

TRIBUNALE DI GROSSETO

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE UNICA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA
N°137/2022 R.G.E.I.

Creditore: **4MORI SARDEGNA S.R.L. . C.F.: 04946080266**

Debitore: **RECUPERO IMMOBILI DI PRESTIGIO S.R.L.**
C.F.: 07743241007

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore
DOTT.AGR. GABRIELE STECCHI
Via Lago di Varano, 53 - 58100 Grosseto
g.stecchi@epap.conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
2.	VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
	2.1 Documentazione catastale	5
	2.2 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	6
	2.3 Certificato di destinazione urbanistica	7
	2.4 Provenienza del bene	9
3.	DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	10
	3.1 Ubicazione	10
	3.2 Inquadramento urbanistico	12
	3.3 Fabbricati	14
4.	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	19
5.	AGGIORNAMENTO CATASTALE	19
6.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	19
7.	CONFORMITA' URBANISTICA	20
8.	DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	21
9.	QUOTA DI PIGNORAMENTO	22
10.	VERIFICA DEI TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE	22
11.	EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	22
12.	VINCOLI	22
13.	STIMA DEL BENE PIGNORATO	22
	13.1 Criterio di stima adottato	22
	13.2 Valore a nuovo	23
	13.3 Costo di trasformazione	25
	13.4 Stima dell'immobile	28

1. PREMESSA

Con udienza telematica del 15/5/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cristina Nicolò, mi incaricava quale Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., disponeva che il C.T.U. rispondesse al seguente quesito:

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

2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato

o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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

8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

In data 16/5/2023 il sottoscritto accettava l'incarico attraverso l'invio del giuramento di rito per via telematica.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 01/09/2023 e, dopo aver preso visione preliminare sia del fascicolo presso la Cancelleria Telematica sia della documentazione nel frattempo acquisita, in data 29/09/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo, alla presenza congiunta della dott.ssa Susanna Masini in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista Delegato alla Vendita, dell'Ing. Costantini, come rappresentante della parte debitrice. Successivamente, sono seguiti ulteriori sopralluoghi per il rilievo dello stato dei luoghi e per le opportune verifiche catastali, operazioni per le quali è stata autorizzata una proroga al 30/6/2024.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE (quesito n°1)

2.1 Documentazione catastale

Come sarà più esaurientemente descritto nei paragrafi successivi, il compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare consta di terreni censiti al Catasto Terreni per una superficie totale di circa ettari 1.50.00.

In realtà, su parte dei terreni in questione è presente un cantiere edile con n°3 palazzine in corso di costruzione per un totale di 18 appartamenti, con garages, accessori e pertinenze, compresa una piscina.

Le tre palazzine in linea presentano differenti stati di avanzamento lavori.

A fronte di questo stato di fatto, la documentazione catastale disponibile consiste nella visura catastale e nella mappa delle particelle censite al Catasto Terreni.

Dopo approfondite riflessioni, si ritiene al momento superfluo procedere ad una qualche forma di aggiornamento catastale.

In primo luogo, l'eventuale accatastamento dei fabbricati, seppure censiti in categoria F, non sarebbe perfettamente aderente allo stato di fatto, dovendo altresì già determinare eventuali beni comuni non censibili e parti esclusive-pertinenziali alle unità immobiliari.

In secondo luogo, in caso di prosecuzione della procedura esecutiva con conseguente assegnazione del bene e, infine, di completamento dei lavori, sarà comunque necessario procedere all'accatastamento del bene, procedendo alla corretta suddivisione in subalterni, al rilievo e classamento delle singole unità abitative compreso l'abbinamento delle unità abitative medesime con le corti esclusive e le cantine.

Di conseguenza si rischia di eseguire due volte la medesima operazione.

In terzo luogo, il rilievo ed il censimento dei fabbricati, seppure temporaneamente in categoria F, è una operazione onerosa che graverebbe ulteriormente sulla procedura.

In conclusione, si ritiene di lasciare inalterata la situazione catastale attuale.

