50;
- Camera singola di circa mq. 13,00;
- Locale bagno wc di circa mq. 4,00;
- Soggiorno di circa mq. 19,50;
- Disimpegno di circa mq. 2,00;
- Portico di circa mq. 20,00;
- Locale tecnico di circa mq. 5,00;

ovvero per una superficie commerciale, al lordo delle murature e computando al 30% l'incidenza del portico e del locale tecnico, ed al 5% l'incidenza della corte pertinenziale, di circa mq. 115,00.

Al piano interrato trova ubicazione un'autorimessa, di altezza utile interna di mt. 2,50 e della superficie utile di circa mq. 24,00, ed una piccola cantina, di altezza utile interna di mt. 2,00 e della superficie utile di circa mq. 9,50. Ai predetti locali si accede mediante rampa carrabile posta al lato del fabbricato.

L'alloggio presenta le finiture interne di buona qualità: intonaci interni al civile; pavimentazione interna della zona giorno in cotto e della zona notte in parquet; infissi esterni in legno dotati di doppio vetro e persiana oscurante; infissi interni in legno laccato.

L'impianto elettrico ed idraulico presenti sono realizzati sottotraccia ed appaiono conformi alla vigente normativa in materia, ed agli standard qualitativi ordinari. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia a pellet e di climatizzazione a mezzo di pompe di calore. L'impianto del gas alimenta una caldaia per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria ed i fuochi della cucina.

L'alloggio al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'autorimessa ed il locale cantina risultano completati allo stato "grezzo" con murature e soffitti privi di intonaco, pavimentazione in battuto di cemento e tubazioni d'impianti a vista.

L'alloggio, ai sensi della vigente normativa in materia di prestazione energetica, risulta classificato in categoria A1, con EPgl,nren di 91,87 kWh/mq. anno, come evincibile dall'APE redatto, su incarico del Tribunale di Grosseto, dall'Ing. Pannozzo.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- dichiarazione notarile attestante la proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli stessi nel ventennio.

### **Verifica della conformità catastale**

L'immobile risulta regolarmente accatastato in ragione della consistenza legittima dell'unità immobiliare.

### **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia delimita l'area su cui sorge l'immobile come "Sottosistema Insediativo - Orti" - Zona 2, di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione, il cui estratto si allega in copia. Nella fattispecie la norma consente, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi disciplinati per il territorio rurale al Titolo VII, parte III, IV e V.

### **Verifica conformità urbanistica**

L'unità immobiliare ad uso residenziale unitamente ai locali interrati sono stati realizzati a seguito di concessione edilizia rilasciata su un progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione ad uso abitativo di un fabbricato urbano in zona agricola, di cui alla pratica edilizia n. 5804/4/2004 e successiva variante in corso d'opera.

Il sopralluogo, rispetto al progetto concessionato, ha evidenziato le difformità di seguito dettagliate.

Alloggio piano terra:

- trasformazione del locale tecnico in locale *wc-bagno* a servizio della camera attigua;
- chiusura del portico mediante infissi con conseguente ampliamento del locale soggiorno;

il tutto per un incremento complessivo della superficie utile lorda (SUL) di mq. 26,20.

Piano interrato:

- ampliamento del piano interrato per tutta la proiezione del piano terra e per una superficie complessiva a lordo delle murature di circa mq. 50,00.

Le opere illegittime, facenti parte dell'alloggio e del piano interrato, risultano conformi al vigente strumento urbanistico; non è stato possibile accertare l'epoca degli abusi e, pertanto, verificarne la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi.

**Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici**

L'immobile identificato al N.C.E.U. con la p.lla n. 703 ed i sub. 2 e 3 non è gravato da nessun vincolo.

**Stato d'uso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dallo stesso . Non vi sono contratti di locazione in atti.

**Immobili censiti al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.lle 99 e 100.**

Gli immobili sopra identificati sono porzioni di terreno agricolo contigue, ubicate in località periferica del Comune di Castiglione della Pescaia denominata *Baldana* a circa 4 km. dal centro storico. La località di ubicazione caratterizzata da morfologia pianeggiante e priva di viste panoramiche, risulta parcellizzata con prevalente destinazione agricola; i fabbricati sparsi con caratteristiche disomogenee delineano il paesaggio. Le particelle sono facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica e vicinale.

L'esame delle autorizzazioni edilizie comunali e le verifiche in sopralluogo hanno evidenziato alcuni abusi edilizi la cui descrizione è rimandata all'apposito capitolo che segue.

Di seguito l'unità immobiliare viene descritta in ragione della conformazione e della consistenza legittima.

I terreni oggetto di perizia con accesso dalla viabilità vicinale, presentano una morfologia pianeggiante con vocazione agricola a seminativo per quanto attualmente siano presenti porzioni coltivate a frutteto, orto ed uliveto. La consistenza delle singole particelle è la seguente:

- F° 99, p.lla 99, di mq. 2.170;
- F° 99, p.lla 100, di mq. 4.840.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- dichiarazione notarile attestante la proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli stessi nel ventennio.

