

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE **N° 191 / 2017** R.G.E.I.

Promossa da

MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a.

Via Leon Pancaldo n. 4, Firenze

cf 00816350482

Contro

Località Piatto Lavato, frazione di Buriano

Comune di Castiglione della Pescaia

CF.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Claudia Frosini

Relazione tecnica di stima

Grosseto, Aprile 2019

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch.Stefano Biserni

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Stefano Biserni, nato a Grosseto il 15/07/1968, codice fiscale BSR

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

SFN68L15E202V, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.288, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Telamonio 31, veniva incaricato dall'Ill.ma Giudice Esecutore Dott.ssa Claudia Frosini, con nomina depositata il 16/01/2019, di redigere perizia estimativa del compendio pignorato di proprietà del soggetto esecutato.

Al CTU nominato venivano posti i seguenti quesiti:

1° QUESITO

• **Verifici**, 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 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'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° QUESITO

• **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° QUESITO

• **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° QUESITO

• **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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° QUESITO

• **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6° QUESITO

• **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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

7° QUESITO

• **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8° QUESITO

• **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° QUESITO

• **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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° QUESITO

• Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11° QUESITO

• **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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° QUESITO

• **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).

Emesso giuramento in data 24/01/2019 ed espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Monica Dominici, il giorno 27 marzo 2019 alle ore 15,00 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

Allegato A (verbale immissione in possesso)

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e rispondere ai quesiti formulati.

1° QUESITO:

1. **Verifici**, 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 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'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).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

E' stato verificato che in data 02.11.2017 è stata rilasciata dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art.567 c.p.c, a firma del dottor Carmelo Candore, notaio in Arcisate (Varese), depositata in atti e relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento relativamente all'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Castiglione della Pescaia, in località Piatto Lavato, nella frazione di Buriano, di cui alla Procedura Esecutiva n°191/2017 R.G.E.I. , oltre al quadro sinottico delle provenienze al ventennio e alle visure storiche degli immobili.

Il sottoscritto ha provveduto a verificare ed integrare sino a tutto il 01/03/2019 la documentazione, compreso lo stralcio della mappa catastale e le planimetrie relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Allegato B (Visure storiche, planimetrie catastali)

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici competenti, visti i titoli di provenienza e consultati i registri dell'agenzia del territorio di Grosseto, ritiene il bene interamente identificabile:

Compendio immobiliare sito in località Piatto Lavato, frazione di Buriano, comune di Castiglione della Pescaia, costituito da:

-un fabbricato principale con un appartamento al piano primo e magazzini agricoli al piano terreno, dotato di una corte comune dove insiste un locale magazzino in corpo staccato, una tettoia utilizzata come posto auto, il tutto descritto al N.C.E.U. del Comune

Architetto Stefano Biserni

di Castiglione della Pescaia al foglio 52, particella 98, sub. 2, località Piatto Lavato, piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 7, sup.cat. 134 mq, rendita 325,37 euro, e foglio 52, particella 98, sub 3, località Piatto lavato, piano 1, cat. D/10, rendita 495 euro, graffiati alla particella 98, Ente Urbano, bene comune non censibile superficie 1640 mq;

-un terreno agricolo in aderenza censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglione della Pescaia al foglio 52, particella 63, diviso in due porzioni, porz. A seminativo ha 7, are 19, ca 20 reddito d. 482,87, r. agrario 408,58 e porzione B orto ha 1, are 0, ca 0 reddito d. 167,85, r.agrario 100,71.

Immobili di proprietà per 1/1 della signora [REDACTED]
[REDACTED]

1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti, sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art.567 c.p.c e da me ulteriormente verificato, in data anteriore al ventennio, i beni oggetto di stima risultano di proprietà della signora [REDACTED], beni pervenuti alla signora attuale proprietaria, con atto di compravendita del 10/08/1990, al rogito del notaio Di Giovanni Antonino di Follonica, dai signori [REDACTED] nato a Castiglione della Pescaia il [REDACTED] nato a Castiglione della Pescaia il [REDACTED] trascritto alla conservatoria di Grosseto in data 04/09/1990 ai numeri 9662/7474.