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Campagnatico (GR) ed è attualmente censito presso il Catasto Terreni/Fabbricati dello stesso Comune alle seguenti particelle:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (m ²)	Reddito dominicale	Reddito agrario
119	104	seminativo	3	345	€ 0,62	€ 0,80
119	109	seminativo	3	130	€ 0,23	€ 0,30
119	112	seminativo	2	4.660	€ 15,64	€ 18,05
119	114	seminativo	2	2.845	€ 9,55	€ 11,02
119	115	seminativo	2	2.460	€ 8,26	€ 9,53
119	117	uliveto	1	895	€ 4,16	€ 3,24
119	118	uliveto	1	345	€ 1,60	€ 1,25
119	119	Semin.arb.	1	2.690	€ 14,59	€ 13,89
119	120	Semin.arb.	1	940	€ 5,10	€ 4,85

Per una superficie complessiva di m²15.310 , rendita/reddito dominicale € 59,75, reddito agrario € 62,93.

2.2 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Relativamente a questi immobili, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, risultano nel ventennio le seguenti iscrizioni contro :

- a) **ISCRIZIONE N°17895/4979 del 19/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 18/10/2007. Numero repertorio 17647/10583 Notaio GIORGETTI LUCIANO di Grosseto.

A favore di: BANCO DI SARDEGNA S.P.S. sede di Cagliari Codice fiscale 01564560900 (Domicilio ipotecario eletto DIPENDENZA DI ROMA, VIA BONCOMPAGNI N.6).

Contro: RECUPERO IMMOBILI DI PRESTIGIO S.R.L. UNIPERSONALE Sede ROMA Codice fiscale 07743241007 capitale € 2.500.000,00 Totale € 5.000.000,00 .

Grava su Campagnatico Foglio 119 Particella 104 Particella 109 Particella 112 Particella 114 Particella 115 Particella 117 Particella 118 Particella 119 Particella 120 .

b) **TRASCRIZIONE NN. 2921/2181 del 02/03/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/01/2021 Numero di repertorio 1904 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di: 4MORI SARDEGNA SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04946080266 (Richiedente: STUDIO LEGALE DI BETTA VIA F.P. DE CALBOLI ,60 ROMA),

Contro: RECUPERO IMMOBILI DI PRESTIGIO SRL ORA IN LIQUIDAZIONE Sede ROMA Codice fiscale 07743241007.

Grava su Campagnatico Foglio 119 Particella 104 Particella 109 Particella 112 Particella 114 Particella 115 Particella 117 Particella 118 Particella 119 Particella 120.

c) **TRASCRIZIONE NN. 20547/15521 del 01/12/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2022 Numero di repertorio 41295 emesso da UFF. GIUD. UNEP DI GROSSETO Sede GROSSETO.

A favore di: 4MORI SARDEGNA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04946080266 (Richiedente: AVV. SEBASTIANO DI BETTA VIA F. P. DE CALBOLI, 60 ROMA).

Contro: RECUPERO IMMOBILI DI PRESTIGIO SRL IN LIQUIDAZIONE Sede ROMA Codice fiscale 07743241007

Grava su Campagnatico Foglio 119 Particella 104 Particella 109 Particella 112 Particella 114 Particella 115 Particella 117 Particella 118 Particella 119 Particella 120.

2.3 Certificato di destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Campagnatico (GR) in data 20/05/2024, nell'area censita al CATASTO TERRENI del Comune di Campagnatico come di seguito individuata:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (m ²)	Reddito dominicale	Reddito agrario
119	104	seminativo	3	345	€ 0,62	€ 0,80
119	109	seminativo	3	130	€ 0,23	€ 0,30
119	112	seminativo	2	4.660	€ 15,64	€ 18,05
119	114	seminativo	2	2.845	€ 9,55	€ 11,02
119	115	seminativo	2	2.460	€ 8,26	€ 9,53
119	117	uliveto	1	895	€ 4,16	€ 3,24
119	118	uliveto	1	345	€ 1,60	€ 1,25
119	119	Semin.arb.	1	2.690	€ 14,59	€ 13,89
119	120	Semin.arb.	1	940	€ 5,10	€ 4,85

vigono le prescrizioni urbanistiche sotto riportate:

Destinazione urbanistica:

- R.U. Sezione Prima - Le Aree Urbane Subistema di Paesaggio n°5 "Il fondovalle e gli alvei", U.T.O.E. di Arcille, comparto urbanizzativo n°2, ambiti di nuova edificazione con prevalente destinazione residenziale, in aree non urbanizzate.
- Territorio Aperto, art.6.0 Norme Tecniche del Piano Strutturale, assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" di cui all'art.2 del D.M. 1444/68.
- R.U. approvato con D.C.C. n°46 del 06/09/2006 - previsioni decadute il 05/09/2011 in quanto decorsi 5 anni dalla data di approvazione ai sensi dell'art.95 c.9 della L.R.T. 65/2014.
- P.S.I. approvato con D.C.C. n°46 del 06/09/2006 assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" di cui all'art.2 del D.M. 1444/68.
- P.S.I. approvato con D.C.C. n°46 del 06/09/2006 U.T.O.E. n°3 Subistema Ambientale "Fondovalle ed Alvei".
- Nessun vincolo presente.

2.4 Provenienza del bene

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per l'intero in danno dell'esecutato RECUPERO IMMOBILI DI PRESTIGIO S.R.L. UNIPERSONALE Sede ROMA Codice fiscale 07743241007, al quale erano pervenuti :

- Quanto alle particelle

Comune	Foglio	Particella
Campagnatico	119	104
Campagnatico	119	109
Campagnatico	119	112
Campagnatico	119	114
Campagnatico	119	115
Campagnatico	119	117
Campagnatico	119	118
Campagnatico	119	119
Campagnatico	119	120

In virtù di un atto di compravendita del 18/10/2007 rep.n°17646/10582 a rogito del notaio Dr. Giorgetti Luciano in Grosseto, trascritto in data 19/10/2007, nn 17894/10257, da Guidoni Giuseppe nato a Scansano (GR) il 24/01/1941 C.F. GDNGPP41A24I504K.

Al sig. Guidoni Giuseppe il compendio pignorato era pervenuto per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di un atto di compravendita del 10/11/1993 Rep. 18239 notaio Baldassarri Roberto di Grosseto, atto trascritto il 26/11/1993 ai numeri 12130/8572 da Guidoni Guido nato il 19/4/1915 a Scansano (GR).

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (quesito n°2)

3.1 Ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in Comune di Campagnatico (GR), frazione di Arcille.

Al fondo si accede direttamente dalla Strada Comunale delle Cantinelle Pian della Pila.