**Verifica della conformità catastale**

L'immobile risulta regolarmente accatastato in ragione della consistenza legittima dell'unità immobiliare.

### **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia delimita l'area su cui sorge l'immobile come "Sottosistema Insediativo - Orti" - Zona 2, di cui all'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione, il cui estratto si allega in copia. Nella fattispecie la norma consente, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi disciplinati per il territorio rurale al Titolo VII, parte III, IV e V.

### **Verifica conformità urbanistica**

Il sopralluogo ha evidenziato che sulle porzioni di terreno in argomento insistono manufatti precari in lamiera privi delle necessarie autorizzazioni edilizie.

Le opere illegittime non risultano conformi al vigente strumento urbanistico.

### **Stato d'uso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano in uso ai signori . Non vi sono contratti di locazione in atti.

### **Verifica dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali o di usi civici**

L'immobile identificato al N.C.T. con la p.lla n. 99 è parzialmente gravato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 lettera g) Territori coperti da Foreste e da Boschi. Per il dettaglio si veda l'allegato estratto della carta dei vincoli.

L'immobile identificato al N.C.T. con la p.lla n. 100 non è gravato da nessun vincolo.

### **Lotti di vendita**

Tenuto conto delle caratteristiche proprie degli immobili, della complementarietà di un'eventuale possibile utilizzazione autonoma degli stessi e delle specifiche del locale mercato immobiliare, si ritiene opportuna l'individuazione un unico lotto di vendita:

### **LOTTO UNICO - Determinazione del valore del complesso immobiliare**

#### **Immobile ad uso residenziale con annessa autorimessa e cantina, censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia - F° 99, p.lla 703, sub. 2 e sub. 3.**

Considerato lo scopo delle presente perizia estimativa, in ragione delle caratteristiche e dell'aspetto economico proprio della realtà di cui trattasi, la valutazione viene effettuata, sullo stato legittimo dell'immobile, con il criterio di stima a *Valore di mercato*, mediando i risultati ottenuti per via *sintetica - comparativa* e quelli ottenuti per *capitalizzazione del reddito*

netto. Al valore di mercato come sopra determinato verranno detratte le spese necessarie al ripristino delle opere abusive rilevate.

### **Indagine di mercato e scelta dei prezzi**

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di immobili simili per tipologia edilizia e vetustà a quello oggetto di perizia estimativa, ubicati nella stessa località Baldana del Comune di Castiglione della Pescaia sono stati rilevati prezzi di vendita compresi tra €/mq. comm. 3000,00 ed €/mq. comm. 4.000,00 e canoni di locazione medi annui compresi tra €/mq. 80,00 ed €/mq. 100,00.

Le spese e le detrazioni da applicarsi sul canone di locazione annuo in ragione del mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile possono ricomprendersi nelle seguenti percentuali:

- Quota di reintegrazione il 2% - 3% sul canone di affitto;
- Quota di manutenzione straordinaria il 2% - 4% sul canone di affitto;
- Amministrazione il 2% - 5% sul canone di affitto annuo;
- Sfitto e inesigibilità il 1% - 3% sul canone di affitto annuo;
- Tasso di interesse attivo e passivo mediamente 4%.

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti investimenti immobiliari analoghi a quelli oggetto di perizia estimativa oltre ad investimenti alternativi, con fattore di rischio simile a quello immobiliare di specie, è stato possibile desumere saggi di capitalizzazione compresi tra il 2% ed il 3%.

### **Considerazioni per la scelta dei prezzi dei canoni unitari e del saggio di capitalizzazione**

L'unità immobiliare in perizia risulta ubicata in posizione periferica, non panoramica, anche se presenta una tipologia edilizia a villino appetibile per il mercato locale.

Le finiture, le dotazioni e le caratteristiche in possesso all'appartamento in perizia, sono da considerarsi medie, mentre lo stato di manutenzione e conservazione del villino può definirsi buono.

### **Valutazione**

Evidenziato quanto sin qui esposto, si addivene di seguito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, indicando la procedura per la determinazione dello stesso.

#### **Metodo sintetico comparativo**

⇒ Residenza - superficie commerciale complessiva mq. 115,00;

⇒ Valore medio unitario €/mq. 3.500,00;

⇒ Autorimessa e cantina - superficie commerciale complessiva mq. 33,50;

⇒ Valore medio unitario €/mq. 500,00;

Valore alloggio:

mq. 115,00 x €/mq. 3.500,00 = € 402.500,00;

Valore locali interrati (autorimessa + cantina)

mq. 33.50 x €/mq. 600,00 = € 20.100,00;  
Valore complessivo dell'immobile  
€ 402.500,00 + € 20.100,00 = € 422.600,00.

