

TRIBUNALE DI GROSSETO

ANALISI TECNICA DI STIMA Procedura Immobiliare n. 46/2014

OGGETTO: Consulenza tecnica di stima.

UBICAZIONE: Comune di Scansano

PROPRIETA':

CONSULENTE TECNICO: ing. Lucio Fortunati

DATA: 05.03.2015

FILE: winword/consulenze/46-14 Scansano .



Handwritten signature of the technical consultant, Dott. Ing. Lucio Fortunati, over the professional stamp.

1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla **Procedura di Esecuzione Immobiliare n°46/2014**,

promossa da

l
Sede legale in
in qualità di **creditore procedente**

contro

c.f.

in qualità di **debitore esecutato**;

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

2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dott. Ing. LUCIO FORTUNATI, nato a Bologna (BO) il 12.01.1952, residente in P.zza V. Veneto n.1 a Grosseto (Gr), iscritto al n° 277 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame,

affermo e sottoscrivo

quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Nel corso dell'udienza del 17.09.2014 il Tribunale di Grosseto, nella persona del Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Vincenzo Pedone, ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, di eseguire la stima e le verifiche di cui all'oggetto con vincolo temporale di consegna entro 10 giorni dalla data dell'Udienza, fissata per 25.03.2015, previo invio della documentazione peritale a creditore, debitore e custode giudiziario almeno 45 giorni prima della udienza stessa.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico e al successivo giuramento di rito, lo scrivente è stato messo a conoscenza dei quesiti a cui rispondere e delle indicazioni da considerare:

"Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di

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

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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'art. 569 cpc, 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 cpc 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 cpc 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 comprese);*
- 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita,*
- 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 ed 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.*

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

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

In esito alle suddette attività descritte dettagliatamente nel seguito, si è proceduto alla definizione delle caratteristiche del bene e alla stima del relativo valore.

Per l'esecuzione dell'incarico, il C.T.U. ha effettuato accessi agli immobili nei giorni 28/11/2014, 05/12/2014, 29/01/2015, 27/02/2015. Gli stessi sono stati accompagnati, preceduti e seguiti da numerose verifiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scansano.

5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito dai beni immobili contenuti nei seguenti Verbali di pignoramento:

Verbale di Pignoramento Immobili n° 2075 R.P. del 10.03.2014, dal quale risultano:

Soggetti a Favore:

Soggetti Contro:

c.f

Beni Immobili Pignorati

Quota 1/2 della proprietà della Sig.ra. _____ sugli immobili così descritti

Catasto Fabbricati Comune di Scansano:

- Foglio 192 - Particella 434 - Sub. 13 - cat. C/6 - classe 7 - Consistenza 18 Mq.
Rendita Euro 52,99
- Foglio 192 - Particella 261 - Sub. 7 - cat. C/2 - classe 5 - Consistenza 74 Mq.
Rendita Euro 122,30
- Foglio 192 - Particella 263 - Sub. 6 - cat. C/2 - classe 5 - Consistenza 60 Mq.
Rendita Euro 99,16
- Foglio 192 - Particella 263 - Sub. 7 - cat. C/6 - classe 1 - Consistenza 64 Mq.
Rendita Euro 161,96
- Foglio 192 - Particella 261 - Sub. 9 - cat. A/2 - classe 2 - Consistenza 2,5 Vani
Rendita Euro 232,41
- Foglio 192 - Particella 261 - Sub. 10 - cat. A/2 - classe 3 - Consistenza 7 Vani
Rendita Euro 759,19

Catasto Terreni Comune di Scansano:

- Foglio 192- Particella 19- Superficie Mq. 320,00 - Qualità Bosco Ceduo - Classe 1-
R.D. 0,58 Euro – R.A. 0,10 Euro

Quota 1/4 della proprietà della Sig.ra.

sugli immobili così descritti

Catasto Fabbricati Comune di Scansano:

- Foglio 191 - Particella 434 - Sub. 19 - cat. B/5 - classe 1 - Consistenza 1704 Mc.
Rendita Euro 880,05

Quota 1/8 della proprietà della Sig.ra.

sugli immobili così descritti

Catasto Terreni Comune di Scansano:

- Foglio 143- Particella 116- FABBRICATO RURALE - Superficie Mq. 120,00

Gli immobili sopra descritti, oggetto dell'esecuzione, sono riportati nella tabella che segue.

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	434	13	C/6	7	18 mq.	52,99
I504	U	192	261	7	C/2	5	74 mq.	122,30
I504	U	192	263	6	C/2	5	60 mq.	99,16
I504	U	192	263	7	C/6	1	64 mq.	161,96
I504	U	192	261	9	A/2	2	2.5 vani	232,41
I504	U	192	261	10	A/2	3	7 vani	759,19

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	192	19	Bosco Ced	1	320 mq	0,58	0,10

Comune di Scansano: (Quota 1/4)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	191	434	19	B/5	1	1704 mc.	880,05

Comune di Scansano: (Quota 1/8)

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	143	116	Fab.Rurale	--	120 mq	0,00	0,00

6. RISPOSTE AI QUESITI

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

1.1.1 Verifiche Documentali

a) Fascicolo

La documentazione agli atti contenuta nel fascicolo depositato in cancelleria (Dichiarazione Notarile dello Studio Notarile Roberto Baldassarri) è risultata completa e coerente.

b) Iscrizioni Pregiudizievoli

A seguito degli accertamenti effettuati direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, a tutto il 19/02/2015 non risultano annotate ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nella documentazione agli atti e di seguito elencate.

Iscrizioni Ipotecarie

- **DOMANDA GIUDIZIALE**, del 11.08.1997 70966 del registro particolare notificata dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 5 agosto repertorio n. 10866 con cui : Premesso che _____ (nato a _____) a stipulare in data 15 dicembre 1994 con _____ (nato a _____) promessa di vendita relativa ad immobile sito in Scansano , località Roggetone costituito da fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 143 particella 116; che _____ assumeva che, per errore, il detto immobile non era stato inserito in atto notarile di compravendita e di esserne pertanto proprietario per averne usucapito la proprietà per possesso ininterrotto uti dominus dal 1973 pur essendo il bene rimasto formalmente intestato ai precedenti proprietari _____ (nata a _____) e _____ (nata a _____ il _____) e _____ fu _____ (nato a _____); e _____ è deceduto in data 19 settembre 1993 lasciando come eredi i figli _____ e _____ ; che _____ si impegnava nella stipulata promessa di vendita ad intraprendere causa di usucapione dando facoltà al promettente acquirente di instaurare in sua carenza il detto giudizio di usucapione ; che il possesso del bene passava contestualmente alla Stipula della promessa di vendita a _____ ; che _____ ha adempiuto la promessa di vendita corrispondendo a _____ il prezzo pattuito ; che _____ non ha dato inizio al giudizio di usucapione ; che conseguentemente al fine di tutelare i propri diritti _____ intende dar corso all'azione avendone diritto ; che _____ e _____ hanno posseduto il bene pacificamente e interrottamente uti dominus per oltre venti anni ; che è intendimento di _____ ottenere pronuncia di usucapione al fine di pervenire alla regolare intestazione del bene ciò premesso _____ citi _____

... per ivi
sentir accogliere le seguenti conclusioni :” piaccia al Tribunale dichiarare in favore di
l’usucapione dell’immobile sito in Scansano località Roggetone , censito
al Catasto Terreni del Comune di Scansano alla partita 3050 **Foglio 143 particella 116** con
ogni consequenziale pronuncia circa le volture catastali del bene e la trascrizione della
sentenza"

- **IPOTECA GIUDIZIALE, del 27.12.2012 n. 1686 del r.p. e n. 14466 del r.g.**
a favore di ... con sede ir. ... ntro ... , con sede
in Scansano, (per 1/1 sugli immobili di cui al n. 1), (per 1/2
sugli mobili di cui al n. 2 , per 1/4 sugli immobili di cui al n. 3 , per 1/8 sugli immobili di
cui al n. 4) e ... (per 1/2 sugli immobili di cui al n. 2, per 1/4 sugli immobili
di cui al n. 3, per 1/8 sugli immobili di cui al n. 4) per complessivi euro 450.000,00 di cui
euro 293.047,56 di capitale portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di
Biella in data 21 novembre 2012 repertorio n. 2704 /2012. Grava sui seguenti immobili:

- **1/1 piena proprietà**

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

Foglio 103 Particella 1968 subalterni 9 e 11

Catasto Fabbricati Comune di Campagnatico:

Foglio 37 Particella 241 subalterno 31

Foglio 37 Particella 242 subalterno 14 Foglio 37 Particella 261 subalterno 6

Foglio 37 Particella 242 subalterno 26

Foglio 37 Particella 242 subalterno 36

Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

Foglio 103 Particella 1968 subalterno 7

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 191 Particella 228 subalterno 1

Foglio 191 Particella 228 subalterno 2

Foglio 192 Particella 400 subalterno 24

Foglio 237 Particella 311 subalterno 37

Foglio 237 Particella 311 subalterno 69

Foglio 237 Particella 311 subalterno 84

Foglio 237 Particella 311 subalterno 85

Foglio 237 Particella 311 subalterno 103

Foglio 237 Particella 311 subalterno 106-

Foglio 237 Particella 311 subalterno 110

Foglio 237 Particella 311 subalterno 111

Catasto Terreni Comune di Scansano:

Foglio 192 Particella 235

Foglio 191 Particella 636

Foglio 191 Particella 641

Foglio 237 particelle 263,265,267,268,269,310,314,321,322,323

- **1/1 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 434 subalterno 13

Foglio 192 Particella 261 subalterno 7

Foglio 192 Particella 263 subalterno 6

Foglio 192 Particella 263 subalterno 7

Foglio 192 Particella 261 subalterno 9

Foglio 192 Particella 261 subalterno 10

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 19

Foglio 192 Particella 273

- **2/4 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 191 Particella 434 subalterno 19

- **2/8 piena proprietà**

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 143 Particella 116

- **IPOTECA GIUDIZIALE , del 22.03.2013 n. 373 del r. p . n. 3581 del r.g.3581**

A favore della _____, con se in Capalbio
contro _____, per complessivi euro 360.000,00 di cui euro 180.650,42 di capitale
portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto Sezione Distaccata di Orbetello
in data 13 marzo 2013 repertorio n. 93.

Grava sui seguenti immobili :

- **1/2 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 434 subalterno 13

Foglio 192 Particella 261 subalterno 7

Foglio 192 Particella 263 subalterno 6

Foglio 192 Particella 263 subalterno 7

Foglio 192 Particella 261 subalterno 9

Foglio 192 Particella 261 subalterno 10

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 19

PDF Eraser Free

- **1/4 piena proprietà**
Catasto Fabbricati Comune di Scansano :
Foglio 191 Particella 434 subalterno 19
- **1/8 piena proprietà**
Catasto Terreni Comune di Scansano :
Foglio 143 Particella 116
- **IPOTECA GIUDIZIALE , del 22.03.2013 n. 374 del r. p . n. 3582 del r.g.3582**
A favore dell _____ , con se in Capalbio
contro _____ per complessivi euro 630.000,00 di cui euro 329.114,22 di capitale
portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto Sezione Distaccata di Orbetello
in data 13 marzo 2013 repertorio n. 94.
Grava sui seguenti immobili :
 - **1/2 piena proprietà**
Catasto Fabbricati Comune di Scansano :
Foglio 192 Particella 434 subalterno 13
Foglio 192 Particella 261 subalterno 7
Foglio 192 Particella 263 subalterno 6
Foglio 192 Particella 263 subalterno 7
Foglio 192 Particella 261 subalterno 9
Foglio 192 Particella 261 subalterno 10
Catasto Terreni Comune di Scansano :
Foglio 192 Particella 19
 - **1/4 piena proprietà**
Catasto Fabbricati Comune di Scansano :
Foglio 191 Particella 434 subalterno 19
 - **1/8 piena proprietà**
Catasto Terreni Comune di Scansano :
Foglio 143 Particella 116
- **IPOTECA GIUDIZIALE , del 01.07.2013 n. 844 del r. p .**
A favore dell _____ , con se in Capalbio
contro _____ per complessivi euro 19.000,00 di cui euro 9.568,47 di
capitale portato dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 27 maggio 2013
repertorio n. 262.