Fig.1 - Compendio oggetto di procedura. Ortofoto e Carta Tecnica Regionale

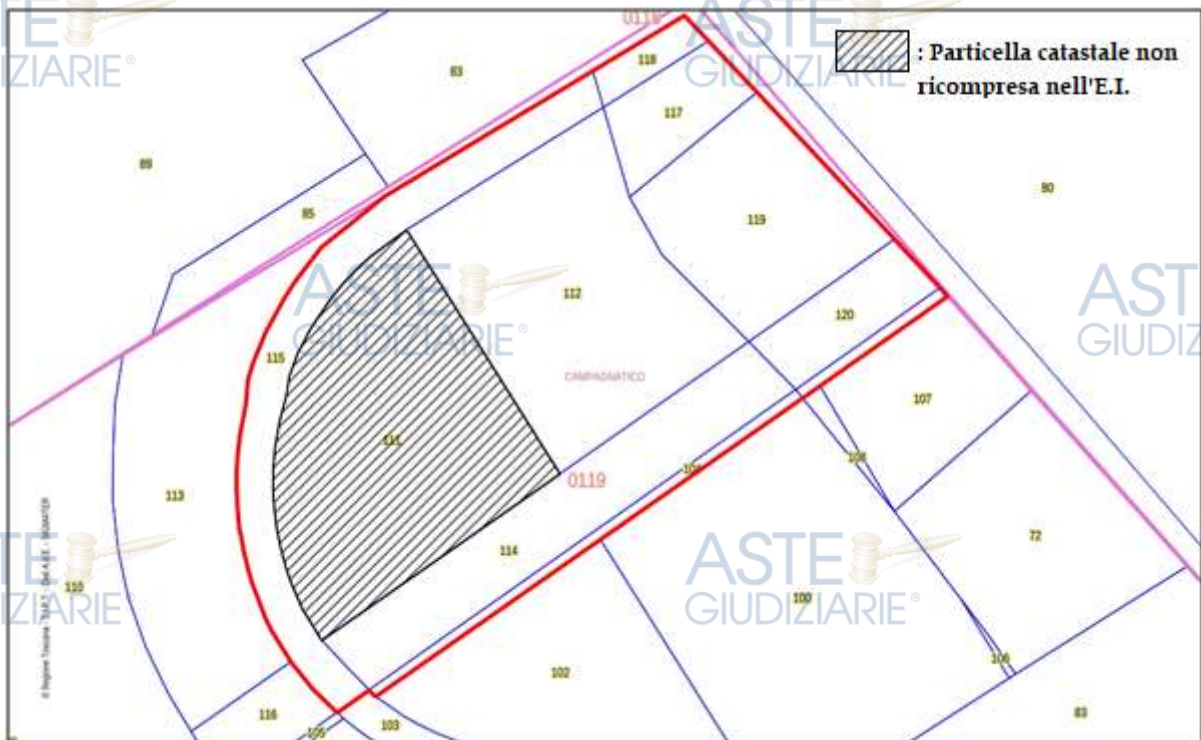


Fig.2 - Compendio oggetto di procedura. Inquadramento catastale.

Attualmente la proprietà è suddivisa in due aree:

- una occupata da un cantiere edile con sovrastanti n°3 palazzine in corso di costruzione per un totale di 18 appartamenti, con garages, accessori e pertinenze varie, per m² 11.000 circa;
- l'altra residua superficie è un terreno seminativo.

L'area su cui insiste l'edificio residenziale in corso di costruzione è censita al Catasto Terreni al foglio 119, mappali 112, 117 e 119.

La rimanente area è ugualmente censita al Catasto Terreni, al foglio 119 particelle n°104, 109, 114, 115, 118 e 120.

Il terreno è posto ad un'altitudine di 42 m.s.l.m., ha una giacitura pianeggiante, un'esposizione prevalente a sud.

Confini:

a nord:

BARBAGLI CATIA nata a GROSSETO (GR) il 20/11/1961;
NOFRI LORENZO nato a GROSSETO (GR) il 09/05/1959;
COMUNE DI CAMPAGNATICO con sede in CAMPAGNATICO (GR)

A est, sud ed ovest: GUIDONI GIUSEPPE nato a SCANSANO (GR) il 24/01/1941.

N.B.: La particella n°11 del foglio 119, interna al compendio e non facente parte della presente procedura, è intestata a GUIDONI GIUSEPPE nato a SCANSANO (GR) il 24/01/1941.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