#### *Capitalizzazione del reddito netto*

- ⇒ Superficie commerciale complessiva mq. 115,00;
  - ⇒ Reddito annuo medio, comprensivo dell'incidenza dei locali interrati, delle verande e della corte pertinenziale €/mq. 85,00;
  - ⇒ Reddito complessivo:  
mq. 115,00 x €/mq. 85,00 = € 9.775,00
  - ⇒ Interessi attivi (rate posticipate) mediamente 1% sull'intero importo;
  - ⇒ Reddito lordo = € 9.775,00 x 1.01 = € 9.872,75
  - ⇒ Spese:
    - Quota di reintegrazione mediamente il 2% annuo sul canone di affitto annuo = € 9.775,00 x 0.02 = € 195,50;
    - Quota di manutenzione straordinaria mediamente il 2% sul canone di affitto annuo = € 9.775,00 x 0.02 = € 195,50;
    - Amministrazione mediamente il 2% sul canone di affitto annuo = € 9.775,00 x 0.02 = € 195,50;
    - Sfitto e inesigibilità mediamente il 3% sul canone di affitto annuo = € 9.775,00 x 0.03 = € 293,25;Totale spese = € 879,75
  - ⇒ Saggio di capitalizzazione 2,50%
- Reddito netto annuo = € 9.872,75 – € 879,75 = € 8.993,00;  
Valore immobile in condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione:  
€ 8.993,00 / 0.025 = € 359.720,00.

#### *Media dei valori di stima sopra determinati*

(€ 422.600,00 + € 359.720,00) = in cifra tonda € 391.160,00;

Spese per ripristino dello stato legittimo dell'immobile, forfetariamente € 5.000,00;

Valore di mercato dell'immobile

€ 391.160,00 - € 5.000,00 = € 386.160,00.

#### **Terreni ad uso agricolo, censiti al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia - F° 99, p.IIa 99, seminativo di mq. 2.170, ed al F° 99, p.IIa 100, seminativo di mq. 4.840.**

Considerato lo scopo delle presente perizia estimativa, in ragione delle caratteristiche e dell'aspetto economico proprio della realtà di cui trattasi, la valutazione viene effettuata, sullo stato legittimo dell'immobile, con il criterio di stima a *Valore di mercato*.

#### ***Indagine di mercato e scelta dei prezzi***

Da indagini di mercato effettuate in loco concernenti compravendite recenti di terreni agricoli simili a quello oggetto di perizia estimativa, ubicati nella stessa località Baldana del Comune di Castiglione della

Pescaia son stati rilevati prezzi di vendita di terreno agricolo parcellizzato compresi tra €/ha 70.000,00 ed €/ha 90.000,00.

### Considerazioni per la scelta dei prezzi

Le porzioni di terreno in perizia risultano ubicate in area pianeggiante, parcellizzata, con vocazione colturale a seminativo ed una superficie complessiva di mq. 7.010,00.

### Valutazione

Evidenziato quanto sin qui esposto, si addviene di seguito alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, indicando la procedura per la determinazione dello stesso.

#### *Metodo sintetico compartivo*

⇒ Terreno agricolo - superficie mq. 7.010,00;

⇒ Valore medio unitario €/ha 80.000,00;

Valore appezzamento terreno:

ha 0,7010 x €/ha 80.000,00 = € 56.080,00;

Spese per ripristino dello stato legittimo dell'immobile, forfetariamente € 5.000,00;

Valore di mercato dell'immobile

€ 56.080,00 - € 5.000,00 = € 51.080,00.

### Valore del complesso immobiliare

Immobile ad uso residenziale censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.IIa 703, sub. 2 e sub. 3;

Valutazione = € 386.160,00.

Terreni ad uso agricolo censiti al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.IIa 703, sub. 2 e sub. 3;

Valutazione = € 51.080,00.

Valore complessivo:

€ 386.180,00 + € 51.080,00 = in cifra tonda € 450.000,00 (quattrocentocinquantamilaeuro).

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Grosseto al n. 189, con studio a Follonica in via Balducci 15/a, in ragione di quanto sopra evidenziato, valuta l'immobile in perizia per la piena ed intera proprietà, all'attualità e libero da qualsiasi vincolo, nella cifra tonda di **€ 450.000,00 (quattrocentocinquantaquantamilaeuro)**.

### Formazione del lotto con confini e dati catastali:

**LOTTO UNICO** - E' censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.IIa 703, sub. 2, categoria A2, Classe 2, di 5 vani e Rendita di € 568,10 e sub. 3, categoria C6, Classe 3, di 35 mq. e Rendita di € 88,57, al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.IIa 99, Seminativo di Classe 3, di mq. 2.170, Reddito Domenicale di € 7,28 e

Reddito Agrario di € 7,28, al N.C.T. del Comune di Castiglione della Pescaia al F° 99, p.lla 100, Seminativo di Classe 3, di mq. 4.840 Reddito Domenicale di € 16,25 e Reddito Agrario di € 16,25.  
Il complesso confina con le proprietà, e fosso.

**PREZZO BASE: EURO 450.000,00 (quattrocentocinquantamilaeuro).**

Follonica, lì 21.06.2017

Il Consulente Tecnico  
Arch. Marco Fabbri

**ALLEGATI:**

1. Visure catastali all'attualità;
2. Estratto mappa catastale;
3. Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
4. Conservatoria dei Registri Immobiliari - Elenco sintetico delle formalità;
5. Estratto Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione;
6. Planimetrie dello stato legittimo del villino con evidenziate le porzioni oggetto di abuso edilizio;
7. Documentazione fotografica.