PDF Eraser Free

Grava sui seguenti immobili :

- **1/2 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 434 subalterno 13

Foglio 192 Particella 261 subalterno 7

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 19

- **1/4 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 191 Particella 434 subalterno 19

- **1/8 piena proprietà**

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 143 Particella 116

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO** del 06.03.2013 Rep. n. 1952,
ex artt. 321 CPP, comma 2 emesso dal Tribunale Ufficio Gip di Grosseto il 20 febbraio 2013
repertorio n. 689/13 a favore dell' **_____**, con sede in Roma contro
_____ (per i diritti di ½ sugli immobili di cui al n.1 e per i diritti di ¼ sugli
immobili di cui al n. 2)e la società **_____** L., con sede in Scansano (per
1/1sugli immobili di cui al n. 3
Grava sui seguenti immobili :

- **1/2 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 434 subalterno 13

Foglio 192 Particella 261 subalterno 7

Foglio 192 Particella 263 subalterno 6

Foglio 192 Particella 263 subalterno 7

Foglio 192 Particella 261 subalterno 9

Foglio 192 Particella 261 subalterno 10

- **1/4 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 191 Particella 434 subalterno 19

- **1/1 piena proprietà**

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 237 Particella 311 Subalterno 37

A margine è presente annodamento n. 791 del registro particolare del 9 aprile 2013 di parziale revoca dal sequestro preventivo. Atto giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 27 marzo 2013 repertorio il quale venivano liberati i seguenti immobili :

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 434 subalterno 13

Foglio 192 Particella 261 subalterno 7

Foglio 191 Particella 434 subalterno 19

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10.03.2014 R. p. n 2075, R. g. n 2568**

Notificato dall'Ufficiale del tribunale di Grosseto in data 20 Febbraio 2014 rep. n. 552 a favore della ivo, contrc

Grava sui seguenti immobili :

- **1/2 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 434 subalterno 13

Foglio 192 Particella 261 subalterno 7

Foglio 192 Particella 263 subalterno 6

Foglio 192 Particella 263 subalterno 7

Foglio 192 Particella 261 subalterno 9

Foglio 192 Particella 261 subalterno 10

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 192 Particella 19

- **1/4 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Scansano :

Foglio 191 Particella 434 subalterno 19

- **1/8 piena proprietà**

Catasto Terreni Comune di Scansano :

Foglio 143 Particella 116

N.B. Le particelle evidenziate in **rosso** sono relative al pignoramento relativo alla presente CTU

c) Titoli di Provenienza

Facendo riferimento alle visure acquisite presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizi Catastali e l'Ufficio Conservatoria**, gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati secondo quanto di seguito riportato.

1) Comune di Scansano: (Quota ½ Sig.ra [])

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	434	13	C/6	7	18 mq.	52,99

Il bene di cui sopra è pervenuto a [] per atto di compravendita ai rogiti del Notaio [] in data 28 settembre 1994 repertorio n. 3715, trascritto a Grosseto il 26 ottobre 1994 al n. 8015 del Registro Particolare dalla Società [], con sede in Scansano.

Alla [], il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è porzione, è pervenuto in data anteriore al ventennio per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Germano Giorgetti del 20 settembre 1990 repertorio n.71610, trascritto a Grosseto il 26 settembre 1990 al n. 7888 del registro particolare

2) Comune di Scansano: (Quota ½ Sig.ra []))

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	7	C/2	5	74 mq.	122,30
I504	U	192	263	6	C/2	5	60 mq.	99,16
I504	U	192	263	7	C/6	1	64 mq.	161,96
I504	U	192	261	9	A/2	2	2.5 vani	232,41
I504	U	192	261	10	A/2	3	7 vani	759,19

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	192	19	Bosco Ced	1	320 mq	0,58	0,10

I beni di cui sopra sono pervenuti a [] per 1/6 ciascuno , per successione legittima in morte di [] (nata s []) deceduta il 4 novembre 1997 come da denuncia di successione n. 38 vol. 651, registrata a Grosseto ed ivi trascritta il 15 febbraio 1999 al n. 1283 del registro particolare ;

A [] per 2/6 ciascuno , per successione legittima in morte di [] (nato a []) deceduto il 13 luglio 1997 come da denuncia n. 83 vol. 646, registrata a Grosseto ed ivi trascritta il 18 dicembre 1998 al n. 11188 del registro particolare

A [] , sono pervenuti in data anteriore a ventennio , per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Germano Giorgetti del 26 febbraio 1965 repertorio n. 19313, trascritto a Grosseto il 26 marzo 1965 al n. 1661 del registro particolare volume 1637

3) Comune di Scansano: (Quota 1/4 Sig.ra)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	191	434	19	B/5	1	1704 mc.	880,05

Il bene di cui sopra è pervenuto a per 1/12 ciascuno per successione legittima in morte di (nata s) deceduta il 4 novembre 1997 come da denuncia di successione n. 38 vol. 651, registrata a Grosseto ed ivi trascritta il 15 febbraio 1999 al n. 1283 del registro particolare

A , per 2/12 ciascuno per successione legittima in morte di o (nato a) deceduto il 13 luglio 1997 come da denuncia n. 83 vol. 646, registrata a Grosseto ed ivi trascritta il 18 dicembre 1998 al n. 11188 del registro particolare

A per diritti di 6/12 per atto di permuta ai rogiti del notaio Germano Giorgetti in data 30 dicembre 1981 repertorio n. 53345, trascritto a Grosseto il 28 Gennaio 1982 al n. 872 del registro particolare da ;

A per l'intero in data anteriore al ventennio, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Germano Giorgetti in data 20 dicembre 1971 repertorio n. 31711, trascritto a Grosseto il 19 Gennaio 1972 al n. 446 del registro particolare .

4) Comune di Scansano: (Quota 1/8)

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	143	116	Fab.Rurale	--	120 mq	0,00	0,00

Il bene di cui sopra è pervenuto a per 1/8 ciascuno per successione legittima in morte di (nata s) deceduta il 4 novembre 1997 come da denuncia di successione n. 38 vol. 651, registrata a Grosseto ed ivi trascritta il 15 febbraio 1999 al n. 1283 del registro particolare

Il bene è pervenuto a per i diritti di 2/8 ciascuna di piena proprietà , in data anteriore al ventennio, per successione in morte di deceduto il 28 gennaio 1968 come da denuncia n. 78 vol. 307, registrata a Grosseto ed ivi trascritta il 2 febbraio 1970 al vol. 2176 art. 669 del registro particolare;

A per successione non ancora presentata né trascritta in morte di (nato a Scansano il 2 dicembre 1900) e deceduto in data 19 settembre 1993 ;

A in data anteriore al ventennio per atto di donazione e cessione di diritti ai rogiti del Notaio el 24 gennaio 1948 repertorio n. 4972, trascritto a Grosseto il 23 febbraio 1948 al vol. 709 art. 557 del registro particolare.

Vedi Allegato 1 "Ispezioni Ipotecarie e Provenienza del Titolo".

6.1.2 Ubicazione dell'Immobile

I Beni oggetto della presente, sono ubicati nel Comune di Scansano, Provincia di Grosseto. Il territorio comunale si estende su una superficie superiore ai 270 km² all'estremità nord-occidentale delle colline dell'Albegna e del Fiora, sconfinando in alcune località lungo il versante della Valle dell' Ombrone. Confina a nord con il comune di Campagnatico, a nord-est con il comune di Roccalbegna, a sud-est con il comune di Manciano, a sud-ovest con il comune di Magliano in Toscana e a nord-ovest con il comune di Grosseto.

Il territorio si estende prevalentemente a quote collinari medio - basse, raggiungendo le altitudini minime in prossimità dei corsi d'acqua a regime torrentizio. La località di Pomonte, con 193 metri s.l.m., fa registrare la quota minima di altitudine tra i vari centri abitati, mentre Murci con i suoi 598 metri s.l.m. risulta l'agglomerato più alto dell'intero territorio comunale.

La vetta più alta, tuttavia, è di 651 metri s.l.m. e coincide con la cima dei Poggi Alti, sulla quale è attivo il parco eolico dei Poggi Alti.

Il comune è noto per aver conferito la denominazione al Morellino di Scansano, vino rosso DOCG prodotto nella zona.

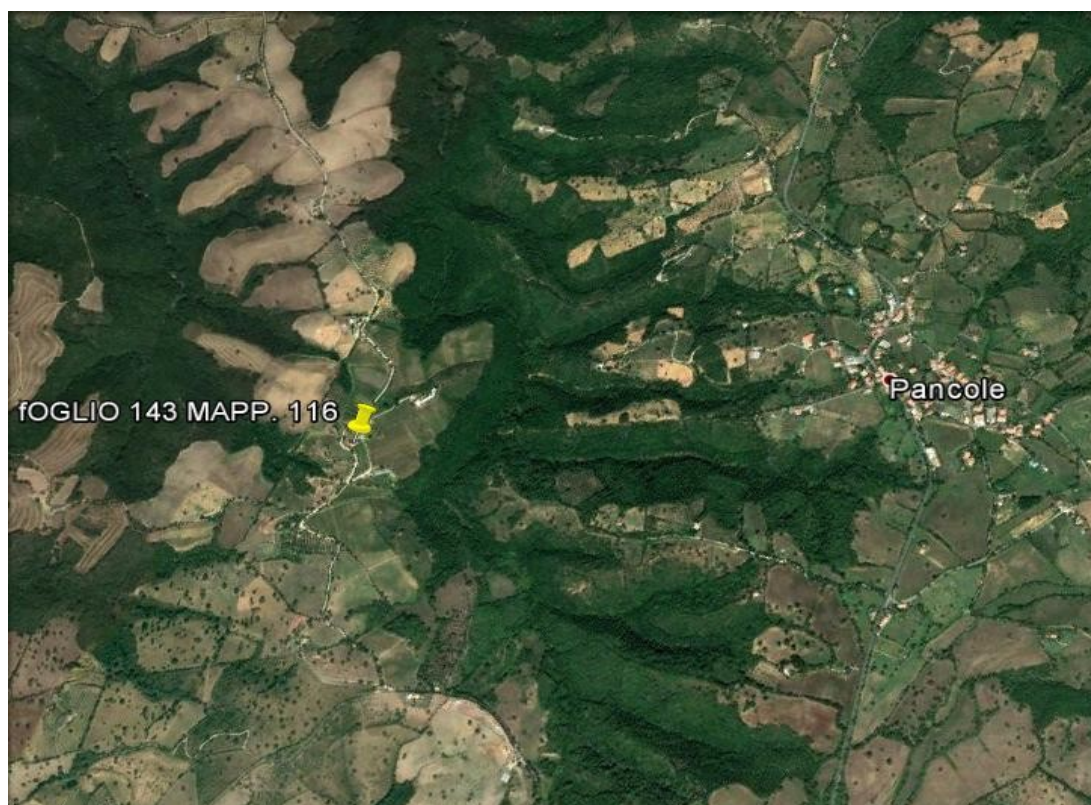
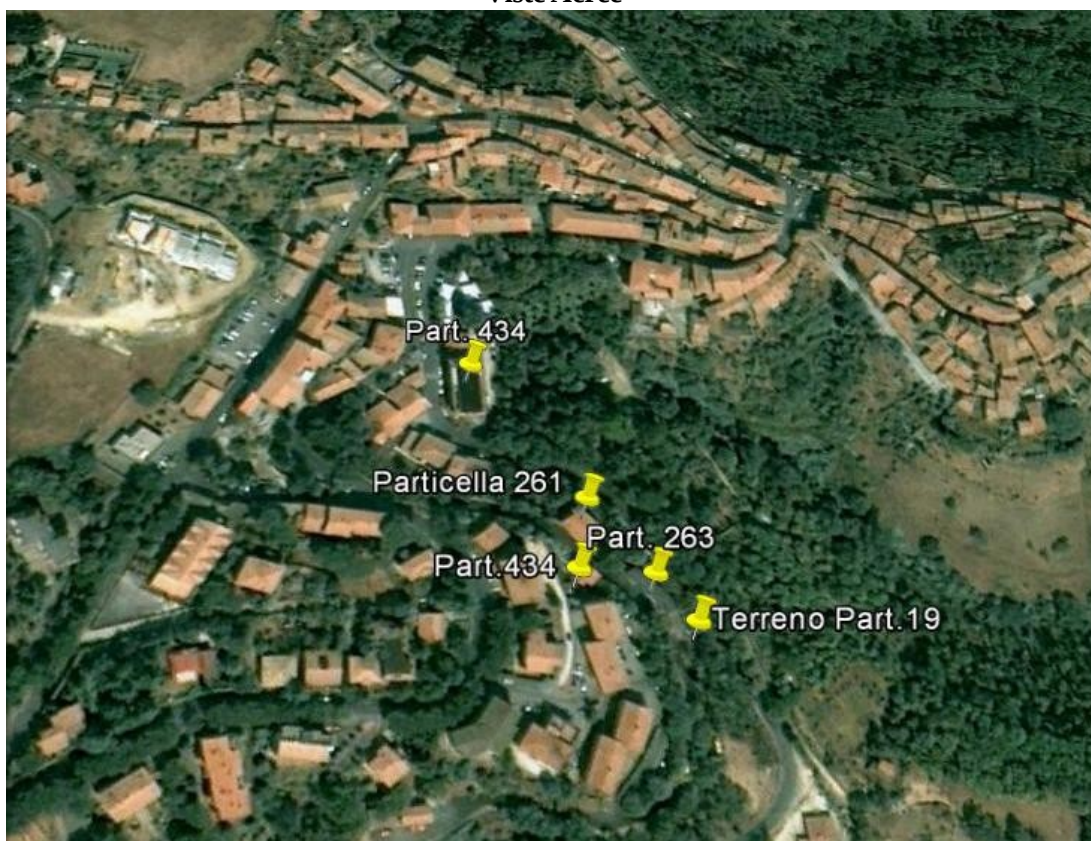
Il territorio comunale di Scansano non possiede stazioni ferroviarie o strade di grande comunicazione nel proprio territorio comunale.

Le principali vie sono le strade provinciali: la strada provinciale 159 Scansanese, che collega il centro ad ovest con Grosseto, attraversando i borghi di Pancole, Montorgiali, Preselle e Istia d'Ombrone, e ad est con Manciano, passando dalla frazione di Pomonte; la strada provinciale 160 Amiatina, che collega Scansano a nord con il Monte Amiata, passando per le frazioni di Poggioferro e Murci, e a sud con Magliano in Toscana.

