

**Studio Tecnico Geom. Luciano Malentacchi**

**Via Siria, 102**

**58100 GROSSETO**

**telefax 0564/412930**

**cellulare : 330 874064**

**e-mail : luciano@studiomalentacchi.it**

## **TRIBUNALE DI GROSSETO**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 175/2010 R.G.E.I.**

promossa da

contro

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DR. VINCENZO PEDONE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DR. MIRKO BONARI**

**IMMOBILE SITUATO IN PROVINCIA DI GROSSETO  
COMUNE DI CAMPAGNATICO**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Io sottoscritto Geom. Luciano Malentacchi, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto, ho ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Vincenzo Pedone, nell'udienza del 23/02/2011, di procedere alla stima dei beni immobili situati in provincia di Grosseto, Comune di Campagnatico, via dei Granai n. 25, del quale sono proprietari per la quota pari ad ½ dell'intera proprietà e dei terreni censiti al N.C.T. dello stesso comune al foglio 41 p.lle 138 e 139, di cui è proprietaria per l'intero

Esaminati gli atti, ho effettuato il sopralluogo agli immobili il giorno 27/05/2011.

Ho effettuato le visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. per accertare se la documentazione in atti è completa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnatico, per accertare la conformità edilizia dell'immobile e per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Come richiesto dal Giudice della Esecuzione redigo la presente relazione sulla base dello schema elaborato, che in appresso riporto integralmente.

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

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

3) **accerti** la 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 relativa difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dello 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. 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 alienabilità 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **1° QUESITO**

### **RISULTANZE DAI REGISTRI IMMOBILIARI**

Si dichiara la completezza della documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e precisamente relazione notarile redatta dal Notaio , completa delle iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori al pignoramento.

Si elencano comunque di seguito le note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti.

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO ANTECEDENTI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

### **REPERTORI AGGIORNATI A TUTTO IL 30/09/2011**

#### **IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE:**

Diritti pari all'intera proprietà in regime di comunione dei beni, su un appartamento sito in comune di Campagnatico – via dei Granai n. 4, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3, piano: T - 1 - 2.  
Diritti pari all'intera proprietà di terreno situato in comune di Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particelle 138 e 139.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO GRAVANTI GLI IMMOBILI IN OGGETTO.

### ISCRIZIONI CONTRO:

**Articolo 408 del 11/03/1991** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito notaio del 01/03/1991 rep. 24847 a favore del per l'importo di £ 86.000.000 di cui £ 50.000.000 di capitale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente alla unità negoziale n. 1, contro per l'intera proprietà.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **appartamento, sito in comune di Campagnatico, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**

**Articolo 1153 del 14/07/1995** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Grosseto il 13/07/1995 rep. 384/95 a favore della per l'importo di £ 91.000.000 di cui £ 55.004.289 di capitale per l'intera proprietà, contro:

Unità negoziale n. 1 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1)

Unità negoziale n. 2 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2)

Unità negoziale n. 3 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1)

Unità negoziale n.2 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2)

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **appartamento, sito in comune di Campagnatico - via dei Granai piano T -1 - 2, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3 cat. A/4 vani 4,5;**

Unità negoziale n. 2:

- terreni, siti in Campagnatico, censiti al catasto terreni al foglio 46 particelle 58, 59, 60, 61, 65, 66, 71, 72, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132.

Unità negoziale n. 3:

- terreni, siti in Campagnatico, censiti al catasto terreni al foglio 46 particelle 55, 56, 57, 110, 111, 112, 113, 114, al foglio 48 particelle 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42.

**Articolo 667 del 16/03/2002** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a mezzo atto notaio del 15/03/2002 rep. 8961 a favore per l'importo di € 434.000,00 di cui € 217.000,00 di capitale (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente a TUTTE le unità negoziali), contro (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3), (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2), (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1), (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1).

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- appartamento, sito in Campagnatico – Via S. Agata n. 1, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 413 sub. 2;
- **appartamento, sito in comune di Campagnatico – via dei Granai n. 4, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**

Unità negoziale n. 2:

- appartamento, sito in Campagnatico – località S. Agata n. 1, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 413 sub. 3;

Unità negoziale n. 3:

- magazzini e locali di deposito, sito in Campagnatico, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 412;
- laboratori per arti e mestieri, sito in Campagnatico, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 413 sub. 1.

**Articolo 425 del 24/02/2009** -Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 18/02/2009 rep. 267 a favore di per l'importo di € 42.000,00 di cui € 32.498,62 di capitale (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1; per il diritto di proprietà per la quota di 4/6 relativamente all'unità negoziale n. 2; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3; per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 4; per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 relativamente all'unità negoziale n. 5),  
contro:

Unità negoziale n. 1 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1)

Unità negoziale n. 2 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6)

Unità negoziale n. 2 (per il diritto di proprietà, per la quota di 2/6)

Unità negoziale n. 3 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2)

Unità negoziale n. 4 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2)

Unità negoziale n. 5 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4)

Unità negoziale n. 2 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6)

Unità negoziale n. 3 (per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2).

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- magazzini e locali di deposito, sito in Campagnatico – via Sant'Agata n. 1, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 412 sub. 2;
- laboratori per arti e mestieri, sito in Campagnatico – via Sant'Agata n. 1, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 413 sub. 1.
- terreno, sito in Campagnatico – loc. Cerrosughero, censito al catasto terreni al foglio 22 particella 94.

Unità negoziale n. 2:

- Ente urbano, sito in Campagnatico – via Sant'Agata, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 412 sub. 3.

Unità negoziale n. 3:

- **appartamento, sito in Campagnatico – Via dei Granai n. 4, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**

- appartamento, sito in comune di Campagnatico – via Sant'Agata n. 1, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 413 sub. 2;
- **terreno, sito in Campagnatico – loc. Fonte Pietri, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico – loc. Fonte Pietri, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

Unità negoziale n. 4:

- appartamento, sito in comune di Campagnatico – via Sant'Agata n. 1, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 413 sub. 3.