1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI AL VENTENNIO

Così come riportato dal certificato notarile depositato in atti e da me ulteriormente verificato, si riportano le formalità al ventennio e fino a tutto il 01/03/2019 relativamente ai beni oggetto della presente perizia.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla conservatoria di Grosseto il 12/07/2001 ai numeri 9273/1397 per euro 670.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 335.000,00 a favore dell'istituto Nazionale di Credito Agrario Spa avente domicilio ipotecario eletto in Firenze Piazza D'azeglio n.22, [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1;

-Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Grosseto il 27/06/2007 ai numeri 11236/3382 per euro 180.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 90.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di

Siena spa avente domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n. 3, contro [REDACTED]

Trascrizioni

-Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 03/10/2017 ai numeri 12390/9092 a favore della MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. Con sede in Firenze e contro [REDACTED]

-Costituzione Vincolo di indivisibilità trentennale trascritto alla Conservatoria in data 15/04/1991, ai numeri 4837/3627 pubblico ufficiale Giovanni Antonino rep. 67836 del 10/04/1991, a favore della Regione Toscana cf 01386030488, [REDACTED]

-Costituzione Vincolo di destinazione ventennale trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 05/07/1997 ai numeri 8059/5880 ai rogiti notaio Gaudieri Bruno rep. 30767 del 06/06/1997 a favore del Comune di Castiglione della Pescaia cf 00117100537 e contro [REDACTED].

Allegato C (trascrizioni, formalità al ventennio)

2° QUESITO

• **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.);*

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Monica Dominici, il giorno 27 Marzo 2019 alle ore 15,00 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

Detto sopralluogo veniva eseguito alla presenza del sottoscritto, del custode giudiziario Avv. Monica Dominici, della signora [REDACTED] e del tecnico impiantista nominato Ing. Lorenzo Maccioni.

2a) LA LOCALITÀ E LA ZONA

Il compendio pignorato è collocato nella campagna Grossetana lungo la strada comunale di Piatto Lavato, strada che si imbecca procedendo sulla provinciale 108 che collega la strada provinciale 152 di Grosseto, alla strada provinciale di Macchiascandona.

In questa parte di campagna il torrente Bruna ha definito nel tempo i caratteri del luogo. Il territorio di fondovalle di questo bacino è caratterizzato da una vasta area di terreni alluvionali, bonificata nel corso dell'Ottocento e dei primi decenni del Novecento. Sono

proprio le terre bonificate conquistate alla palude le protagoniste di questa terra. La grande bonifica idraulica e sanitaria della Maremma, avviata dagli Asburgo-Lorena, proseguita per tutto l'Ottocento e definitivamente conclusa a metà del Novecento, sottrasse alla palude migliaia di ettari trasformandoli in terreno fertile e produttivo. Il compendio immobiliare è ben collegato con Castiglione della Pescaia nota località di turismo balneare e con Grosseto dai quale dista rispettivamente 20 e 14 chilometri.

2b) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Compendio immobiliare sito in località Piatto Lavato, frazione di Buriano, comune di Castiglione della Pescaia, costituito da un resede recintato dove è collocato un fabbricato principale formato da un appartamento al piano primo e magazzini agricoli al piano terreno, un fabbricato ad uso magazzino in corpo staccato, ed una tettoia in legno, aperta sul fronte ad uso rimessa auto. Proprietà corredata da un ulteriore terreno agricolo posto in aderenza al resede del podere e direttamente raggiungibile dalla strada di Piatto Lavato. Il fabbricato principale è costituito da un parallelepipedo a pianta rettangolare di due piani fuori terra, con copertura a capanna e manto di tegole in laterizio.

La struttura è realizzata in muratura di pietra portante intonacata e solai in latero cemento. Il fabbricato è realizzato nel classico stile dei poderi ente maremma con il piano terra destinato alla parte produttiva e il piano primo, raggiungibile tramite scala laterale esterna, a destinazione residenziale.

Esternamente rifinito con intonaco tintecciato in rosa, marciapiede in cotto, persiane in legno verde scuro e davanzali in granito grigio.

*

Al piano primo è collocata l'unità immobiliare residenziale, raggiungibile tramite scala esterna dotata di pianerottolo di sbarco coperto. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno-pranzo, un locale di circa 22,33 mq, con altezza di circa 3,00 ml, dotato di finestra lato sud e rifinito, così come il resto dell'appartamento, con pavimento realizzato in cotto con mattonelle rettangolari disposte a ricorsi sfalsati, battiscopa nello stesso materiale e intonaco civile tintecciato in bianco. Sulla parete lato est è collocata la porta di accesso al locale cucina, un ambiente di circa 12,67 mq, dotato di finestra a doppia anta in legno, rifinito come il locale soggiorno e dotato di rivestimento, sul lato cucina, in marmo di Carrara.