I beni sono ubicati quasi tutti nella zona centrale del Comune di Scansano , soltanto il Fabbricato identificato al Foglio 143 particella 116 (Fabbricato rurale) è ubicato nella periferia del comune, vicino alla frazione di Pancole.

[Vedi Allegato 2 "Cartografia del Territorio".](#)

Viste Aeree



6.1.3 Dati Catastali

Come si evince nelle allegate mappe catastali che si ripropongono, qui di seguito, fuori scala, le unità immobiliari sono così censite:

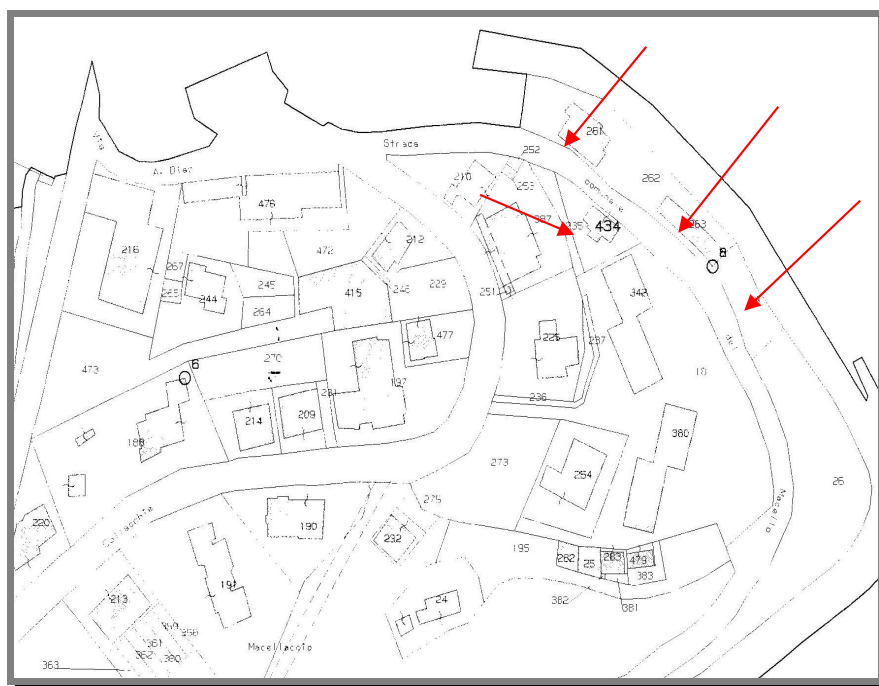
Catasto Fabbricati Comune di Scansano:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	434	13	C/6	7	18 mq.	52,99
I504	U	192	261	7	C/2	5	74 mq.	122,30
I504	U	192	263	6	C/2	5	60 mq.	99,16
I504	U	192	263	7	C/6	1	64 mq.	161,96
I504	U	192	261	9	A/2	2	2.5 vani	232,41
I504	U	192	261	10	A/2	3	7 vani	759,19

Catasto Terreni Comune di Scansano:

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	192	19	Bosco Ced	1	320 mq	0,58	0,10

estratto di mappa catastale (fuori scala)



Confini Particella 434 Sub 13:

Nord – Est	Via dei Macelli
Sud – Est	Altra Unita' Immobiliare
Sud – Ovest	Terrapieno
Nord – Ovest	Altra unità immobiliare

PDF Eraser Free

Confini Particella 261 Sub 7:

Nord –Est	Altra Unita' Immobiliare
Sud – Est	corte comune Particella 262
Sud – Ovest	Terrapieno
Nord – Ovest	corte comune Particella 262

Confini Particella 263 Sub 6:

Nord –Est	corte comune Particella 262
Sud – Est	Altra Unita' Immobiliare Sub.7
Sud – Ovest	Terrapieno
Nord – Ovest	corte comune Particella 262

Confini Particella 263 Sub 7:

Nord –Est	corte comune Particella 262
Sud – Est	Particella 19
Sud – Ovest	Terrapieno
Nord – Ovest	Altra Unita' Immobiliare Sub.6

Confini Particella 261 Sub 9:

Nord –Est	corte comune Particella 262
Sud – Est	Altra Unita' Immobiliare
Sud – Ovest	Via dei Macelli
Nord – Ovest	corte comune Particella 262

Confini Particella 261 Sub 10:

Nord –Est	corte comune Particella 262
Sud – Est	corte comune Particella 262
Sud – Ovest	Via dei Macelli
Nord – Ovest	Scala comune

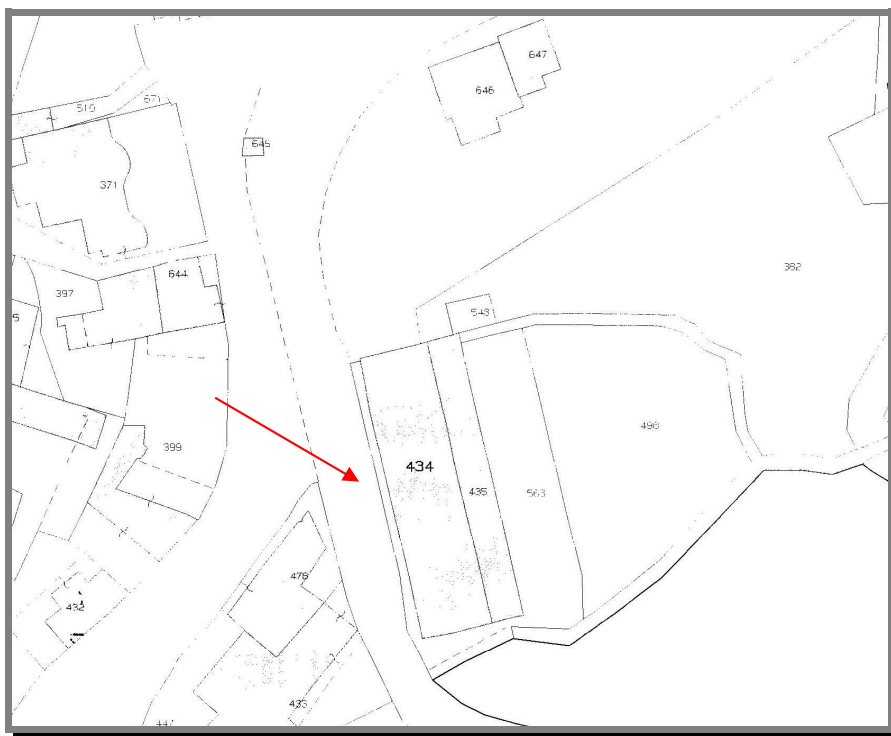
Confini Particella 19:

Nord –Est	strada
Sud – Est	Particella 26
Sud – Ovest	Via dei Macelli
Nord – Ovest	Particella 263 Sub 7

Catasto Fabbricati Comune di Scansano:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	191	434	19	B/5	1	1704 mc.	880,05

estratto di mappa catastale (fuori scala)



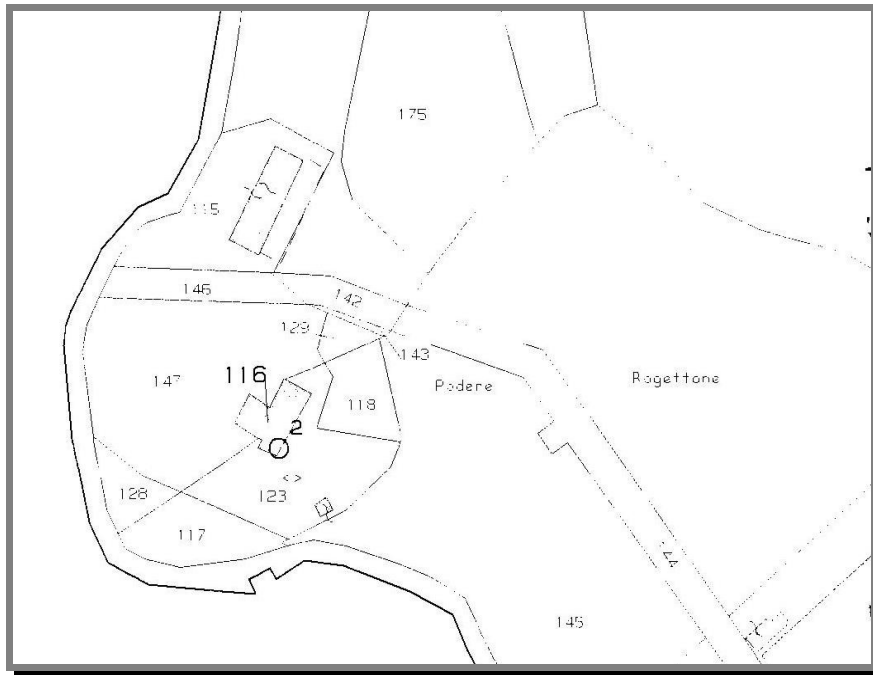
Confini Particella 434 Sub.19:

Nord	Via Orbetellana
Sud	Particella 563
Est	Particella 435
Ovest	Via Orbetellana

Comune di Scansano:

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	143	116	Fab.Rurale	--	120 mq	0,00	0,00

estratto di mappa catastale (fuori scala)



Confini Particella 116:

Nord -Est	Particella 147
Sud - Est	Particella 123
Sud -Ovest	Particella 123-147
Nord-Ovest	Particella 147 - 146

Per le visure, l'estratto di mappa e planimetrie si rimanda all'[Allegato 3 "Documentazione Catastale"](#).

N.B. Al fine di facilitare l'esposizione e la comprensione anche per i paragrafi successivi, lo scrivente CTU ritiene opportuno individuare gli immobili oggetto della presente distinguendoli individualmente con le lettere **a – b – b – d – e – f – g** per ubicazione e vicinanza e individuando con i numeri **1 e 2** i beni isolati (scuole e Fabbricato Rurale), come evidenziato nello schema che segue:

IMMOBILE A

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	434	13	C/6	7	18 mq.	52,99

IMMOBILE B

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	7	C/2	5	74 mq.	122,30

IMMOBILE C

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	263	6	C/2	5	60 mq.	99,16

IMMOBILE D

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	263	7	C/6	1	64 mq.	161,96

IMMOBILE E

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	9	A/2	2	2.5 vani	232,41

IMMOBILE F

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	10	A/2	3	7 vani	759,19

IMMOBILE G

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	192	19	Bosco Ced	1	320 mq	0,58	0,10

IMMOBILE 1

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	191	434	19	B/5	1	1704 mc.	880,05

IMMOBILE 2

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom. [€]	Red. Agr. [€]
I504	T	143	116	Fab.Rurale	--	120 mq	0,00	0,00

6.2 2° quesito: descrizione dei beni

L'accesso agli immobili è avvenuto in numerose occasioni a partire dal 28/11/2014 (precedute, intercalate e seguite da verifiche presso gli uffici Urbanistica del Comune di Scansano).

Al CTU non è stata fornita alcuna documentazione tecnica (planimetrie, certificazioni, verifiche, ecc.) che potesse arricchire le informazioni acquisibili dal sopralluogo. Fa eccezione quella relativa all'edificio rurale sito in prossimità della frazione di Pancole, avuta in occasione della visita sul posto datata 29/01/2015. L'esame di quest'ultima ha reso necessarie ulteriori verifiche presso l'Ufficio Urbanistica, con conseguente dilatazione dei tempi.

Il sopralluogo si è sviluppato con visite distinte, in base all'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento e può essere suddiviso come segue:

1) IMMOBILE A (Foglio 192 Particella 434 Subalterno 13)

Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato ubicato nel comune di Scansano, poco distante dal centro storico del paese.

Descrizione Generale

L'immobile di cui trattasi è adibito a locale autorimessa con accesso dalla Via dei Macelli n.1 al Piano Terra.

La costruzione si presenta come un edificio a 2 piani, oltre al piano terra ove è ubicato l'immobile in oggetto.

Il fabbricato è realizzato in misto pietra e muratura portante con copertura a falde inclinate rivestite in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in battuto di cemento.

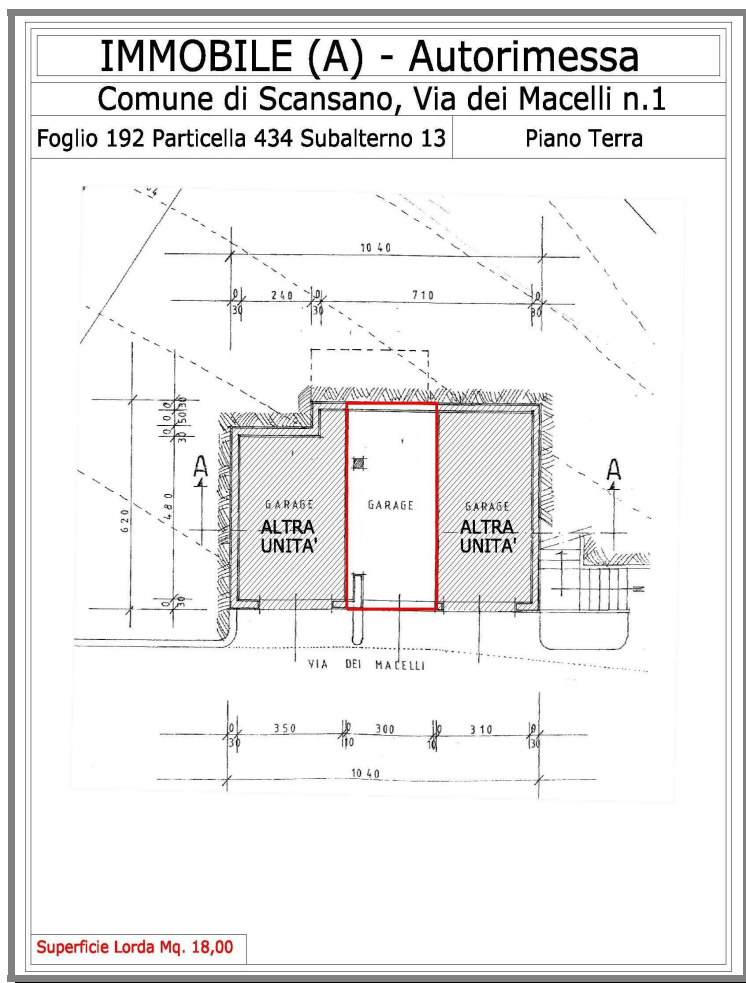
Il locale è dotato di una porta carraia in metallo, non è presente l'impianto elettrico.