Unità negoziale n. 5:

- terreno, sito in Campagnatico – loc. Mercatale, censito al catasto terreni al foglio 37 particella 550;
- terreno, sito in Campagnatico – loc. Mercatale, censito al catasto terreni al foglio 37 particella 563.

**Articolo 3058 del 28/10/2009** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 20/08/2009 rep. 1143, a favore di per l'importo di € 400.000,00 di cui € 340.000,00 di capitale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1, contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **appartamento, sito in comune di Campagnatico – via dei Granai, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

**Articolo 3361 del 17/11/2009** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 09/11/2009 rep. 1122 a favore della per l'importo di € 95.000,00 di cui € 90.098,12 di capitale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **appartamento, sito in comune di Campagnatico – via dei Granai n. 4, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

**Articolo 905 del 17/03/2010** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 17/11/2009 rep. 3712 a favore della per l'importo di € 217.000,00 di cui € 184.119,02 di capitale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità

negoziale n. 1, contro per il diritto di proprietà per la quota di ½ e per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **appartamento, sito in comune di Campagnatico – via dei Granai, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

## **TRASCRIZIONI CONTRO:**

### **Articolo 6554 del 07/07/2010 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –**

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto in data 07/06/2010 Repertorio 1398 a favore per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, contro per il diritto di proprietà per la quota di ½ e per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **appartamento, sito in comune di Campagnatico censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

### **Articolo 13486 del 29/12/2005 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio,**

scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal notaio di Orbetello (GR) del 23/12/2005 Rep. 78778/4946, a favore del per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

### **Articolo 10672 del 03/10/2006 – Costituzione di Vincolo con atto**

notarile pubblico del notaio di Orbetello (GR) del 16/03/2005 Rep. 70925/4549, a favore della Regione Toscana con sede in Firenze (FI) C.F. 01386030488 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1, contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione de residuo.

Grava sopra:

Unità negoziale n. 1:

- **terreno, sito in Campagnatico – loc. Fonte Pietri, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 138;**
- **terreno, sito in Campagnatico – loc. Fonte Pietri, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 139.**

#### **QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO:**

##### **- DEL FABBRICATO:**

1. **A** i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  della proprietà a ciascuno, di appartamento sito in comune di Campagnatico – via dei Granai n. 24, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3.  
E' pervenuto per compravendita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio di Grosseto del 03/02/1994 Rep. 47540, **da , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 24/02/1994 articolo 1669 del reg. part.**
  
2. **A** i diritti pari all'intera proprietà di appartamento sito in comune di Campagnatico – via dei Granai, Rione Santa Maria, censito al catasto fabbricati al foglio 37 particella 74 sub. 3.  
E' pervenuto per atto di compravendita del notaio del 17/12/1982 Rep. 5696 registrato a Grosseto il 28/12/1982 al n. 3908 **da , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05/01/1983 articolo 113 del reg. part.**

##### **- DEL TERRENO:**

3. **A** i diritti pari all'intera proprietà di terreno sito in comune di Campagnatico – loc. Fonte Pietri, censito al catasto terreni al foglio 41 particelle 138-139 (derivate dalla particella 12)  
E' pervenuto per atto di compravendita del notaio di Orbetello (GR) del 16/03/2005 Rep. 70925/4549, **da** per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione di beni, **e** per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione di beni, **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 22/03/2005 articolo 3066 del reg. part.**
  
4. **A** i diritti pari all'intera proprietà di terreno sito in comune di Campagnatico – loc. Fonte Pietri, censito al catasto terreni al foglio 41 particella 12.  
E' pervenuto per atto di compravendita del notaio di Grosseto del 30/12/1997 Rep. 139064, **da , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/01/1998 articolo 617 del reg. part.**

#### **2° QUESITO**

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

Gli immobili sono costituiti da una unità immobiliare ad uso appartamento per abitazione e da terreni situati nel comune di Campagnatico in provincia di Grosseto.

Campagnatico si trova nell'entroterra maremmano, è posto a circa 275 mt. di altitudine s.l.m. e dista dal capoluogo Grosseto, circa 24 Km.

### **A) Descrizione dell'appartamento e dati catastali:**

L'appartamento è porzione di un edificio situato nei pressi dell'ingresso al paese, in via dei Granai n. 25 ed è composto esclusivamente da appartamenti di civile abitazione.

Ha accesso indipendente dalla via dei Granai e si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo.

E' così composto: al piano terreno da ingresso, cucina e w.c., al piano primo da soggiorno e al piano secondo da studio, camera e bagno. I tre piani sono collegati da scala interna.

La superficie utile complessiva è pari a circa mq. 64,00 e lorda di circa mq. 88,00 con altezza interna utile di mt. 2,70.

### **Caratteristiche esterne e costruttive del fabbricato**

L'edificio è di vetusta costruzione ed è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai in legno; è stato oggetto di opere di ristrutturazione nell'anno 1983, che hanno riguardato la sostituzione dei vecchi solai in legno con dei nuovi solai in laterizio armato, la realizzazione di servizi igienici e la realizzazione ex-novo degli impianti idraulici ed elettrici sotto traccia.

Il tetto è a due falde inclinate ed il manto di copertura è in tegole e coppi; le facciate sono finite ad intonaco, le finestre e le persiane sono in legno con zanzariere.

Lo stato di conservazione dell'edificio si può definire normale, ad eccezione delle persiane che necessitano di manutenzione.

### **Caratteristiche interne dell'appartamento**

- pareti interne ad intonaco e tinteggiatura;
- pavimento in piastrelle di cotto;
- rivestimento cucina e bagni con piastrelle di ceramica;
- bagno al piano terra con lavabo, bidet, w.c.;
- bagno al piano secondo con lavabo, bidet, w.c., vasca e doccia;
- portoncino d'ingresso in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- soglie in peperino.