Sulla parete nord del locale soggiorno, in posizione opposta all'ingresso, è collocato l'accesso al disimpegno della zona notte. Il lungo corridoio di circa 9,06 mq disimpegna: -un ampio bagno di circa 5,99 mq dotato di finestra ad anta singola lato nord, sanitari in

porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno, rivestimento in mattonelle quadrate di ceramica smaltata bianca, con cornice decorativa floreale sulla parte alta del rivestimento;

- una stanza ripostiglio stieria di circa 11,14 mq, dotata di finestra a doppia anta lato nord, con pareti in intonaco tintecciato di bianco.

-una camera destinata a studio di circa 13,32 mq, dotata di finestra a doppia anta lato nord, con pareti in intonaco tintecciato di bianco.

-un bagno, sul lato ovest, di circa 4,83 mq, dotato di finestra ad anta singola e rifinito con rivestimento in mattonelle quadrate di ceramica smaltata bianca, con cornice decorativa dotato di sanitari in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e box doccia.

-una camera matrimoniale di circa 17,02 mq con finestra a doppia anta sulla parete sud, rifinita con intonaco tintecciato in bianco;

-una camera di circa 11,64 mq con affaccio sul lato ovest, destinata a studio e rifinita con intonaco tintecciato in bianco.

L'appartamento è realizzato in modo tradizionale ed è dotato di porte interne in legno tintecciato in bianco, finestre in legno scuro con doppio vetro, davanzali in granito ed infissi esterni in legno tintecciato in verde, impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia e antenna Tv, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista, nominato per la presente procedura, Ing. Lorenzo Maria Maccioni.

*

Il piano terra è interamente adibito a magazzini necessari alla conduzione dell'ex azienda agricola.

Sul lato est è collocata una porta in legno tintecciata in verde per l'accesso al locale di trasformazione dei prodotti agricoli di circa 15,99 mq, oggi adibito a cucina, dotato di una piccola finestra sul fronte sud e rifinito con pavimento in mattonelle quadrate in gres porcellanato disposte a ricorsi orizzontali, battiscopa nello stesso materiale e pareti in intonaco tintecciato in bianco.

Da questo locale tramite un'apertura sulla parete nord si accede ad un secondo magazzino di circa 30,53 mq con altezza interna di circa 2,83 ml, dotato di due finestre ad anta singola sulla parete lato nord e una porta sul fronte est, sulla parete nord è collocata una stufa a legna per riscaldare la stanza, rifinita con pavimento in mattonelle rettangolari di cotto, disposte a ricorsi orizzontali e battiscopa nello stesso materiale. All'interno del magazzino è presente un piccolo servizio igienico di circa 3,76 mq privo di finestra, rifinito con rivestimento in mattonelle quadrate di ceramica smaltata, in gradazione di bianco, con doppia cornice decorativa e pavimento in mattonelle quadrate di ceramica, in tonalità blu

scuro, disposte in diagonale, i sanitari sono in porcellana bianca, vaso, bidet, lavabo e box doccia.

Sulla parete lato ovest oltre al bagno è presente un piccolo disimpegno dove è collocata la porta di accesso ad un ulteriore magazzino di circa 28,26 mq, accessibile anche direttamente dall'esterno, tramite un portone in ferro a doppia anta tinteggiato in verde. Questo ampio locale è dotato di finestra ad anta singola sui lati nord e sud ed è rifinito con pavimento in mattonelle rettangolari di cotto, disposte a ricorsi orizzontali, battiscopa nello stesso materiale e pareti in intonaco civile tinteggiato di bianco.

Sul fronte sud un portone in ferro verniciato in verde scuro conduce ad un ulteriore locale magazzino-deposito attrezzi, di circa 16,02 mq, rifinito con pavimento in cemento e pareti in intonaco tinteggiato in bianco.

L'unità immobiliare è dotata di acqua calda sanitaria e impianto elettrico sottotraccia, il tutto come meglio specificato nella relazione peritale impiantistica a firma del tecnico esperto impiantista, nominato per la presente procedura, Ing. Lorenzo Maria Maccioni. Sulle murature del piano terra sino ad un'altezza di circa 60 cm sono presenti tracce di umidità e rigonfiamenti di intonaco.

*

Sul lato ovest della corte è collocato un piccolo fabbricato in muratura ad un solo piano, dotato di copertura in latero-cemento ad una falda, manto in tegole di laterizio tipo marsigliese e intonaco esterno tinteggiato in rosa.

Internamente il fabbricato è suddiviso in 4 magazzini di varia metratura per un totale di circa 15,94 mq di superficie utile, con altezza media di 2,30 ml, tutti indipendenti e accessibili tramite porta esterna in ferro tinteggiato di verde. Internamente i locali sono rifiniti con pavimento in mattonelle quadrate di klinker rosso ed intonaco tinteggiato in bianco su pareti e soffitto.