Consistenza Immobile

Di seguito, è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone lo stato concessionato dell'immobile, e la superficie lorda. Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
A	AUTORIMESSA	Piano Terra	192	434	13

Planimetria Autorimessa Piano Terra (fuori scala)



IMMOBILE A

Piano Terra	: Mq. 18,00 x coef. 1,00	=	Mq.	18,00
Totale Superficie Commerciale		=	Mq.	18,00

2) IMMOBILE B (Foglio 192 Particella 261 Subalterno 7)

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel comune di Scansano, poco distante dal centro storico del paese antistante al fabbricato ove è ubicato l'immobile A precedentemente descritto.

Descrizione Generale

L'immobile di cui trattasi è adibito a locale magazzino con accesso dalla corte comune all'intero fabbricato con affaccio sulla Via dei Macelli. La costruzione si presenta come un edificio a 2 piani, realizzato in misto pietra e muratura portante con copertura a falde inclinate rivestite in laterizio. Le facciate esterne sono parte intonacate, parte in mattoni faccia vista. Le

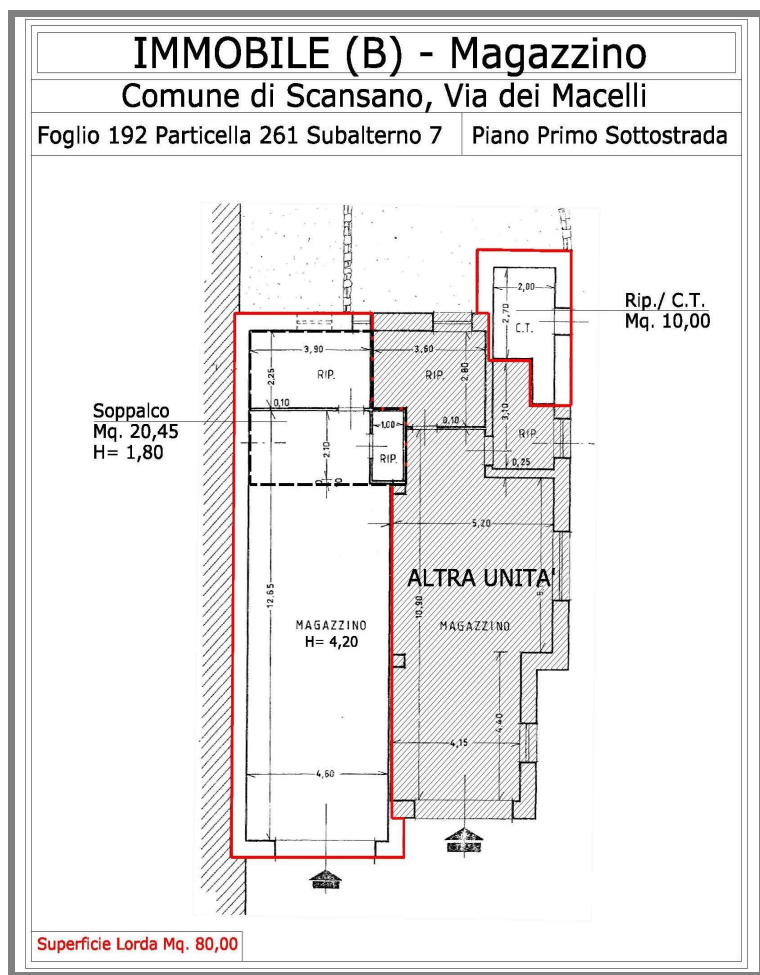
pareti e sono intonacate e tinteggiate a tempera, i pavimenti sono in cemento. All'interno del magazzino sono stati ricavati 2 ripostigli di cui uno finestrato ed una zona soppalcata (che però non figura nelle concessioni edilizie). In uno dei due ripostigli è stato creato un Servizio igienico (anche questo non risultante da concessioni). Esternamente all'unità immobiliare si trova un Ripostiglio/ Centrale Termica con accesso sempre dalla corte comune. Il locale è dotato di una porta carraia in ferro e di impianto elettrico sottotraccia.

Consistenza Immobile

Di seguito, è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone lo stato concessionato dell'immobile, e la superficie lorda. Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
B	MAGAZZINO	Piano Primo Sottostrada	192	261	7

Planimetria Magazzino Piano Primo Sottostrada (fuori scala)



IMMOBILE B

Piano Terra	: Mq. 80,00 x coef. 0,50	=	Mq.	40,00
Soppalco	: Mq. 20,45 x coef. 0,25	=	Mq.	5,00
CT/Rip	: Mq. 10,00 x coef. 0,40	=	Mq.	4,00
Totale Superficie Commerciale		=	Mq.	49,00

3) IMMOBILE C (Foglio 192 Particella 263 Subalterno 6)

Trattasi di porzione di un fabbricato su due piani (Primo Sotto strada e Piano Terra) ubicato nel comune di Scansano, poco distante dal centro storico del paese antistante al fabbricato ove è ubicato l'immobile A e adiacente al fabbricato ove è posto l'immobile B (già precedentemente descritti).

Descrizione Generale

L'immobile di cui trattasi è adibito a due locali magazzino con accesso dalla corte comune con affaccio sulla Via dei Macelli.

La costruzione si presenta come un edificio a due piani, realizzato in con struttura portante in c.a. con copertura piana; le facciate esterne sono intonacate al piano superiore non oggetto di pignoramento, mentre si presentano con mattone di tamponatura a faccia vista al Piano primo sottostrada ove sono presenti gli immobili oggetto della presente .

La parte di Dx ha le pareti e i soffitti interni intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti in gres porcellanato.

L'unità immobiliare e' dotata di finestre in ferro e porta di accesso carrabile.

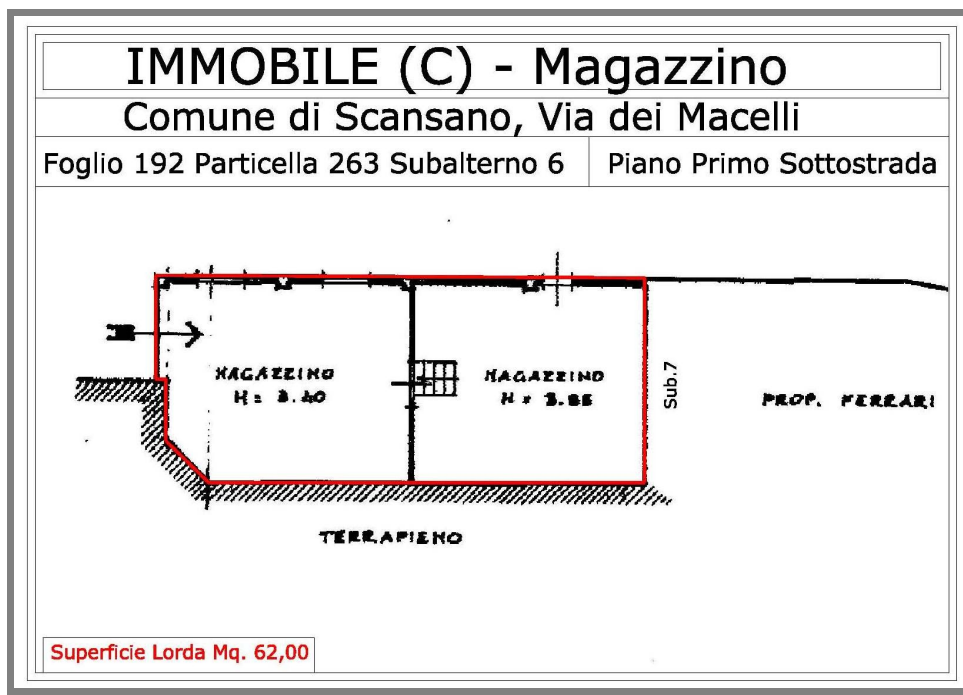
Il locale e' dotato di impianto elettrico parte sottotraccia, parte a vista.

Consistenza Immobile

Di seguito, è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone la planimetria catastale dell'immobile, e la superficie lorda. Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
C	MAGAZZINO	Piano Primo Sottostrada	192	263	6

Planimetria Magazzino Piano Primo Sottostrada (fuori scala)



IMMOBILE C

Piano Terra	: Mq. 62,00 x coef. 0,50	=	Mq.	31,00
Totale Superficie Commerciale		=	Mq.	31,00

4) IMMOBILE D (Foglio 192 Particella 263 Subalterno 7) IMMOBILE G (Foglio 192 Particella 19)

Trattasi dell'altra porzione di fabbricato ove e' ubicata l'altra unità immobiliare di sopra descritta (Immobile C)

Il bene in oggetto e' adibito a locale autorimessa con accesso diretto dal terreno indicato al Foglio 192 Particella 19 oggetto di pignoramento e che il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire come pertinenza a questo immobile in quanto unico accesso allo stesso.

Nello stato di fatto il terreno funge a corte esclusiva dell'Autorimessa, oltre ad essere scosceso e pertanto quasi inutilizzabile per altri scopi. Il pavimento è in cemento, le pareti non sono intonacate. L'unità immobiliare e' dotata di finestre in ferro e porta di accesso carrabile .

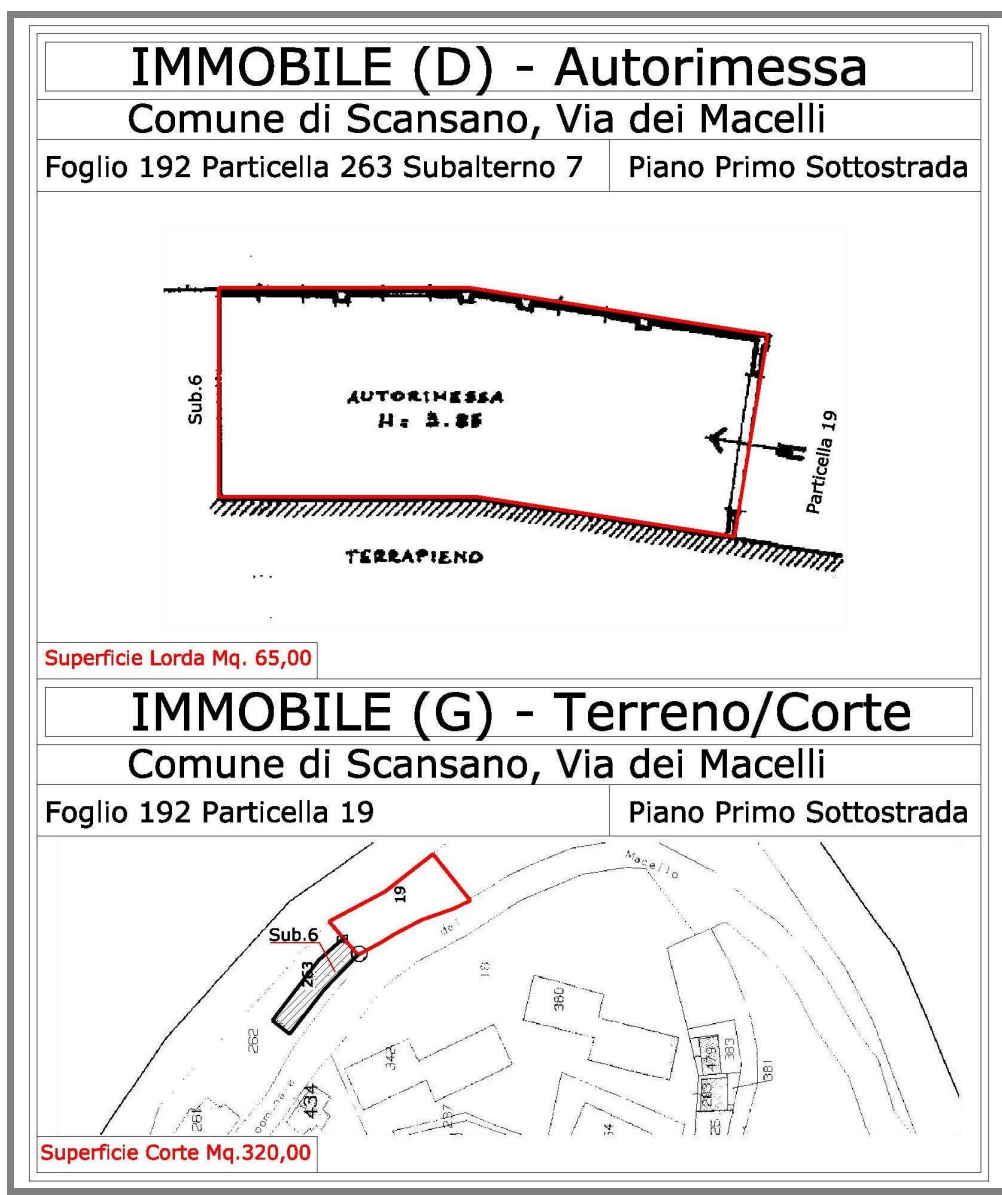
Il locale e' dotato di impianto elettrico a vista.