- impianto idro-sanitario e di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano, impianto elettrico.

Per la descrizione dettagliata degli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Andrea Guidetti allegata alla procedura. Si dichiara comunque la funzionalità degli stessi.

Lo stato di conservazione è buono.

La superficie commerciale dell'immobile presa a riferimento è quella lorda, comprensiva delle murature esterne fino allo spessore di cm 25 e corrisponde a circa mq. 88,00 così calcolati:

- appartamento mq. 88,00 pari a 1 = mq. 88,00

E' così censito al catasto fabbricati del Comune di Campagnatico:

- foglio n. 37, particella 74, sub. 3, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita € 232,41 Via dei Granai n. 4, piano T-1-2, di proprietà in regime di comunione dei beni di

**Confini:** Strada comunale via dei Granai, propr. , propr. salvo se altri.

### **B) Descrizione dei terreni e dati catastali:**

I terreni sono posti a circa 1 Km dal paese e vi si accede percorrendo la strada vicinale di Fonte, che si diparte dalla strada provinciale.

Sono così censiti al catasto terreni del Comune di Campagnatico:

- foglio n. 41 particella 138, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 3.14.10, reddito dominicale € 170,33, reddito agrario € 162,22, di proprietà della sig.ra per 1/1 in regime di comunione dei beni.
- foglio n. 41 particella 139, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 1.27.60, reddito dominicale € 69,19, reddito agrario € 65,90, di proprietà della sig.ra per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, i terreni sono in parte compresi nel Territorio aperto con destinazione agricola e in parte compresi nella UTOE di Campagnatico, Subsistema 3 i Poggi di Campagnatico, Comparto Urbanizzativo n. 1 del Regolamento Urbanistico, con prevalente destinazione residenziale.

Si distinguono le particelle e le relative superfici per destinazione :

#### **Fg. 41 particelle 138/p – 139/p - superficie Ha 1.49.69**

Destinazione: Subsistema 3 i Poggi di Campagnatico – UTOE Campagnatico – Comparto Urbanizzativo n. 1 del Regolamento Urbanistico.

#### **Fg. 41 particelle 138/p – 139/p - superficie Ha 2.92.01**

Destinazione: Subsistema 3 i Poggi di Campagnatico – Territorio aperto art. 6 sgg NT assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" di cui all'art. 2 del DM 1444/68

### **1) TERRENI AGRICOLI**

I terreni nel loro complesso si trovano in una zona leggermente acclive; i terreni a destinazione agricola sono coltivati a uliveto mentre la qualità colturale catastale è seminativo arborato.

In effetti il sesto d'impianto dell'oliveto consente anche la coltivazione di colture erbacee, che però non è così utilizzata; la superficie tra gli olivi si presenta allo stato di incolto.

Nella particella 139/p di superficie di Ha 0.56.00 sono presenti circa 400 olivi di nuovo impianto, mentre nella particella 138/p sono presenti circa 60 olivi, di vecchio impianto.

**Confini:** Strada vicinale di Fonte, propr. propr. , salvo se altri.

## **2) TERRENI EDIFICABILI**

Sono compresi nel Comparto Urbanizzativo 1, il quale è suddiviso in Comparti Residenziali denominati **CR9, CR10, CR11, CR12**, per una superficie territoriale di mq. 14.969 di cui mq. 8.325 di superficie fondiaria per nuova edificazione.

L'ambito di Regolamento Urbanistico è di nuova edificazione con prevalente destinazione residenziale, in aree non urbanizzate.

Il Comparto si attua con piano attuativo esteso a tutte le componenti edificabili CR09, CR10, CR11, CR12.

Si allegano di seguito le schede di dettaglio degli interventi ammessi per ciascun comparto estratte dal Regolamento Urbanistico del comune di Campagnatico, dalle quali si evincono tutti gli standard urbanistici ed edilizi e i parametri tecnici.

Dal punto di vista della ubicazione rispetto al paese, il terreno è posto al margine sud e costituisce zona di espansione, con ottima esposizione e panoramicità; l'accesso avviene dalla strada provinciale e si immette nella strada vicinale di Fonte che fronteggia tutta l'area edificabile.

Non vi sono vincoli paesaggistici.

**Confini:** Strada vicinale di Fonte, stessa proprietà, salvo se altri.



| Subsistema di paesaggio          |        |   |       |   |     |  |       |
|----------------------------------|--------|---|-------|---|-----|--|-------|
| I POGGI DI CAMPAGNATICO          |        |   |       |   |     |  |       |
| Utoe CAMPAGNATICO                |        |   |       |   |     |  |       |
| Standards                        |        |   |       |   |     |  |       |
| Verde pubblico di rilievo urbano |        | Verde pubblico derivante dalle aree di trasformazione |       | Verde pubblico derivante dai lotti di completamento |     | Verde pubblico derivante dalle EAR e EER |       |
| VP 02                            | 1.598  | CR 01   | 158   | BE 01   | 22  | EAR 01                                   | 270   |
| VP 03                            | 737    | CR 02   | 135   | BE 02   | 42  | EAR 02                                   | 274   |
| VP 04                            | 507    | CR 03   | 45    | BE 03   | 27  | EAR 03                                   | 249   |
| VP 05                            | 1.159  | CR 04   | 158   | BE 04   | 32  | EAR 04                                   | 538   |
| VP 06                            | 8.378  | CR 06   | 90    | BE 05   | 50  | EAR 05                                   | 273   |
| VP 07                            | 6.633  | CR 07   | 90    | BE 06   | 36  | EAR 06                                   | 459   |
| VP 08                            | 4.904  | CR 08   | 283   | BE 07   | 95  | EER 01                                   | 142   |
| VP 09                            | 3.977  | CR 09   | 135   | BE 08   | 43  | EER 02                                   | 63    |
| VP 10                            | 1.763  | CR 10   | 162   | BE 09   | 46  | EER 03                                   | 48    |
| VP 11                            | 1.627  | CR 11   | 182   | BE 10   | 66  |  |       |
| VP 12                            | 16.907 | CR 12   | 142   | BE 11   | 54  | EER 05                                   | 51    |
| VP 13                            | 4.868  | CR 13   | 203   | BE 12   | 14  | EER 06                                   | 27    |
| VP 14                            | 252    | CR 14   | 297   | BE 13   | 167 | EER 07                                   | 130   |
| VP 15                            | 252    |   | 394   |   |     | EER 08                                   | 229   |
| VP 16                            | 440    | CR 15   | 72    |   |     | EER 09                                   | 191   |
| VP 17                            | 78     | CR 16   | 297   |   |     | EER 10                                   | 1.097 |
| VP 18                            | 2.842  |   | 180   |   |     | EER 11                                   | 21    |
| VP 19                            | 1.778  |   |       |   |     |  |       |
| VP 20                            | 2.044  |   |       |   |     |  |       |
| VP 21                            | 2.894  |   |       |   |     |  |       |
| VP 22                            | 1.194  |   |       |   |     |  |       |
| Totale                           | 64.832 | Totale  | 3.023 | Totale  | 694 | Totale                                   | 4.058 |
| Totale complessivo               |        | <b>72.607</b>   |       |   |     |  |       |