Sul fronte sud della corte è collocato un ulteriore fabbricato utilizzato come rimessaggio auto e realizzato con struttura in travi e pilastri di legno, rivestito con tavole disposte in orizzontale e lasciato aperto sul fronte sud. Il fabbricato risulta in precarie condizioni statiche.

Sull'angolo sud-ovest è presente un piano di cemento dove è stata posizionata una rete metallica e realizzato un piccolo canile.

*

TERRENO foglio 52 particella 63

L'appezzamento di terreno con giacitura pianeggiante è collocato in aderenza al resede di proprietà dell'abitazione e risulta accessibile direttamente dalla strada di piatto lavato attraverso un accesso carrabile che conduce al cancello in ferro dell'ex azienda agricola.

Sul terreno in prossimità del resede dell'azienda è collocato un pozzo per irrigazione. In prossimità del confine sud del resede sono collocati una fossa imhoff e un deposito gpl per uso domestico.

Il terreno è catastalmente diviso in una porzione a seminativo di 71.920 mq (porz.A) e una porzione ad orto di mq 10.000 mq (porz.B). Al momento del sopralluogo il terreno, ad eccezione della parte di ingresso, è interamente coltivato a seminativo.

Sul terreno è presente un contratto di locazione a terzi così come riportato al quesito 9.

Allegato D (documentazione fotografica)

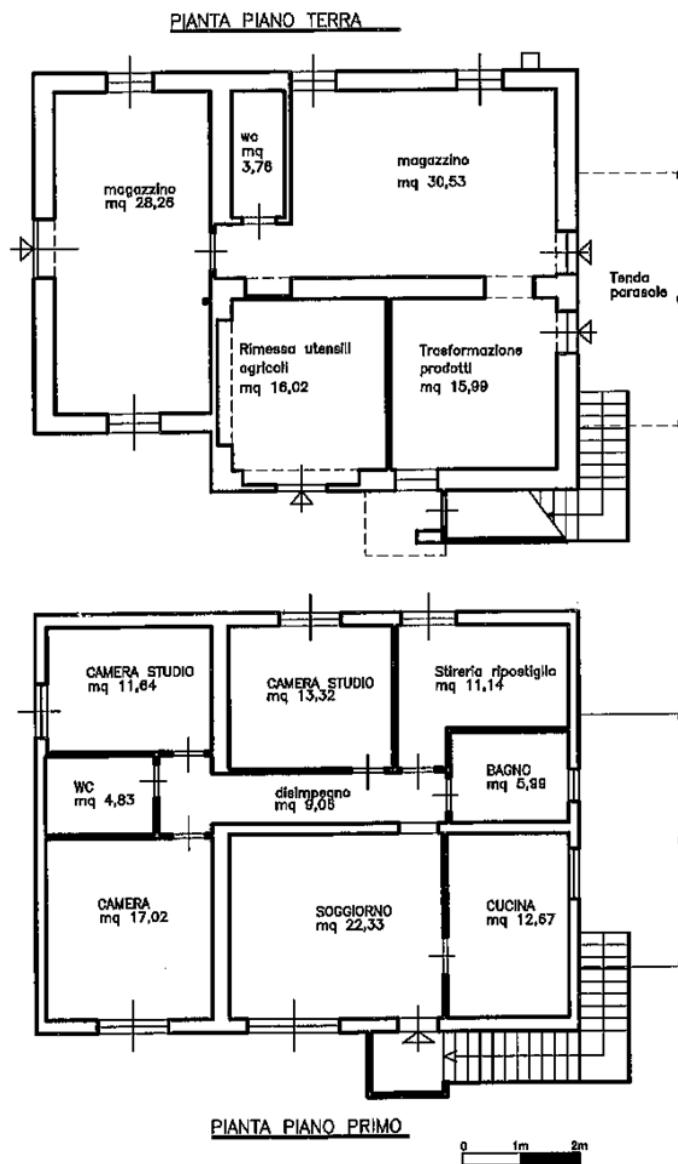
2C) APPREZZAMENTI GENERALI

L'edificio come pure l'appartamento si presentano in buono stato conservativo, con lavori di manutenzione eseguiti da poco tempo. Anche il piano terreno presenta un discreto stato conservativo, si evidenziano alcune tracce di umidità di risalita sulle murature perimetrali del piano terra, con evidente distacco di porzioni di intonaco alla base delle murature.