Consistenza Immobile

Di seguito, è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone la planimetria catastale dell'immobile, e la superficie lorda. Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
D	AUTORIMESSA	Piano Primo Sottostrada	192	263	7
G	TERRENO	Piano Primo Sottostrada	192	19	--

Planimetria Autorimessa e Terreno Piano Primo Sottostrada (fuori scala)



IMMOBILE D

Piano Terra : Mq. 65,00 x coef. 1,00 = Mq. 65,00

IMMOBILE G

Piano Terra : Mq. 320,00 x coef. 0,03 = Mq. 9,60

Totale Superficie Commerciale = **Mq. 74,60**

5) IMMOBILE E (Foglio 192 Particella 261 Subalterno 9)

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel comune di Scansano, poco distante dal centro storico con accesso dalla via dei Macelli.

Descrizione Generale

L'immobile di cui trattasi è adibito ad uso civile abitazione. L'accesso avviene dalla corte comune che affaccia sulla strada.

La costruzione si presenta come un edificio a 2 piani, realizzato in misto pietra e muratura portante con copertura a falde inclinate rivestite in laterizio. Le facciate esterne sono parte intonacate, parte faccia a vista. L'immobile si presenta come un ampio monolocale dotato di bagno, piccolo ripostiglio ed uno studio (anche se sfruttato come camera), tutti finestrati.

L'ingresso, al piano terra avviene per mezzo di una piccola veranda (non coperta).

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in grès porcellanato, i rivestimenti del bagno sono in ceramica smaltata.

Tutti gli infissi, sia quelli interni, sia quelli esterni, sono in legno.

L'edificio, si presenta in discrete condizioni di manutenzioni e finitura sia interne che esterne.

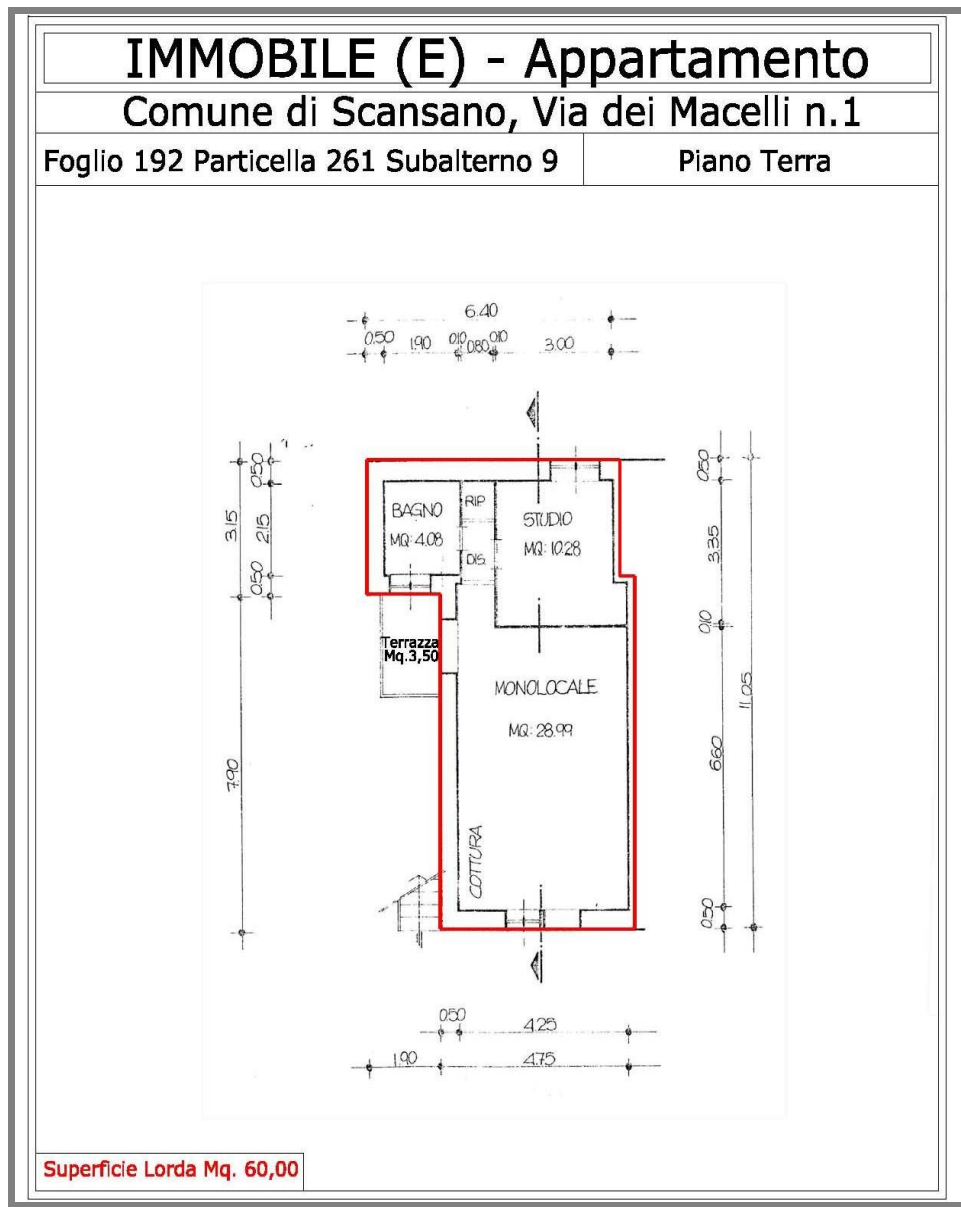
Il fabbricato è dotato dell'impianto elettrico, di quello termoidraulico e di quello idrosanitario, per la cui descrizione dettagliata e caratteristiche, si rimanda alla "Relazione Tecnica di Valutazione Impianti" unita alla presente C.T.U..

Consistenza Immobile

Di seguito è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone lo stato concessionato, la funzione dei vari ambienti che compongono l'immobile e la superficie calpestabile di ciascuno di questi. Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
E	APPARTAMENTO	Piano Terra	192	261	9

Planimetria Appartamento Piano Terra (fuori scala)



IMMOBILE E

Piano Terra	: Mq. 60,00 x coef. 1,00	=	Mq. 60,00
Veranda	: Mq. 3,50 x coef. 0,25	=	Mq. 0,88
Totale Superficie Commerciale		=	Mq. 60,88

6) IMMOBILE F (Foglio 192 Particella 261 Subalterno 10)

Trattasi di porzione di un fabbricato ad uso civile abitazione ubicato nel comune di Scansano, poco distante dal centro storico, con accesso dalla via dei Macelli. Nello stesso immobile al Piano terra sono ubicate le unità immobiliari B ed E descritte sopra.

Descrizione Generale

L'immobile è ubicato al Piano Primo del fabbricato con accesso dalla corte comune per mezzo di una scala esterna ed è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere matrimoniali, studio, 2 bagni finestrati ed n. 2 ampie terrazze di pertinenza.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono parte in grès porcellanato, parte in parquet. I rivestimenti di bagni e cottura sono in ceramica smaltata. Il bagno principale è dotato di ampia vasca idromassaggio.

Tutti gli infissi, sia quelli interni, sia quelli esterni, sono in legno.

L'edificio, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e finitura sia interne che esterne.

Il fabbricato è dotato dell'impianto elettrico, di quello termoidraulico e di quello idrosanitario, per la cui descrizione dettagliata e caratteristiche, si rimanda alla "Relazione Tecnica di Valutazione Impianti" unita alla presente C.T.U..

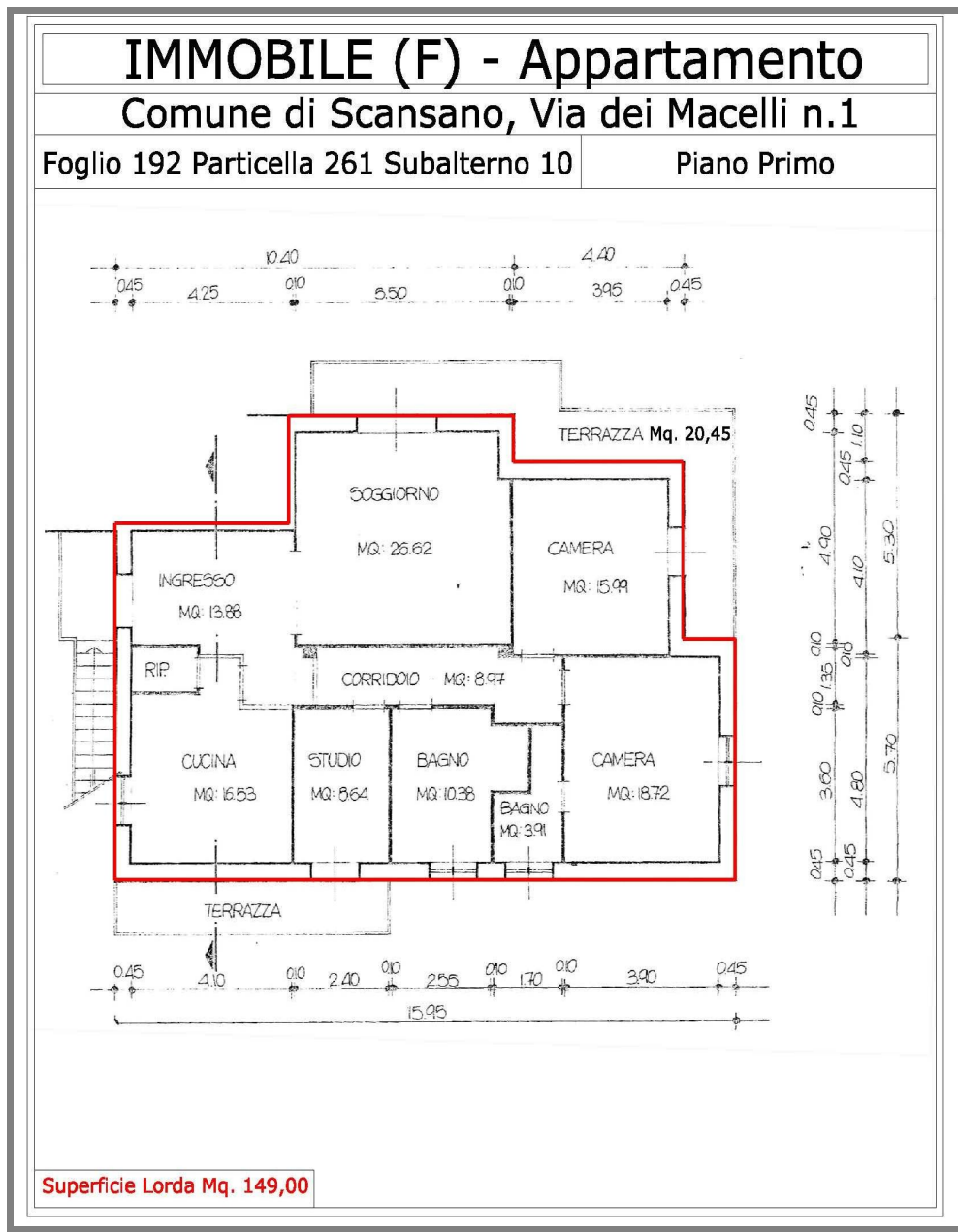
Consistenza Immobile

Di seguito è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone lo stato concessionato, la funzione dei vari ambienti che compongono l'immobile e la superficie calpestabile di ciascuno di questi.

Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
F	APPARTAMENTO	Piano Primo	192	261	10

Planimetria Appartamento Piano Primo (fuori scala)



IMMOBILE F

Piano Primo	:Mq 149,00 x coef. 1,00	=	Mq.	149,00
Terrazze	: Mq. 29,45 x coef. 0,25	=	Mq.	7,36
Totale Superficie Commerciale		=	Mq.	156,36

7) IMMOBILE 1 - Scuola - (Foglio 191 Particella 434 Subalterno 19)

Trattasi di porzione di un fabbricato ubicato nel comune di Scansano con accesso dalla via Orbetellana.

Descrizione Generale

L'immobile, ubicato al Piano Seminterrato del fabbricato con accesso dalla corte comune, è classificato nella categoria B5 (scuole) e vi ha trovato sede un asilo, ma ad oggi è dismesso.

Si presenta suddiviso in 4 ampi locali oltre servizi. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in grès porcellanato, mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica smaltata.

Tutti gli infissi, sia quelli interni, sia quelli esterni, sono metallici. L'edificio, si presenta in condizioni di manutenzioni e finitura sia interne che esterne da rivedere.

Il fabbricato è dotato dell'impianto elettrico, di quello termoidraulico e di quello idrosanitario, per la cui descrizione dettagliata e caratteristiche, si rimanda alla "Relazione Tecnica di Valutazione Impianti" unita alla presente C.T.U..