| Aree per istruzione e attr.re collettive di rilievo urbano |        | Aree per istruzione e attr.re collettive dalle CR |       | Aree per istruzione e attr.re collettive dai BE |     | Aree per istruzione e attr.re collettive dalle EAR e EER |     |
|--|--------|---|-------|---|-----|--|-----|
| CS 01  | 479    | CR 01   | 114   | BE 01   | 5   | EAR 01   | 65  |
| CS 02  | 1.528  | CR 02   | 98    | BE 02   | 9   | EAR 02   | 66  |
| CS 03  | 2.753  | CR 03   | 33    | BE 03   | 6   | EAR 03   | 60  |
| CS 04  | 2.307  | CR 04   | 114   | BE 04   | 7   | EAR 04   | 129 |
| CS 05  |        | CR 06   | 65    | BE 05   | 11  | EAR 05   | 65  |
| CS 06  | 167    | CR 07   | 65    | BE 06   | 8   | EAR 06   | 110 |
| CS 07  | 4.472  | CR 08   | 204   | BE 07   | 21  | EER 01   | 34  |
| CS 08  | 3.450  | CR 09   | 98    | BE 08   | 10  | EER 02   | 15  |
| CS 09  | 1.051  | CR 10   | 117   | BE 09   | 10  | EER 03   | 12  |
| CS 10  | 3.880  | CR 11   | 117   | BE 10   | 33  |  |     |
| CS 11  | 1.389  | CR 12   | 103   | BE 11   | 27  | EER 05   | 12  |
| CS 12  | 2.681  | CR 13   | 146   | BE 12   | 7   | EER 06   | 6   |
| CS 13  | 2.831  | CR 14   | 285   | BE 13   | 121 | EER 07   | 31  |
| CS 14  | 883    | CR 15   | 52    |   |     | EER 08   | 55  |
| CS 15  | 743    | CR 16   | 195   |   |     | EER 09   | 46  |
|  |        |   |       |   |     | EER 10   | 263 |
|  |        |   |       |   |     | EER 11   | 5   |
| Totale   | 28.614 | Totale  | 1.806 | Totale  | 275 | Totale   | 974 |
| Totale complessivo   |        | <b>31.669</b>                                     |       |   |     |  |     |

| Aree per parcheggi pubblici ed aree di sosta di rilievo urbano |       | Aree per parcheggi pubblici ed aree di sosta dalle CR |     | Aree per parcheggi pubblici ed aree di sosta dai BE |     | Aree per parcheggi pubblici dalle EAR e EER |       |
|--|-------|---|-----|---|-----|---|-------|
| PP01   | 442   | CR 01   | 44  | BE 01   | 6   | EAR 01                                      | 70    |
| PP02   | 392   | CR 02   | 38  | BE 02   | 12  | EAR 02                                      | 71    |
| PP03   | 764   | CR 03   | 13  | BE 03   | 8   | EAR 03                                      | 65    |
| PP04   | 204   | CR 04   | 44  | BE 04   | 9   | EAR 04                                      | 140   |
| PP05   | 1.325 | CR 06   | 25  | BE 05   | 14  | EAR 05                                      | 71    |
| PP06   | 227   | CR 07   | 25  | BE 06   | 10  | EAR 06                                      | 119   |
| PP07   | 247   | CR 08   | 79  | BE 07   | 26  | EER 01                                      | 37    |
| PP08   | 189   | CR 09   | 38  | BE 08   | 12  | EER 02                                      | 16    |
| PP09   | 189   | CR 10   | 45  | BE 09   | 13  | EER 03                                      | 12    |
| PP10   | 503   | CR 11   | 45  | BE 10   | 18  |   |       |
| PP11   | 265   | CR 12   | 39  | BE 11   | 15  | EER 05                                      | 13    |
| PP12   | 265   | CR 13   | 56  | BE 12   | 4   | EER 06                                      | 7     |
| PP13   | 616   | CR 14   | 83  | BE 13   | 46  | EER 07                                      | 34    |
| PP14   | 704   |   | 109 |   |     | EER 08                                      | 59    |
| PP15   | 359   | CR 15   | 20  |   |     | EER 09                                      | 50    |
| PP16   | 188   | CR 16   | 75  |   |     | EER 10                                      | 285   |
| PP17   | 199   |   | 50  |   |     | EER 11                                      | 5     |
| PP18   | 1.377 |   |     |   |     |   |       |
| PP19   | 541   |   |     |   |     |   |       |
| PP20   | 271   |   |     |   |     |   |       |
| PP21   | 207   |   |     |   |     |   |       |
| PP22   | 205   |   |     |   |     |   |       |
| Totale   | 9.679 | Totale  | 828 | Totale  | 193 | Totale                                      | 1.055 |
| Totale complessivo   |       | <b>11.755</b>   |     |   |     |   |       |

**Totale aree a standards 116.030**

**11.2.8 Aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale: CR**

Sono le aree omogenee all'interno delle quali è possibile realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica e privata.