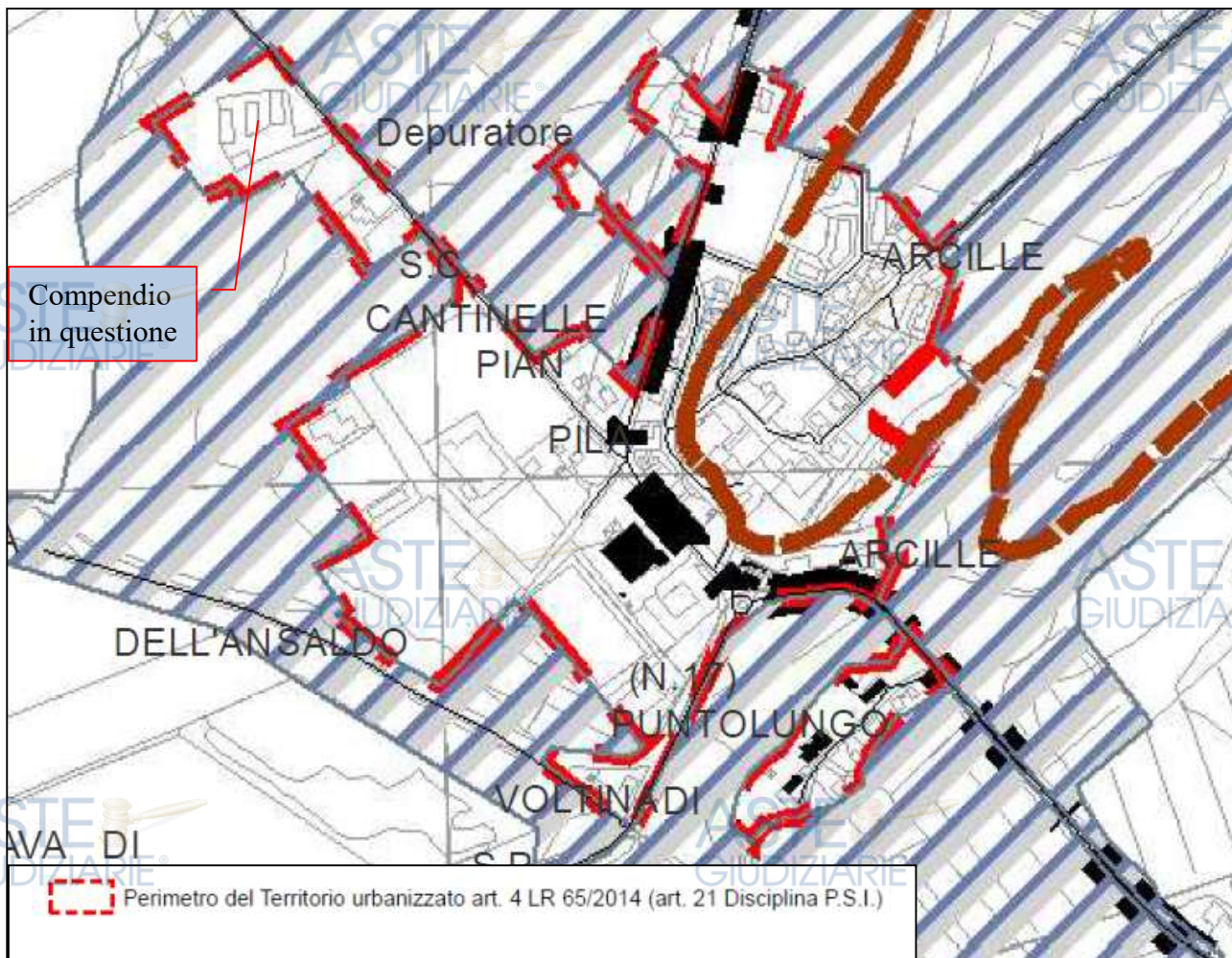
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

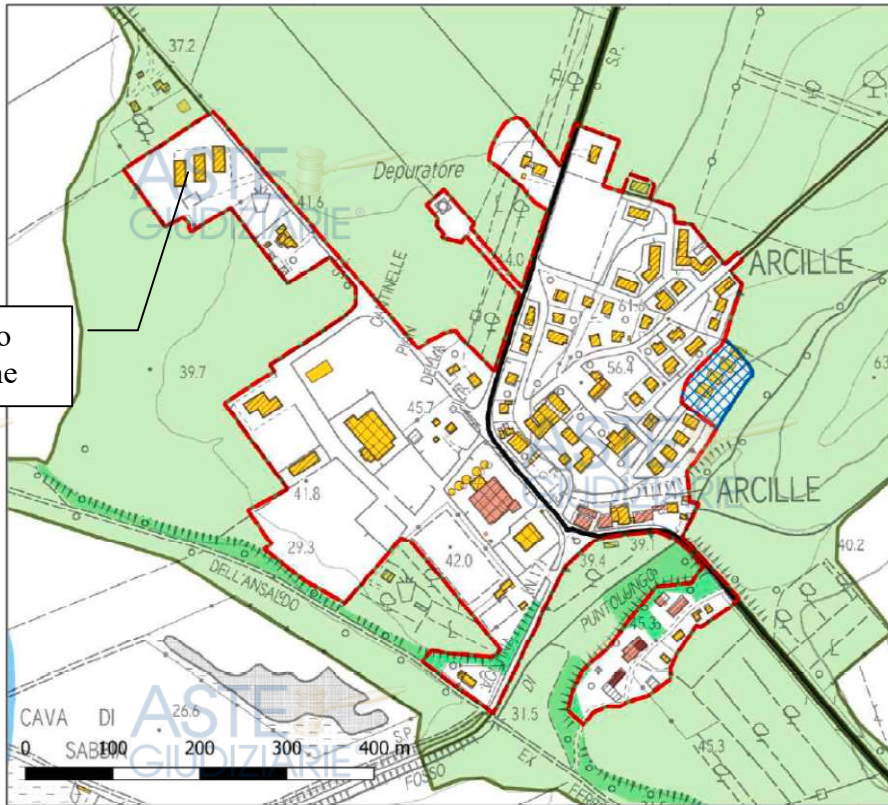
Secondo il Piano Strutturale di Campagnatico, approvato con Delibera del C.C. n°46/2023, l'area in oggetto è inserita nel perimetro del territorio urbanizzato (art.4 LR 65/2014 - art.21 Disciplina P.S.I. .