Consistenza Immobile

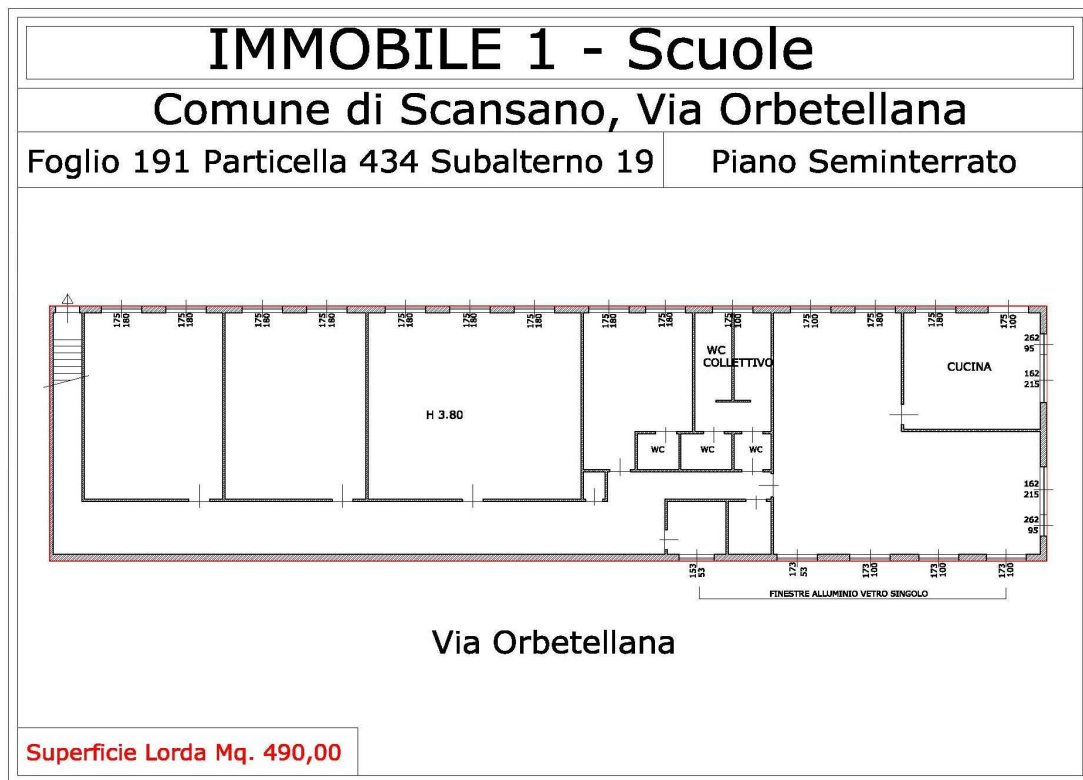
Di seguito, è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone la planimetria catastale dell'immobile, la funzione dei vari ambienti e la loro superficie.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si utilizzerà un coefficiente di moltiplicazione di 0,6. Lo stesso sarebbe forse eccessivo in considerazione della destinazione d'uso (scuola), ma la posizione centrale dell'immobile e le superfici di aerilluminazione ne giustificerebbero anche un uso diverso (commerciale o altro).

Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
1	SCUOLA	Piano SEMINTERRATO	191	434	19

Planimetria Scuola Piano Seminterrato (fuori scala)



IMMOBILE 1

Piano Seminterrato	:Mq 490,00 x coef. 0,60	=	Mq.	294,00
Totale Superficie Commerciale		=	Mq.	294,00

8) IMMOBILE 2 - FABBRICATO RURALE - (Foglio 143 Particella 116)

Trattasi di un fabbricato ubicato nella zona nord ovest rispetto il centro di Scansano in prossimità della frazione di Pancole.

Descrizione Generale

L'immobile di cui trattasi è adibito ad uso civile abitazione con accesso da corte
circostante.

La costruzione si presenta come un edificio a 2 piani, realizzato in muratura portante con copertura a falde inclinate rivestite in laterizio. Le facciate esterne sono intonacate. L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, Cucina, dispensa, vano sottoscala, una sala degustazioni

con w.c., un secondo soggiorno, una camera e bagno. E' pii presente anche una ampia veranda chiusa. Quest'ultima è probabilmete di più recente costruzione e comunque non è certamente compresa nella particella oggetto di pignoramento.

Dal Vano scala interno si accede al Piano Primo ove sono presenti n. 2 camere dotate entrambe di wc ed un'ampia terrazza bellavista.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in grès porcellanato e cotto, i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica smaltata.

Tutti gli infissi, sia quelli interni, sia quelli esterni, sono in legno.

L'edificio si presenta in condizioni di manutenzioni e finitura sia interne che esterne accettabili (in rapporto alla tipologia e vetustà) .

Il fabbricato è dotato dell'impianto elettrico, di quello termoidraulico e di quello idrosanitario, per la cui descrizione dettagliata e caratteristiche, si rimanda alla "Relazione Tecnica di Valutazione Impianti" unita alla presente C.T.U..

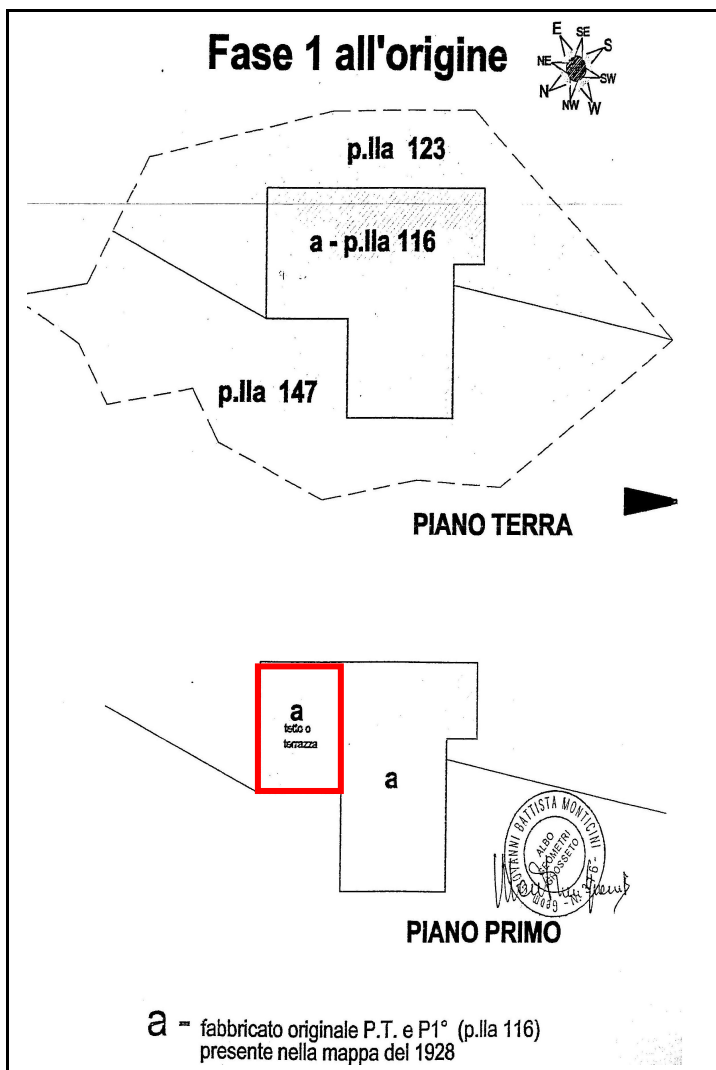
Da una ricostruzione accurata con gli attuali occupanti dell'immobile, il CTU ha rilevato che oltre alla mancata denuncia di accatastamento, la sagoma del fabbricato risultava variata rispetto a quanto riportato nella mappa catastale. Ciò perchè il fabbricato ha subito non poche modifiche che hanno comportato una variazione sia di volumi.

Di seguito il CTU riporta una sintesi grafica delle variazioni che negli anni sembra abbiano condotto allo stato attuale dell'immobile fornita a sommaria informazione dal Sig. attuale occupante dell'immobile.

L'edificio in oggetto presente nella mappa d'impianto del 1928 si direbbe essere stato individuato nella schema grafico che segue.

FASE 1

Il fabbricato inserito già nella mappa d'impianto del 1928 risultava avere in pianta la forma che a tutt'oggi è rappresentata nelle mappe catastali. Probabilmente lo sviluppo era già a 2 piani, Terra e Primo con una porzione monopiano con copertura in laterizio evidenziata in rosso nello schema grafico sottostante.

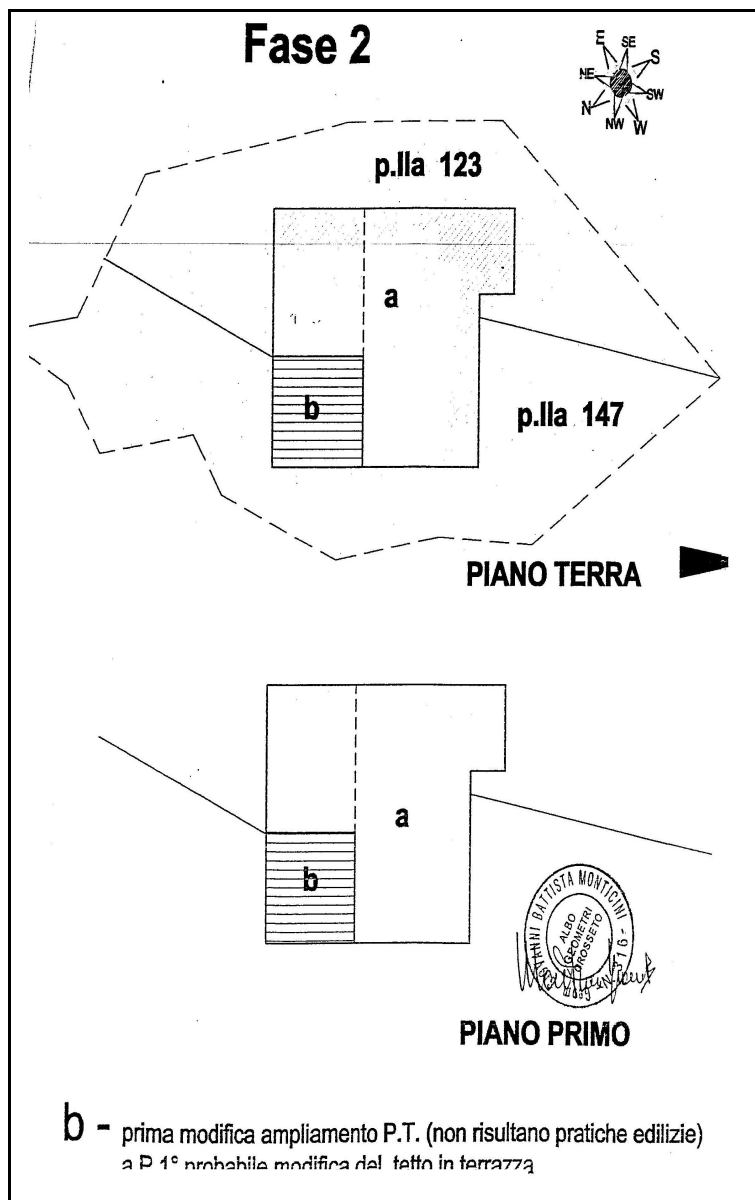


FASE 2

In data non determinabile fu realizzata una prima variazione. Basandosi sulla Tavola indicata come "Stato attuale" nella Pratica Edilizia n. 357 del 1976 si può risalire alla nuova conformazione così raggiunta.

Il fabbricato sarebbe stato ampliato al piano terra andando ad interessare una porzione della particella 147 (ampliamento b) non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il tutto come meglio evidenziato nel disegno che segue.



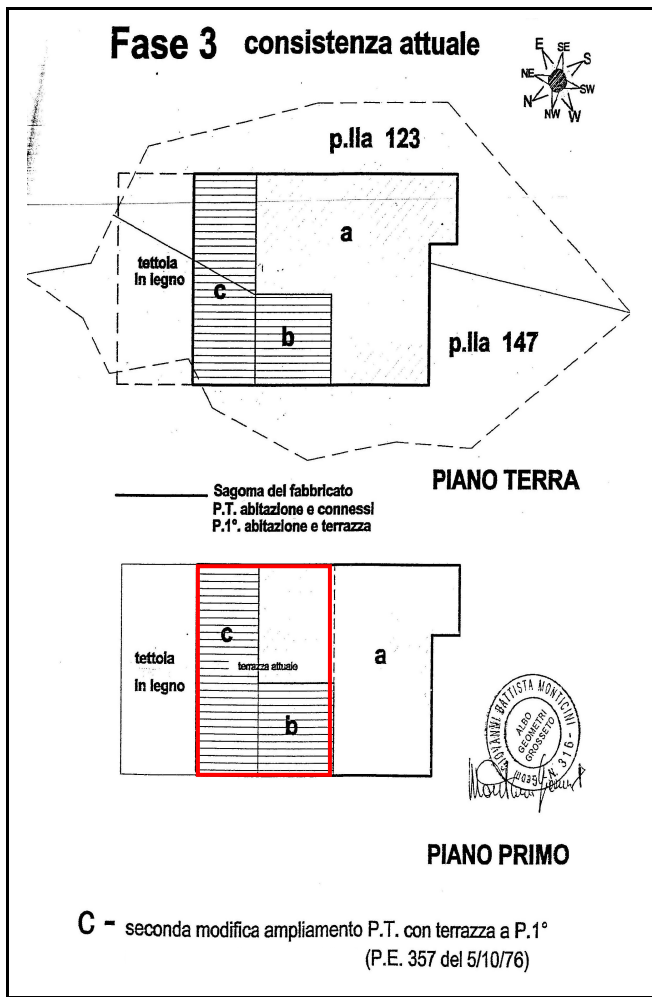
FASE 3

In virtù di concessione edilizia n. 357 del 1976 (ampliamento c) presentata dal Sig.

si sarebbe nuovamente ampliato il piano terra edificando una nuova porzione di fabbricato. Questo sarebbe però andato ad interessare la particella 147 e la particella 123 non oggetto di esecuzione immobiliare.