Sarà possibile attuare le previsioni delle aree di trasformazione residenziale per "stralci funzionali" derivanti da una progettazione complessiva dell'area.

Le volumetrie realizzabili all'interno dello stralcio funzionale e la corrispondente quota di aree per standards, nonché le quote di viabilità, verde pubblico e parcheggi di importanza superiore, saranno commisurati alla superficie territoriale impegnata nella progettazione dello stralcio stesso.

L'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete dello stralcio funzionale dovrà essere dimensionato in riferimento all'intera area di trasformazione.

La realizzazione degli "stralci funzionali autonomi" sarà regolata dalle stesse modalità di attuazione dell'area di trasformazione di riferimento e gli stralci dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi.

| Scala di intervento | Interventi ammissibili salvo specifiche indicazioni di scheda | Destinazioni compatibili salvo specifiche indicazioni di scheda |
|---------------------|---|---|
| Lotto o comparto    | nuova edificazione  | residenziale  |
|                     | opere di urbanizzazione                                       | commerciale   |
|                     | infrastrutture ed impianti                                    | turistico-ricettiva   |
|                     | ristrutturazione urbanistica                                  | direzionale   |
|                     | sostituzione edilizia   | pubbliche o di interesse pubblico                               |
|                     | mutamenti di destinazione d'uso                               | parcheggio  |
|                     | demolizioni di edifici o di manufatti                         | verde privato   |
|                     | manutenzione ordinaria  |   |
|                     | manutenzione straordinaria                                    |   |
|                     | restauro e di risanamento conservativo                        |   |
|                     | ristrutturazione edilizia                                     |   |
|                     | superamento delle barriere architettoniche                    |   |
|                     |   |   |



Subsistema di paesaggio  
I POGGI DI CAMPAGNATICO  
Utoe CAMPAGNATICO

**COMPARTO 1**  
**CR 09**

Area di trasformazione con prevalente destinazione residenziale

Si prevede la realizzazione di quattro unità immobiliari

|   |       |
|---|-------|
| Superficie territoriale                             | 1.568 |
| Superficie fondiaria                                | 1.298 |
| Superficie utile lorda del fabbricato residenziale  | 600   |
| Volume complessivo lordo                            | 1.800 |
| Indice di edificabilità territoriale                | 1,15  |
| Indice di edificabilità fondiario                   | 1,39  |
| Altezza massima dell'edificio                       | 6,50  |
| Numero dei piani fuori terra                        | 2     |
| Numero massimo delle unità immobiliari residenziali | 4     |
| Numero degli abitanti insediati                     | 15,00 |

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Aree per standards minime da cedere o monetizzare

| Totale                                | abitanti | mq/ab | totale |
|---------------------------------------|----------|-------|--------|
|                                       | 15       | 18,00 | 270    |
| Aree per l'istruzione                 | 15       | 4,50  | 68     |
| Aree per attrezzature pubbliche       | 15       | 2,00  | 30     |
| Verde pubblico, sportivo o attrezzato | 15       | 9,00  | 135    |
| Parcheggi pubblici                    | 15       | 2,50  | 38     |

Distanza dai confini 5 ml

Distanza dalle strade 5 ml

Le singole unità immobiliari potranno avere una Sul (superficie utile lorda) minima di 40 mq ed una Sul massima di 200 mq rispettando comunque il limite della Sul ed il numero massimo di unità immobiliari definite dalla scheda

Interventi edilizi ammissibili sull'area

Interventi di nuova costruzione

nuove edificazioni fuori ed entro terra

opere di urbanizzazione primaria e secondaria

installazione di manufatti accessori leggeri (gazebo e pergolati)

parcheggi privati

Destinazioni d'uso ammissibili nell'area

residenziale

parcheggio

verde privato

Subsistema di paesaggio  
I POGGI DI CAMPAGNATICO  
Utoe CAMPAGNATICO

COMPARTO 1  
CR 10

Area di trasformazione con prevalente destinazione residenziale  
Si prevede la realizzazione di otto unità immobiliari

|   |       |
|---|-------|
| Superficie territoriale                             | 2.510 |
| Superficie fondiaria                                | 2.186 |
| Superficie utile lorda del fabbricato residenziale  | 720   |
| Volume complessivo lordo                            | 2.160 |
| Indice di edificabilità territoriale                | 0,86  |
| Indice di edificabilità fondiario                   | 0,99  |
| Altezza massima dell'edificio                       | 6,50  |
| Numero dei piani fuori terra                        | 2     |
| Numero massimo delle unità immobiliari residenziali | 8     |
| Numero degli abitanti insediati                     | 18,00 |
| Modalità di attuazione                              |       |
| Piano attuativo                                     |       |

Arece per standards minime da cedere o monetizzare

| Totale                                | 18 abitanti | 18,00 mq/ab | 324 totale |
|---------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Arece per l'istruzione                | 18          | 4,50        | 81         |
| Arece per attrezzature pubbliche      | 18          | 2,00        | 36         |
| Verde pubblico, sportivo o attrezzato | 18          | 9,00        | 162        |
| Parcheggi pubblici                    | 18          | 2,50        | 45         |
| Distanza dai confini                  | 5 ml        |             |            |
| Distanza dalle strade                 | 5 ml        |             |            |

Le singole unità immobiliari potranno avere una Sul (superficie utile lorda) minima di 40 mq ed una Sul massima di 200 mq rispettando comunque il limite della Sul ed il numero massimo di unità immobiliari definite dalla scheda