Esternamente si rilevano alcune lesioni sulle pavimentazioni esterne.

Il fabbricato in muratura presente nella corte manifesta delle rilevanti tracce di umidità di risalita con conseguente distacco di intonaco, oltre che distacco di battiscopa.

La Tettoia in legno si trova in pessime condizioni statiche da demolire e ricostruire.



2D) CONSISTENZA E DATI METRICI

Superficie utile

PIANO PRIMO

-Soggiorno pranzo	.....	≈mq	22,33
-Cucina	.....	≈mq	12,67
-Disimpegno	.....	≈mq	9,06
-wc n.2 h.2,40 (5,99+4,83 )	.....	≈mq	10,82
-Camera n.4 (11,14+13,32+11,64+17,02)	.....	≈mq	53,12
		
		tot	≈mq 108,00

-Terrazza e scale di ingresso esterne ≈ mq 11,09

Architetto Sterano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

PIANO TERRA

-Locale Trasf.prodotti agricoli	.....	≈mq 15,99
-Magazzino n.2 (30,53+28,26)	.....	≈mq 58,79
-wc	.....	≈mq 3,76
-rimessa utensili	.....	≈mq 16,02
	tot	≈mq 94,56

FABBRICATO INDIPENDENTE IN MURATURA

-Magazzino n.4 (4,04+4,04+5,89+1,97)	≈mq 15,94
--------------------------------------	-------	-----------

Tettoia in legno	≈mq 50,32
------------------	-------	-----------

Resede esterno	≈mq 1640,00
----------------	-------	-------------

Superficie per il calcolo del valore commerciale

Superfici calcolate al lordo delle murature perimetrali e interne, comprese superfici di soglie di passaggio, con applicazione del coefficiente di riduzione per i locali accessori.

I coefficienti di riduzione sono stati presi con riferimento alla raccolta degli usi della Provincia di Grosseto a cura della Camera di Commercio di Grosseto.

Superficie lorda (comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, di muri perimetrali e interni fino ad un massimo del 10 % dell'intera superficie dell'immobile)

Piano primo

-Appartamento	≈mq 119,73 X 1	.....	≈mq 119,73
-Terrazza e scale di ingresso	≈mq 11,09 x 0,25	.....	≈mq 2,77
	Sommano	.....	≈mq 122,50

Piano terra

-Magazzini vari	≈mq 107,42 x 0,50	.....	≈mq 53,71
-Locale sottoscala	≈mq 2,00 x 0,20	.....	≈mq 0,40
	Sommano	.....	≈mq 54,31

FABBRICATO INDIPENDENTE IN MURATURA

-Magazzino	19,72x0,35	≈mq 6,90
------------	------------	-------	----------

-Resede esterno	1640,00x0,01	≈mq 16,40
-----------------	--------------	-------	-----------

La Tettoia in legno si trova in pessime condizioni statiche da demolire e ricostruire, per

questo motivo non verrà considerata nel calcolo del valore commerciale.

TOT Superficie Commerciale $122,50+54,31+6,90 +16,40 = 200,11$ mq

2E) DATI CATASTALI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Compendio immobiliare sito in località Piatto Lavato, frazione di Buriano, comune di Castiglione della Pescaia, costituito da :

-un fabbricato principale con due unità immobiliari, un appartamento al piano primo e magazzini agricoli al piano terreno, dotato di una corte comune dove insiste un locale magazzino in muratura in corpo staccato, e una tettoia in legno, il tutto descritto al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia al foglio 52, particella 98, sub. 2, località Piatto Lavato, piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 7, sup.cat. 134 mq, rendita 325,37 euro, e foglio 52, particella 98, sub 3, località Piatto lavato, piano 1, cat. D/10, rendita 495 euro e foglio 52, particella 98, Ente Urbano, bene comune non censibile superficie 1640 mq.

-un terreno agricolo adiacente censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglione della Pescaia al foglio 52, particella 63, diviso in due porzioni, porz. A seminativo ha 7, are 19, ca 20 reddito d. 482,87, r. agrario 408,58 e porzione B orto ha 1, are 0, ca 0 reddito d. 167,85, r.agrario 100,71.