Oltre all'ampliamento del Piano Terra sa sarebbe poi creata anche un'ampia terrazza al Piano Primo smontando la copertura precedentemente realizzata.

Il tutto come meglio evidenziato nel disegno che segue.



FASE 4

In una successiva fase della quale non è pervenuta nessuna pratica edilizia, sono state realizzate una tettoia in legno ricadente nelle particelle non oggetto di pignoramento ed una veranda coperta nella particella 123 anch'essa non oggetto di contenzioso. Il tutto fino ad arrivare all'attuale configurazione come risulta dai disegni sotto riportati.

Consistenza Immobile

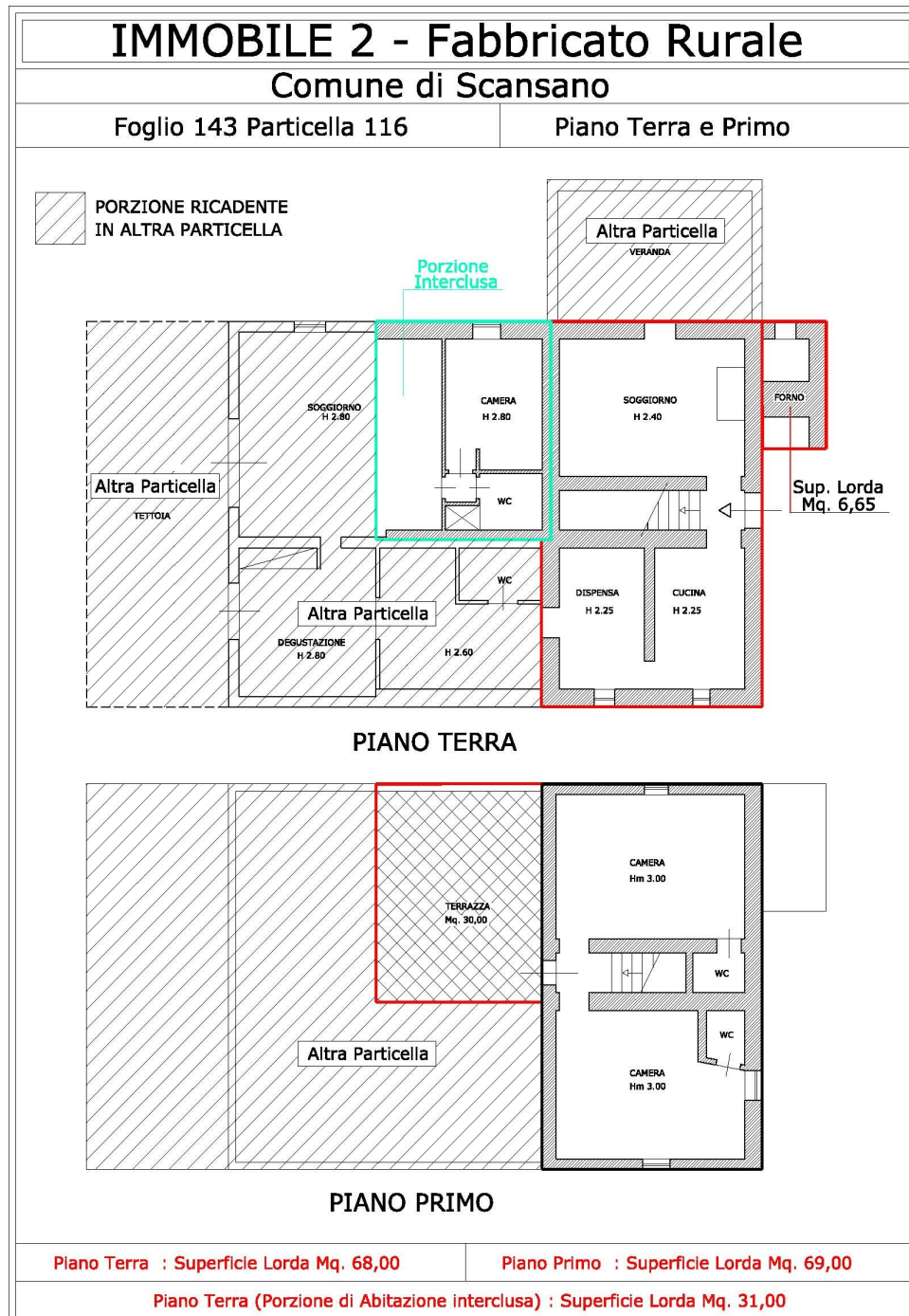
Il CTU pertanto nel definire la consistenza dell'immobile prenderà in considerazione solo la superficie ricadente della particella 116 oggetto di esecuzione immobiliare costituente quota parte del bene pignorato alla Sig.ra , tenendo conto che una porzione al piano terra rimarrebbe interclusa.

Di seguito è evidenziata, tramite schema grafico che ripropone la planimetria dell'immobile (con esclusione della veranda sopra descritta), la funzione dei vari ambienti e la loro superficie.

Lo schema seguito è rappresentato dalla tabella che segue:

IMMOBILE	tipologia	posizione	foglio	particella	subalterno
2	ABITAZIONE	Piano Terra e Primo	143	116	--

Planimetria Abitazione Piano Terra e Primo (fuori scala)



IMMOBILE 2

Piano Terra	:	Mq 68,00 x coef. 1,00	=	Mq.	68,00
Piano Primo	:	Mq 69,00 x coef. 1,00	=	Mq.	69,00
Forno :		Mq 6,65 x coef. 0,30	=	Mq.	2,00
Terrazza P1:		Mq 30,00 x coef. 0,25	=	Mq.	7,50
P.T. Porzione Interclusa:		Mq 31,00 x coef. 0,50	=	Mq.	15,50
Totale Superficie Commerciale					Mq. 162,00

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

Le descrizioni dei beni fornite nel Verbale di Pignoramento corrispondono sostanzialmente a quanto accertato direttamente al momento del sopralluogo.

6.4 4° quesito: conformità catastale degli immobili

Gli immobili risultano sostanzialmente conformi alla caratterizzazione catastale eccetto che per alcune modeste differenze che non comportano variazioni di rendita.

Non risulta accatastato al Catasto Fabbricati il Fabbricato di cui al Foglio 143 Particella 116 che è ancora distinto al Catasto Terreni come Fabbricato Rurale.

6.5 5° quesito: destinazione urbanistica degli immobili

1. Gli Immobili A – B – C – D – E – F – G e l'Immobile 1 sono inseriti nel Piano Strutturale del Comune di Scansano negli insediamenti regolamentati dall'art. 17 (UTOE di Scansano);
2. L'immobile 2 è inserito nel Piano Strutturale del Comune di Scansano nell'ambito del Territorio Aperto 1A regolamentato dall'art. 18 (Colline di Scansano Nord);

Tutti gli immobili di cui al punto 1 ricadono altresì in area sottoposta a vincolo idrogeologico (Art. 22) e Vincolo paesaggisti (art.21) – Aree Boscate di cui al Dlgs 42/2004 Art. 142 lettera g.

6.5 6° quesito: conformità urbanistico - edilizia dell'immobile

Per dettagliare la situazione urbanistica degli immobili pignorati si ritiene opportuno suddividere i fabbricati come segue:

IMMOBILE A - AUTORIMESSA VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 434 sub 13 P.T.

I titoli abilitativi relativi a tale immobile sono:

- Data 27/03/1990 Pratica 2464 richiesta concessione ad edificare fabbricato per garage ed appartamenti presentata da
- Data 10/07/1990 concessione n. 105 approvato C.E. In data 06/07/90 n. 30.
- Data 02/10/1990 richiesta da voltura pratica di a proprio nome.
- Data 06/05/1991 Concessione ad in subentro a
- Data 31/08/1991 richiesta Variante in Corso d'Opera.
- Data 11/09/1991 concessione n. 68 approvato C.E. In data 10/09/91 n. 35.
- Data 15/09/1992 dichiarazione conformità impianto elettrico.
- Data 08/11/1993 domanda agibilità.
- Data 03/03/1993 rilascio permesso abitabilità.

Il CTU ha verificato che lo Stato Attuale è conforme a quello Concessionato

IMMOBILE B - MAGAZZINO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 261 sub 7 P.T.

IMMOBILE E - APPARTAMENTO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 261 sub 9 P.T.

IMMOBILE F - APPARTAMENTO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 261 sub 10 P.T.

I titoli abilitativi relativi a tali immobili sono:

- Data 28/11/1964 richiesta Permesso a Costruire Palazzina di fabbricato di 2 piani presentata da
- Data 15/03/1966 richiesta di concessione per sopraelevazione.
- Data 04/12/1967 rilascio certificazione attestante il rilascio di concessione in data 15/03/1966 e abitabilità in data 17/11/1967 (delle stesse però non c'è copia, così come della fine lavori).
- Data 29/03/1985 richiesta variante per modifiche interne: trasformazione da magazzino ed ufficio a piano terra in appartamento.
- Data 05/10/1985 rilascio concessione n. 66/85 per le modifiche interne approvate dalla C.E. in data 11/07/1985. Non ci sono fine lavori ed agibilità.

PDF Eraser Free

- Data 26/07/1997 concessione n. 44/97 per frazionamento di magazzini a P. S.
- Data 06/10/1998 richiesta Concessione ad Edificare per divisione di unità immobiliare.
- Data 15/04/1999 rilascio concessione 46/99 relativa a quanto sopra.

Il CTU ha verificato che lo Stato Attuale è conforme a quello Concessionato per gli Immobili E ed F mentre per l'Immobile B è stata riscontrata la presenza di un soppalco e di un w.c. all'interno del ripostiglio non concessionati. Tali opere comunque sanabili.

IMMOBILE C - MAGAZZINO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 263 sub 6 P.S1.

IMMOBILE D - AUTORIMESSA VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 263 sub 7 P.S1.

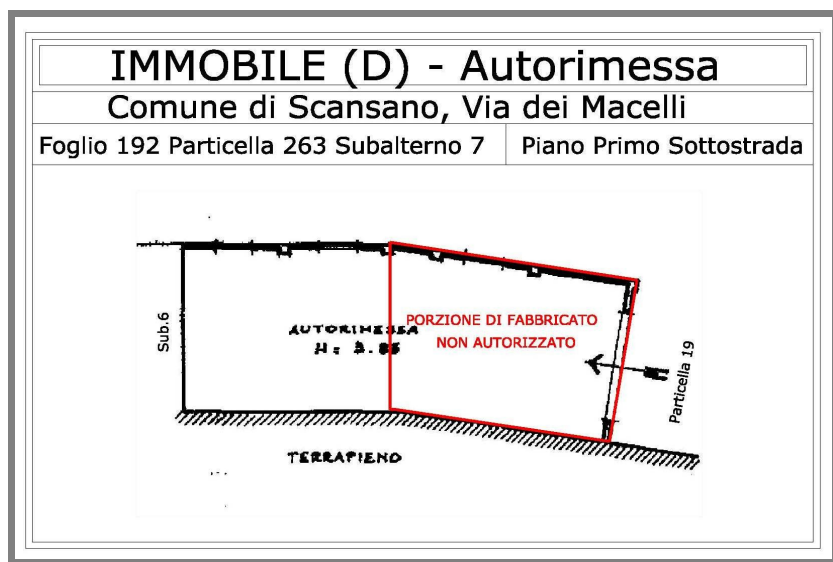
I titoli abilitativi relativi a tali immobili sono:

- Data 28/11/1964 richiesta Permesso a Costruire presentata da : .

Il CTU ha verificato che lo Stato Attuale non è conforme alla planimetria depositata in comune,

Oltre ad una diversa distribuzione interna, sono state realizzate finestre e aperture non presenti nel progetto depositato.

Inoltre un ulteriore riscontro ha fatto emergere che una porzione di fabbricato ove ricade il sub.7 (autorimessa) non era presente nel progetto ed è da considerarsi priva di titolo abilitativo



IMMOBILE 1 - SCUOLA VIA ORBETELLANA Foglio 191 part. 434 sub 19 P.S1

I titoli abilitativi relativi a tali immobili sono:

- Data 14/09/1971 richiesta Permesso a Costruire Palazzina di 9 appartamenti, negozi e garage nel seminterrato presentata da ..
- Data 22/09/1971 rilascio concessione, così come approvata C.E. DI 17/09/1971.
- Data 26/02/1973 presentazione richiesta variante. Data
- Data 06/03/1973 approvazione di variante da parte della C.E.
- Data 30/03/1973 rilascio concessione variante.
- Data 08/06/1973 presentazione richiesta variante.
- Data 27/07/1973 approvazione di variante da parte C.E.
- Data 26/04/1974 presentazione richiesta variante.
- Data 26/04/1974 approvazione di variante da parte C.E.
- Data 10/05/1974 rilascio concessione variante.
- Data 14/11/1974 domanda agibilità.
- Data illeggibile rilascio permesso abitabilità.