Interventi edilizi ammissibili sull'area

Interventi di nuova costruzione

nuove edificazioni fuori ed entro terra

opere di urbanizzazione primaria e secondaria

installazione di manufatti accessori leggeri (gazebi e pergolati)

parcheggi privati

Destinazioni d'uso ammissibili nell'area

residenziale

parcheggio

verde privato

Subsistema di paesaggio  
I POGGI DI CAMPAGNATICO  
Utoe CAMPAGNATICO

**COMPARTO 1**  
**CR 11**

Area di trasformazione con prevalente destinazione residenziale

Si prevede la realizzazione di otto unità immobiliari

|   |       |
|---|-------|
| Superficie territoriale                             | 3,657 |
| Superficie fondiaria                                | 3,333 |
| Superficie utile lorda del fabbricato residenziale  | 720   |
| Volume complessivo lordo                            | 2,160 |
| Indice di edificabilità territoriale                | 0,59  |
| Indice di edificabilità fondiario                   | 0,65  |
| Altezza massima dell'edificio                       | 6,50  |
| Numero dei piani fuori terra                        | 2     |
| Numero massimo delle unità immobiliari residenziali | 8     |
| Numero degli abitanti insediati                     | 18,00 |

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Aree per standards minime da cedere o monetizzare

| Totale                                | 18       | 18,00 | 324    |
|---------------------------------------|----------|-------|--------|
|                                       | abitanti | mq/ab | totale |
| Aree per l'istruzione                 | 18       | 4,50  | 81     |
| Aree per attrezzature pubbliche       | 18       | 2,00  | 36     |
| Verde pubblico, sportivo o attrezzato | 18       | 9,00  | 162    |
| Parcheggi pubblici                    | 18       | 2,50  | 45     |

Distanza dai confini 5 ml  
Distanza dalle strade 5 ml

Le singole unità immobiliari potranno avere una Sul (superficie utile lorda) minima di 40 mq ed una Sul massima di 200 mq rispettando comunque il limite della Sul ed il numero massimo di unità immobiliari definite dalla scheda

Interventi edilizi ammissibili sull'area

Interventi di nuova costruzione

nuove edificazioni fuori ed entro terra  
opere di urbanizzazione primaria e secondaria  
installazione di manufatti accessori leggeri (gazebi e pergolati)  
parcheggi privati

Destinazioni d'uso ammissibili nell'area

residenziale  
parcheggio  
verde privato

Subsistema di paesaggio  
I POGGI DI CAMPAGNATICO  
Utoe CAMPAGNATICO

COMPARTO 1  
CR 12

Area di trasformazione con prevalente destinazione residenziale

Si prevede la realizzazione di quattro unità immobiliari

|   |       |
|---|-------|
| Superficie territoriale                             | 1.791 |
| Superficie fondiaria                                | 1.508 |
| Superficie utile lorda del fabbricato residenziale  | 630   |
| Volume complessivo lordo                            | 1.890 |
| Indice di edificabilità territoriale                | 1,06  |
| Indice di edificabilità fondiario                   | 1,25  |
| Altezza massima dell'edificio                       | 6,50  |
| Numero dei piani fuori terra                        | 2     |
| Numero massimo delle unità immobiliari residenziali | 4     |
| Numero degli abitanti insediati                     | 15,75 |

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Aree per standards minime da cedere o monetizzare

| Totale                                | 16       | 18,00 | 284    |
|---------------------------------------|----------|-------|--------|
|                                       | abitanti | mq/ab | totale |
| Aree per l'istruzione                 | 16       | 4,50  | 71     |
| Aree per attrezzature pubbliche       | 16       | 2,00  | 32     |
| Verde pubblico, sportivo o attrezzato | 16       | 9,00  | 142    |
| Parcheggi pubblici                    | 16       | 2,50  | 39     |

Distanza dai confini 5 ml

Distanza dalle strade 5 ml

Le singole unità immobiliari potranno avere una Sul (superficie utile lorda) minima di 40 mq ed una Sul massima di 200 mq rispettando comunque il limite della Sul ed il numero massimo di unità immobiliari definite dalla scheda

Interventi edilizi ammissibili sull'area

Interventi di nuova costruzione

nuove edificazioni fuori ed entro terra

opere di urbanizzazione primaria e secondaria

installazione di manufatti accessori leggeri (gazebo e pergolati)