Immobili di proprietà per 1/1 della signora [REDACTED]

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

• *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 erranei 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano il bene oggetto della perizia e ne consentono un'univoca identificazione.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

• *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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

4A) SITUAZIONE CATASTALE

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

In merito agli accertamenti condotti e dalle risultanze dell'indagine catastale sul bene oggetto di pignoramento, è stato accertato che il *compendio immobiliare sito in località Piatto Lavato, frazione di Buriano, comune di Castiglione della Pescaia, è descritto al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia come segue:*

-foglio 52, particella 98, sub. 2, località Piatto Lavato, piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 7, sup.cat. 134 mq, rendita 325,37 euro, e foglio 52, particella 98, sub 3, località Piatto lavato, piano 1, cat. D/10, rendita 495 euro e foglio 52, graffiati alla particella 98, Ente Urbano, bene comune non censibile superficie 1640 mq;

-foglio 52, particella 63, diviso in due porzioni, porz. A seminativo ha 7, are 19, ca 20 reddito d. 482,87, r. agrario 408,58 e porzione B orto ha 1, are 0, ca 0 reddito d. 167,85, r.agrario 100,71.

Immobili di proprietà per 1/1 della signora [REDACTED]

4B) CONGRUITA' CATASTALE

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale effettuata, le planimetrie relative al fabbricato principale giacenti presso l'Agencia del Territorio ufficio provinciale di Grosseto sono sostanzialmente conformi alle planimetrie autorizzate depositate al Comune di Castiglione della Pescaia. Le planimetrie catastali sono carenti solo della piccola tenda autorizzata con opportuna pratica edilizia e installata, al piano terra, sul lato est di ingresso.

Si evidenzia inoltre che la recinzione sul lato ovest del resede è leggermente traslata rispetto alla particella catastale.

In merito non si evidenzia alcuna incidenza sulla consistenza e sulla corretta individuazione dell'immobile.

Qualora il giudice lo ritenesse necessario al momento dell'assegnazione si provvederà all'aggiornamento della planimetria catastale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

- **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale il compendio immobiliare è ricompreso nella normativa delle aree agricole di cui al titolo VII delle n.t.a del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia, la strada del piatto lavato è ricompresa nella viabilità storica poderale di cui all'art.25.

L'immobile principale risulta invece far parte degli edifici A3 di impianto storico di

interesse storico documentario di cui al Titolo VII, part II, art 26.

Art. 26 N.T.A.

Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario

1. Gli edifici storici isolati all'interno del territorio aperto sono stati classificati in funzione del valore storico, architettonico e documentario prevalente, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative di tipo conservativo e/o di ripristino di eventuali elementi architettonici;

- le modalità operative previste per classificazione di edificio sono:

a) SOTTOCATEGORIA A1: - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati ai sensi del DLgs 42/04 Art. 142 lettera m). Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Restauro);

- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);

b) SOTTOCATEGORIA A2: - comprende gli edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A);

- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);

c) SOTTOCATEGORIA A3: - comprende gli edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o quelli di valore documentario. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo B);

- ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9);

- gli interventi di cui sopra, con esclusione della manutenzione straordinaria purché questa non comporti modifiche estetiche al fabbricato, sono subordinati alla presentazione di un progetto corredato da analisi storico critiche dell'edificio, degli spazi aperti, degli elementi architettonici di arredo e, quando esistente, del giardino e del patrimonio arboreo. Le analisi storicocritiche di dettaglio dovranno contenere almeno la seguente documentazione:

- rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100,

comprendente piante, prospetti e sezioni;

- particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20;

- documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi;

- relazione descrittiva;

2. Gli edifici di valore architettonico e/o documentario isolati all'interno del territorio aperto sono stati classificati in un'unica sottocategoria B1. Al fine di preservare il loro valore architettonico e /o documentario, su questi edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo e manutentivo, senza ampliamento delle superfici utili.

Su questi edifici sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione qualitativa (Art. 8, fino al Risanamento conservativo di tipo A); ristrutturazione edilizia R1 (Art. 9).

3. Per gli edifici di cui al presente articolo, quando non fanno parte di aziende agricole, sono ammesse, oltre al mantenimento dell'attuale destinazione, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività integrative di cui al successivo Art. 36 comma 6;

Come riportato sul Certificato di Destinazione urbanistica (allegato E), la zona in oggetto ha una pericolosità idraulica molto elevata e una pericolosità geomorfologica media. Nel piano strutturale approvato è inserito nel sistema territoriale della piana della bonifica grossetana e inserito in zona T.E.T.I. Disciplinata dal P.T.C. (territori ad alta tensione insediativa).

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

• 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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

6A) CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

6.1 – REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia, è risultato che l'unità immobiliare in oggetto è legittimata dai seguenti titoli:

1- Concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 6220 del 08/03/1997 e succ. varianti.