Il CTU ha verificato che lo Stato Attuale NON è conforme alla concessione; i locali sono stati completamente rifrazionati per le esigenze di un asilo. Le modifiche sia interne che esterne sono comunque comunque sanabili con il rilascio in sanatoria del permesso a costruire ovvero dell'attestazione di conformità, subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma non inferiore a Euro 516,00.

IMMOBILE 2 - FABBRICATO RURALE Foglio 143 part. 116

L'unico titolo abilitativo, pervenuto presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scansano riguarda un progetto per ampliamento di fabbricato rurale e nuova edificazione di cui:

P.E. n 357 , Licenza di Costruzione del 05.10.1976

Il CTU ha verificato che lo Stato Attuale della porzione interessata dal pignoramento è da considerarsi in parte conforme al progetto depositato.

La porzione di edificio al piano terra che resterebbe interclusa ha subito variazioni interne di cui non è pervenuto nessun titolo abilitativo, La seconda porzione autonoma risulta conforme per la sagoma e le aperture, ma presenta lievi modifiche interne nella distribuzioni sanabili con un Art. 80. Non è stata rilevata documentazione urbanistica relativa alla costruzione della nuova veranda (peraltro al di fuori della particella esecutata).

In ordine a quanto sopra si veda Allegato 6 “ Documentazione Urbanistica”

6.7 7° quesito: possibilità di suddivisione in lotti

In ordine alle caratteristiche degli immobili pignorati, il sottoscritto CTU ritiene corretta la vendita in 8 Lotti distinti.

Pertanto i Lotti di vendita saranno così distinti:

LOTTO 1 – IMMOBILE A	AUTORIMESSA VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 434 sub 13
LOTTO 2 – IMMOBILE B	MAGAZZINO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 261 sub 7
LOTTO 3 – IMMOBILE C	MAGAZZINO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 263 sub 6
LOTTO 4 – IMMOBILE D - G	AUTORIMESSA VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 263 sub 7 TERRENO (CORTE) Foglio 192 part. 19
LOTTO 5 – IMMOBILE E	APPARTAMENTO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 261 sub 9
LOTTO 6 – IMMOBILE F	APPARTAMENTO VIA DEI MACELLI. Foglio 192 part. 261 sub 10
LOTTO 7 – IMMOBILE 1	SCUOLA VIA ORBETELLANA Foglio 191 part. 434 sub 19
LOTTO 8 – IMMOBILE 2	FABBRICATO RURALE Foglio 143 part. 116

6.8 8° quesito: eventuale pignoramento pro quota

In esito all'atto di pignoramento precedentemente citato, i beni di cui si tratta sono pignorati per intera quota intestata alla Sig.ra .

6.9 9° quesito: stato di utilizzazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo risultavano occupati dal Sig. , proprietario di ½ i seguenti immobili:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	434	13	C/6	7	18 mq.	52,99
I504	U	192	261	7	C/2	5	74 mq.	122,30
I504	U	192	263	6	C/2	5	60 mq.	99,16
I504	U	192	263	7	C/6	1	64 mq.	161,96
I504	U	192	261	9	A/2	2	2.5 vani	232,41

Risulta altresì occupato dal signor . senza virtù di titolo l'immobile di cui:

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom.	Red. Agr. [€]
I504	T	143	116	Fab.Rurale	--	120 mq	0,00	0,00

Risultano invece liberi i seguenti immobili:

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	191	434	19	B/5	1	1704 mc.	880,05
I504	U	192	261	10	A/2	3	7 vani	759,19

6.10 10° quesito: provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'immobile non è occupato dal coniuge.

6.11 11° quesito: accertamento vincoli

I beni non sono gravati da vincoli .

A sommaria informazione sembra esistere un contenzioso in atto sulla proprietà dell'immobile di cui al Foglio 143 Particella 116 fra la società "Aia della Macina" (soggetta ad esecuzione) ed altri.

6.12 12° quesito: determinazione del valore degli immobili

La stima dei beni pignorati è stata condotta con il criterio del "*più probabile valore di mercato*", ovvero del prezzo che potrebbero avere gli immobili in una trattativa di compravendita che si svolga al momento attuale.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita di immobili simili, che consenta di inquadrare l'immobile pignorato per analogia e confronto con quelli di riferimento (salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione in considerazione delle specifiche peculiarità del bene in esame). Le fonti d'informazione sono state quelle della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle provenienti dagli operatori del settore immobiliare operanti nell'area geografica di ubicazione degli immobili.

Com'è possibile verificare dall'immagine seguente, che riproduce la schermata-risultato dell'interrogazione informatica effettuata sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, la banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie) riferiti a operazioni di compra-vendita andate a buon fine, relativamente a immobili residenziali analoghi ubicati nell'area circostante al fabbricato oggetto della presente.



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: SCANSANO

Fascia/zona: Centrale/SCANSANO - CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,9	5	N
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	2500	L			



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: SCANSANO

Fascia/zona: Rurale/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	3,8	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	440	610	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L			

Per quanto riguarda gli immobili ad uso residenziale ubicati nel centro del Comune di Scansano si è potuto individuare una forchetta di prezzi per immobili residenziali analoghi ubicati nell'area.

Facendo riferimento alla destinazione "Residenziale" e, in questa, alla tipologia d'immobile "Abitazioni Civili", nel 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) le quotazioni di prezzo sono oscillate fra 1.100,00 e 1.400,00 €/m², mentre per le autorimesse fra 500,00 e 700,00 €/m²

Per il fabbricato ubicato invece a Nord del Comune di Scansano (Fabbricato Rurale) le quotazioni di prezzo sono oscillate fra 900,00 e 1.250,00 €/m², a seconda di specifici aspetti qualitativi, con particolare riguardo alla:

- collocazione dell'immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio estetico, ecc.);
- ubicazione dell'immobile nel centro abitato;
- caratteristiche specifiche dell'immobile (finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- esposizione;
- stato di conservazione.

In base alle variabili di cui sopra, a meno dello stato conservativo che deve essere considerato a parte, si è stimato un valore medio pari a **1.250,00 €/m²** per gli immobili ad uso civile abitazione e pari a **600,00 €/m²** per gli immobili ad uso autorimessa siti al centro del comune di Scansano .

Mentre per il **Fabbricato Rurale** sito nella periferia del comune si è stimato un valore medio pari a **1.100,00 €/m²**

L'andamento del mercato immobiliare, non certo positivo, comporta una correzione, in negativo, del valore di tali beni. Una verifica effettuata presso una serie di operatori immobiliari che operano nella zona ha fatto emergere una correzione del valore ottenuto con un fattore $k = 0,70$ (deprezzamento del 30%),

Nel caso del **Fabbricato Rurale** però, considerato

- che l'edificio (in particolare la parte impiantistica) è caratterizzato da uno stato conservativo da rifare quasi completamente;
- che sullo stesso grava un contenzioso per usocapione in essere;
- che allo stato attuale una porzione dell'abitazione al Piano Terra non sarebbe accessibile direttamente se non passando da una particella non oggetto di pignoramento,

si ritiene ragionevole apportare una riduzione del valore con un fattore $k_1 = 0,80$ (deprezzamento del 20%).

La sintesi della valutazione estimativa eseguita con i criteri dichiarati, ha consentito di determinare il prezzo di vendita dei beni pignorati come emerge dai prospetti che seguono:

LOTTO 1 – IMMOBILE A - AUTORIMESSA VIA DEI MACELLI.

Foglio 192 part. 434 sub 13

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Autorimessa	18,00	600,00	10.800,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	7.560,00
Arrotondamento per difetto			7.500,00

LOTTO 2 – IMMOBILE B - MAGAZZINO VIA DEI MACELLI.

Foglio 192 part. 261 sub 7

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Magazzino	49,00	1.250,00	61.250,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	42.875,00
Arrotondamento per difetto			42.500,00

LOTTO 3 – IMMOBILE C - MAGAZZINO VIA DEI MACELLI.

Foglio 192 part. 263 sub 6

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Magazzino	31,00	1.250,00	38.750,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	27.125,00
Arrotondamento per difetto			27.000,00

LOTTO 4 – IMMOBILE D-G - AUTORIMESSA E CORTE VIA DEI MACELLI.

Foglio 192 part. 263 sub 7 Foglio 192 part. 19

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Autorimessa	74,60	600,00	44.760,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	31.332,00
Arrotondamento per difetto			31.000,00

LOTTO 5 – IMMOBILE E - APPARTAMENTO P.T. VIA DEI MACELLI.

Foglio 192 part. 263 sub 9

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Appartamento	60,88	1.250,00	76.100,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	53.270,00
Arrotondamento per difetto			53.000,00

LOTTO 6 – IMMOBILE F - APPARTAMENTO P.1. VIA DEI MACELLI.

Foglio 192 part. 263 sub 10

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Appartamento	156,30	1.250,00	195.375,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	136.762,50
Arrotondamento per difetto			136.000,00

LOTTO 7 – IMMOBILE 1 - SCUOLE VIA ORBETELLANA

Foglio 191 part. 434 sub 19

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Scuola	294,00	1.250,00	367.500,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	257.250,00
Arrotondamento			257.000,00

LOTTO 8 – IMMOBILE 2 - FABBRICATO RURALE

Foglio 143 part. 116

Descrizione	Sup. Commerciale (mq.)	Valore Unitario (€/mq.)	Valore Totale (€)
Piano Terra e Primo	162,00	1.100,00	178.200,00
Deprezzamento Andamento Mercato Immobiliare		-30%	124.740,00
Deprezzamento Stato Attuale Immobile		-20%	99.792,00
Arrotondamento per difetto			99.000,00

6.12.3 Determinazione del Valore della Quota di Proprietà della Sig.ra

LOTTO 1 – AUTORIMESSA IN VIA DEI MACELLI – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	434	13	C/6	7	18 mq.	52,99

Valore stimato : 7.500,00 €

Proprietà: Sig.ra - quota parte ½

Sig. quota parte ½

Valore quota parte Sig.ra 3.750,00 €

LOTTO 2 – MAGAZZINO IN VIA DEI MACELLI – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	7	C/2	5	74 mq.	122,30

Valore stimato : € 42.500,00

Proprietà: Sig.ra quota parte ½

Sig. quota parte ½

Valore quota parte Sig.ra : € 21.250,00

LOTTO 3 – MAGAZZINO IN VIA DEI MACELLI – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	263	6	C/2	5	60 mq.	99,16

Valore stimato : € 27.000,00

Proprietà: Sig.ra quota parte ½

Sig. quota parte ½

Valore quota parte Sig.ra : € 13.500,00

LOTTO 4 – AUTORIMESSA E CORTE IN VIA DEI MACELLI – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	263	7	C/6	1	64 mq.	161,96
codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom.	Red. Agr. [€]
I504	T	192	19	Bosco Ced	1	320 mq	0,58	0,10

Valore stimato : € 31.000,00

Proprietà: Sig.ra quota parte ½

Sig. quota parte ½

Valore quota parte Sig.ra : € 15.500,00

LOTTO 5 – APPARTAMENTO P.T. IN VIA DEI MACELLI – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	9	A/2	2	2.5 vani	232,41

Valore stimato : € 53.000,00

Proprietà: Sig.ra quota parte ½

Sig. quota parte ½

Valore quota parte Sig.ra : € 26.500,00

LOTTO 6 – APPARTAMENTO P.1° IN VIA DEI MACELLI – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/2)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	192	261	10	A/2	3	7 vani	759,19

Valore stimato : € 136.000,00

Proprietà: Sig.ra quota parte 1/2

Sig. quota parte 1/2

Valore quota parte Sig.ra : € 68.000,00

LOTTO 7 – SCUOLE IN VIA ORBETELLANA – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/4)

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
I504	U	191	434	19	B/5	1	1704 mc.	880,05

Valore stimato : € 257.000,00

Proprietà: Sig.ra quota parte 1/4

Sig. quota parte 1/4

Sig. quota parte 2/4

Valore quota parte Sig.ra : € 64.250,00

LOTTO 8 – FABBRICATO RURALE – SCANSANO (GR)

Comune di Scansano: (Quota 1/8)

codice	catasto	foglio	particella	qualità	classe	Superficie	Red.Dom.	Red. Agr. [€]
I504	T	143	116	Fab.Rurale	--	120 mq	0,00	0,00

Valore stimato : € 99.000,00

Proprietà: Sig.ra quota parte 1/8

Sig. quota parte 1/8

Sig. quota parte 2/8

Sig. quota parte 4/8

Valore quota parte Sig.ra : € 12.375,00

TOTALE VALORE QUOTA PARTE PIGNORATA Sig.ra FERRARI LISA :

€ 3.750,00 +21.250,00+13.500,00+15.500,00+26.500,00+68.000,00+64.250,00+
+12.375,00= **€ 225.125,00**

Grosseto, 05.03.2015

Il C.T.U.



Dott. Ing. Lucio Fortunati

ALLEGATI

- | | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Allegato 1 | Trascrizioni |
| Allegato 2 | Documentazione urbanistica |
| Allegato 3 | Documentazione catastale |
| Allegato 4 | Documentazione fotografica |