parcheggi privati

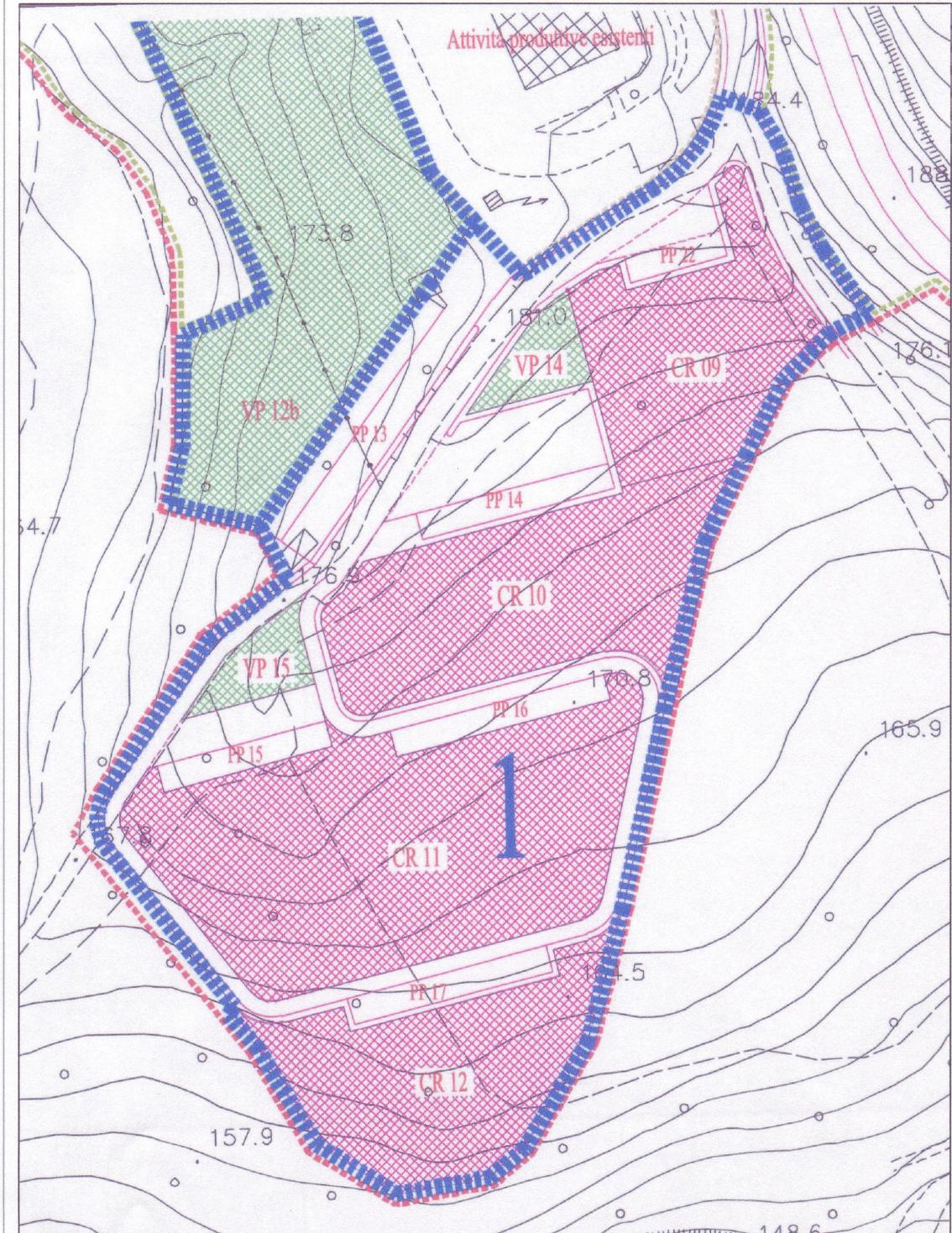
Destinazioni d'uso ammissibili nell'area

residenziale

parcheggio

verde privato

—PARTICOLARE DELLE DESTINAZIONI DELLE AREE—  
ESTRATTO DALLA TAVOLA UTOE DI CAMPAGNATICO  
SUBSISTEMA DI PAESAGGIO N. 3 "I POGGI DI CAMPAGNATICO"



### **3° QUESITO            ACCERTAMENTO CONFORMITA' DATI DEL PIGNORAMENTO**

Si dichiara la conformità dei dati indicati nel pignoramento con la descrizione attuale dei beni.

### **4° QUESITO            VARIAZIONI CATASTALI**

L'appartamento risulta accatastato e la planimetria depositata agli atti dell' Agenzia del Territorio corrisponde allo stato di fatto.

### **5° QUESITO            RIFERIMENTI STRUMENTO URBANISTICO**

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, allegato n. 6, rilasciato dal comune di Campagnatico in data 06/06/2011, le aree sono così destinate :

#### **Fg. 41 particella 139/p**

Destinazione: Subsistema 3 i Poggi di Campagnatico – UTOE Campagnatico – Comparto Urbanizzativo n. 1 del Regolamento Urbanistico

Vincoli : idrogeologico

#### **Fg. 41 particella 138/p - 139/p**

Destinazione: Subsistema 3 i Poggi di Campagnatico – UTOE Campagnatico – Comparto Urbanizzativo n. 1 del Regolamento Urbanistico

#### **Fg. 41 particelle 138/p – 139/p**

Destinazione: Subsistema 3 i Poggi di Campagnatico – Territorio aperto art. 6 sgg NT assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" di cui all'art. 2 del DM 1444/68

### **6° QUESITO            CONFORMITA' URBANISTICA**

L'appartamento in oggetto è porzione di un edificio di vetusta costruzione ed è stato oggetto di opere per le quali è stata rilasciata la concessione n. 7 pratica edilizia n. 7/83 rilasciata per lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione interna edificio civile abitazione in Campagnatico, Via dei Granai n. 4; concessione n. 94 pratica edilizia n. 94/83 rilasciata per manutenzione straordinaria e di ristrutturazione igienica interna di edificio ad uso abitazione "variante in corso d'opera" a concessione edilizia n. 7/83, sita in Campagnatico, Via dei Granai n. 4. Consistente nella esecuzione di piccole modifiche interne.

### **7° QUESITO            VENDITA DEL BENE PIGNORATO**

Il bene può essere venduto in **tre lotti** distinti: un lotto per il terreno agricolo, un lotto per il terreno edificabile e un lotto per l'appartamento.

**Per la esatta definizione della consistenza del terreno agricolo e del terreno edificabile e dei confini, deve essere redatto apposito frazionamento.**

### **8° QUESITO            IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA**

Gli immobili non sono pignorati pro quota; sono pignorati per diritti pari all'intero della proprietà.

#### **9° QUESITO            DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato dalla e dal figlio.

Il terreno era nella disponibilità della Sig.ra

#### **10° QUESITO        PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

Per decreto del Presidente del Tribunale di Grosseto del 01/04/2010 R.G. 3714/2009, la casa coniugale è nella disponibilità della Sig.ra convivente in essa con il figlio minore.

#### **11° QUESITO        ESISTENZA DI VINCOLI**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

#### **12° QUESITO        DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

##### **Criterio di valutazione per il terreno agricolo e per l'appartamento**

Il valore, riferito sia al terreno agricolo che all'appartamento, viene determinato con il metodo comparativo.

Ritengo che il valore debba essere determinato sulla base del valore di mercato; il metodo comparativo è il solo in grado di indicare risultati attendibili, perchè basato sulla certezza di valori derivanti da compravendite avvenute di recente nella zona.