2- Dia per la realizzazione di un tenda esterna p.e. 2010/23 del 25/01/2010

Lo stato attuale risulta conforme alle planimetrie autorizzate depositate in comune.

3-Concessione n 1556 su particella di terreno 63 derivazione acqua ad uso irriguo (preferenziale) per L.S. 13.00 (6145/2010) con portata pari a 13 lt/s valida fino al 22/05/2023.

Gli atti autorizzativi risultano conformi allo stato attuale dell'immobile.

Si evidenzia che sulla planimetria concessionata è riportato il basamento in cemento del canile ma non la rete metallica di delimitazione.

6B) DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

L'abitabilità non risulta presente per la pratica di ristrutturazione e ampliamento eseguita.

Allegato E (Titoli edilizi e CDU)

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

• *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il compendio pignorato è costituito da una ex azienda agricola formata da un resede di circa 1640 mq, con fabbricato principale e annessi, collocato su un terreno di circa 81.920 mq pianeggiante coltivato a seminativo.

Anche se il terreno attualmente è concesso in conto terzi con regolare contratto di affitto, si ritiene opportuno non operare una divisione della ex azienda agricola, questo per lasciare al futuro assegnatario la possibilità di avere le quantità minime necessarie al ripristino della originaria azienda. Tale divisione inoltre comporterebbe la necessità di creare delle servitù tra il terreno e l'abitazione, questo in considerazione che sul terreno agricolo sono presenti alcuni impianti quali una fossa imhoff, un deposito gpl a servizio del nucleo abitativo e un pozzo per l'irrigazione alimentato con energia elettrica proveniente dall'abitazione.

Si procede pertanto alla formazione di un unico lotto di vendita.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

• **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;

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

L'intero compendio immobiliare è pignorato per l'intera piena proprietà.

Si procede pertanto alla formazione di un unico lotto di vendita.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

• Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

9A) DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene risulta attualmente occupato dal debitore e dal marito.

9B) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE E TITOLI DI POSSESSO

Sul terreno agricolo è presente un contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 26 dicembre 2020 (contratto allegato).

Gli edifici con la corte di pertinenza risultano privi di contratto di locazione opponibile alla procedura e occupati dalla proprietaria signora Edit Vitali e dal marito.

I beni oggetto di stima risultano di proprietà della signora [REDACTED]

[REDACTED] *beni pervenuti alla signora attuale proprietaria, con atto di compravendita del 10/08/1990, al rogito del notaio Di Giovanni Antonino di Follonica, dai signori* [REDACTED]

[REDACTED] *e* [REDACTED]

[REDACTED], *trascritto alla conservatoria di Grosseto in data 04/09/1990 ai numeri 9662/7474.*

Allegato F (Titoli di possesso, Contratto di affitto)

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

• Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

PROVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

L'immobile risulta occupato dal debitore signora [REDACTED] e da suo marito.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

• **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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;

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

-Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità* puntiformi.

L'immobile principale risulta invece far parte degli edifici A3 di impianto storico di interesse storico documentario di cui al Titolo VII, part II, art 26, del Regolamento Urbanistico del comune di Castiglione della Pescaia.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sull'area vincoli paesaggistici.

I beni sono inseriti in zone gravate da usi civici così come l'intero territorio comunale.

Sugli immobili oggetto di stima è stato apposto un vincolo di indivisibilità con durata trentennale:

Costituzione Vincolo di indivisibilità trentennale trascritto alla Conservatoria in data 15/04/1991, ai numeri 4837/3627 pubblico ufficiale Giovanni Antonino rep. 67836 del 10/04/1991, a favore della Regione Toscana cf 01386030488, contro [REDACTED]

In forza del D.lgs. 228 del 18 maggio 2001, art. 11, sono stati ridotti i vincoli trentennali a 15 anni per tutte le imprese agricole. La decadenza di tale vincolo è stata riportata dal notaio Giorgio Ciampolini nel contratto di compravendita con il quale sono stati ceduti, in anticipo alla decadenza trentennale, alcuni terreni (foglio 23 particella 64-78) facenti parte originariamente dell'azienda e sottoposti a tale vincolo trentennale.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non grava sugli immobili oggetto di stima il *vincolo di destinazione d'uso ventennale in quanto decaduto* (trascrizione alla Conservatoria di Grosseto del 05/07/1997 ai numeri 8059/5880 ai rogiti notaio Gaudieri Bruno rep. 30767 del 06/06/1997 a favore del Comune di Castiglione della Pescaia cf 00117100537 e contro [REDACTED]

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

• **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

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

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).

12A) CRITERIO DI STIMA

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabile, ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il *valore di mercato* è dunque l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico). Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Grosseto.

12B) VALUTAZIONI E VARIABILI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato del bene, la consistenza dell'unità, eventuale presenza di vincoli, situazione di mercato, ect...

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2018), in comune di Castiglione della Pescaia, zona rurale e piccoli centri abitati-pianeggiante, offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2150	L	5,3	7,6	N
Autorimesse	NORMALE	570	750	L	2,2	3,3	L

Per quanto sopra riportato visti i valori delle tabelle sopra riportate, a seguito di opportune consultazioni con le agenzie immobiliari di zona, si ritiene di poter assumere un prezzo medio di riferimento pari a 2.000,00 €/mq, anche in considerazione dei piccoli lavori di manutenzione ordinaria da effettuare.

Per quanto concerne il valore del terreno faremo riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Grosseto anno 2015, relativa alla regione agraria 4 all'interno della quale è compreso anche il territorio del comune di Castiglione della Pescaia. Per questa zona l'ultimo dato disponibile relativo al seminativo irriguo anno 2015, riporta un valore medio di 15.180,00 Euro, secondo le agenzie immobiliari di zona per la zona potrebbe essere assunto un prezzo di riferimento leggermente superiore intorno ad euro 16.000,00 trattandosi di seminativo irriguo dotato di pozzo.

Al contempo però, essendo il terreno vincolato ad un contratto di affitto opponibile alla procedura fino a dicembre 2020 si può ragionevolmente assumere un prezzo di riferimento pari ad euro 15.000,00, in considerazione del fatto che il bene non sarà immediatamente nella piena disponibilità dell'assegnatario.

12C) VALORE DELL'IMMOBILE

Fabbricato con resede ed annessi

TOT Superficie Commerciale $122,50+54,31+6,90 +16,40 = 200,11$ mq

$200,11 \times 2.000 \text{ €} = 400.220,00 \text{ €}$ Valore dell'immobile

Terreno seminativo di cui al Foglio 52 particella 63 del catasto terreni

(ha 8,1920 x 15.000,00)= 122.880,00 €

TOT. 400.220,00 € + 122.880,00 € = 523.100,00 €

arrotondato in €. **523.000,00 euro (cinquecentotremila/00)**

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Compendio immobiliare sito in località *Piatto Lavato*, frazione di *Buriano*, comune di *Castiglione della Pescaia*, costituito da resede recintato di circa 1640 mq dove è collocato un fabbricato principale formato da un appartamento al piano primo di circa 108,00 mq utili e magazzini al piano terreno per circa 94,56 mq utili, un fabbricato ad uso magazzino in corpo staccato di circa 15,94 mq utili, ed una tettoia in legno ad uso rimessa auto di circa 50,32 mq. Compendio corredato da un ulteriore terreno agricolo di circa ha 8, are 19 e ca 20, con pozzo irriguo, posto in adiacenza alla proprietà e direttamente raggiungibile

Architetto Stefano Biserni

Architettura e urbanistica - Via Telamonio 31 - 58100 Grosseto - Tel.329.4598765 - archbiserni@gmail.com

dalla strada di Piatto Lavato.

Il tutto descritto al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia:

-foglio 52, particella 98, sub. 2, località Piatto Lavato, piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 7, sup.cat. 134 mq, rendita 325,37 euro, e particella 1370, sub 44 cat. C/6, classe 11, 18 mq;

- foglio 52, particella 98, sub 3, località Piatto lavato, piano 1, cat. D/10, rendita 495 euro e foglio 52, graffate alla particella 98 , ente urbano, bene comune non censibile superficie 1640 mq;

-foglio 52, particella 63, diviso in due porzioni, porz. A seminativo ha 7, are 19, ca 20 reddito d. 482,87, r. agrario 408,58 e porzione B orto ha 1, are 0, ca 0 reddito d. 167,85, r.agrario 100,71.

Immobile di proprietà per 1/1 della

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 523.000,00 €

Diconsi : euro cinquecentoventitremila/00

Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale e due copie, allega:

Allegato A (verbale immissione in possesso)

Allegato B (Visure storiche, planimetrie catastali)

Allegato C (trascrizioni, formalità al ventennio)

Allegato D (documentazione fotografica)

Allegato E (Titoli edilizi e CDU)

Allegato F (Titoli di possesso, Contratto di affitto)

Allegato G (Costituzione lotto di vendita)

La presente relazione, che si compone di 21 pagine dattiloscritte, viene depositata in originale e due copie

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch.Stefano Biserni