La scelta del valore unitario tiene conto, per l'appartamento, della tipologia del fabbricato, delle caratteristiche costruttive, delle rifiniture, della consistenza, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione, della zona e della richiesta di mercato per immobili simili a quello in esame, applicando un valore unitario al metro quadrato, mentre per il terreno ho tenuto conto della giacitura, della natura, della capacità produttiva delle colture in atto e della ubicazione in zona D.O.C. Montecucco, applicando un valore unitario ad ettaro.

Per assegnare i valori sotto riportati, oltre che avvalermi della conoscenza personale, ho assunto informazioni presso agenzie immobiliari della zona e rilevato i valori agricoli medi e le quotazioni immobiliari dall'osservatorio dell'Agenda del Territorio.

##### **Criterio di valutazione per il terreno edificabile**

Prima di procedere alla valutazione dell'area edificabile si descrivono in dettaglio tutte le condizioni per l'attuazione degli interventi edificatori, specificando che l'area è edificabile in base alle sole prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

- il comparto si attua con piano attuativo esteso a tutte le componenti edificabili; pertanto il permesso di costruire potrà essere rilasciato previa approvazione del piano attuativo;
- le opere di urbanizzazione sono poste a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni urbane;
- è possibile attuare le previsioni delle aree di trasformazione residenziale per "stralci funzionali" derivanti da una progettazione complessiva dell'area;
- la destinazione d'uso è residenziale;
- la cubatura realizzabile è espressa in mc di costruzione per ogni mq di terreno;
- il volume realizzabile è pari a mc. 8.018,79;
- il numero dei piani fuori terra è due per tutti i comparti;
- l'altezza massima è mt. 6,50;
- sono previste complessivamente n. 24 unità immobiliari;
- nei comparti CR9 e CR12 sono previste massimo n. 4 unità immobiliari residenziali mentre nei comparti CR10 e CR11 sono previste massimo n. 8 unità immobiliari residenziali;
- non vi sono vincoli di zona P.I.P. o P.E.E.P..

#### Indagini di mercato delle aree edificabili

Si è proceduto al reperimento di valutazioni, inerenti terreni di caratteristiche di P.R.G. simili a quello in esame.

Le indagini effettuate anche attraverso agenzie immobiliari della zona, hanno evidenziato offerte per aree simili situate in comuni limitrofi, quali Cinigiano e Civitella Paganico e dall'esame delle quali si è potuto ricavare un valore dell'area medio.

#### Metodologia estimativa

Il metodo di stima ritenuto rispondente allo scopo consiste nel metodo sintetico-comparativo.

Il parametro della capacità edificatoria di aree destinate all'edilizia residenziale, che equivale alla volumetria costruibile consentita da una concessione edilizia o da un permesso a costruire, si ritiene il più attendibile, unitamente a tutte le altre caratteristiche sopra già menzionate.

#### Valore unitario attribuito

Dalle indagini di mercato effettuate può essere attribuito il valore unitario a metro cubo vuoto per pieno, pari ad € 120,00.

### **VALORE DEGLI IMMOBILI**

#### **1) LOTTO:**

#### **PIENA ED INTERA PROPRIETA'**

Porzione di edificio costituita da un appartamento ad uso abitazione situato nel comune di Campagnatico, via dei Granai n. 25.

E' così composto: al piano terreno da ingresso, cucina e w.c., al piano primo da soggiorno e al piano secondo da studio, camera e bagno. I tre piani sono collegati da scala interna.

La superficie utile complessiva è pari a circa mq. 64,00 e l' altezza interna utile di ciascun piano è di mt. 2,70.

**La superficie commerciale presa a riferimento è di mq. 88.**

#### **Dati catastali**

E' così censito al catasto fabbricati del Comune di Campagnatico:

foglio n. 37, particella 74, sub. 3, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita € 232,41  
Via dei Granai n. 4, piano T-1-2.

**Confini:** Strada comunale via dei Granai, propr. , propr. salvo se altri.

**PREZZO BASE : €/mq. 1.400,00 x mq. 88,00 = € 123.200,00**

- **Arrotondato ad € 123.000,00**

#### **2) LOTTO:**

**PIENA ED INTERA PROPRIETA'** di terreno agricolo, ricadente in zona D.O.C. Montecucco, situato in provincia di Grosseto, comune di Campagnatico, della superficie di Ha 2.92.01 circa (da determinare con frazionamento catastale), coltivato ad uliveto con la presenza di circa 400 piante di recente impianto e circa 60 piante di vecchio impianto.

#### **Dati catastali**

E' complessivamente censito al catasto terreni del Comune di Campagnatico al foglio n. 41 p.lle: 138 e 139, reddito dominicale € 239,52, reddito agrario € 228,12.

**Confini:** Strada vicinale di fonte, propr. , propr. , salvo se altri.

**PREZZO €/ha 6.000,00 x ha 2.92.01 = € 17.520,60**

**arrotondato ad € 17.500,00**

#### **3) LOTTO:**

**PIENA ED INTERA PROPRIETA'** di terreno edificabile della superficie territoriale di Ha 1.49.69 e fondiaria di mq. 8.325, a destinazione residenziale, costituito da un comparto urbanizzativo di n. 4 lotti, per complessive 24 unità immobiliari, con volumetria realizzabile di mc. 8.018,79, altezza massima mt. 6,50, numero dei piani fuori terra 2, situato in comune di Campagnatico.

E' complessivamente censito al catasto terreni Campagnatico al foglio n. 41 particelle 138/p e 139/p, reddito dominicale € 239,52, reddito agrario € 228,12 (da determinare con frazionamento catastale).

**PREZZO €/mc 120,00 x mc. 8.018,79 = € 962.254,80**

**arrotondato ad € 960.000,00**

Grosseto li 17/10/2011

**Il Consulente Tecnico**

ALLEGATI: fascicolo degli allegati