L'area è inserita nell'U.T.O.E. n°3 Arcille.

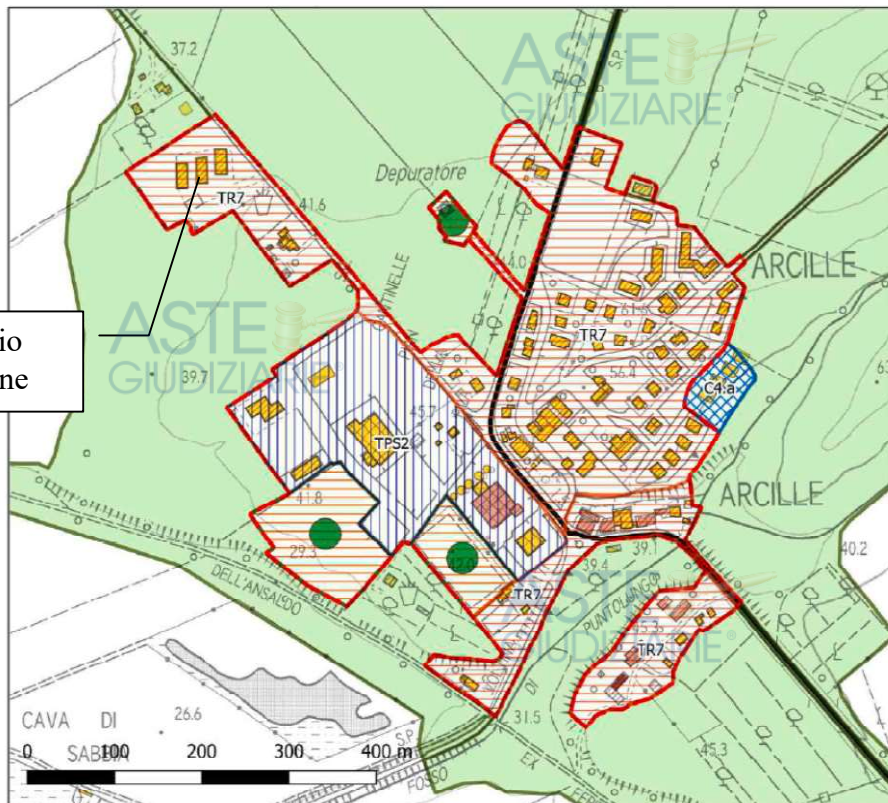
Perimetrazione territorio urbanizzato: beni paesaggistici

Compendio in questione



Perimetrazione territorio urbanizzato: periodizzazione sedimi edilizi e morfotipi urbani

Compendio in questione



L'immobile oggetto della stima è costituito, come in precedenza anticipato, da un terreno agricolo oggetto di piano di lottizzazione, con sovrastanti n°3 edifici in linea **in corso di costruzione**, ciascuno costituito da n°6 unità immobiliari, tre al piano terra e tre al piano primo, oltre a n°6 garages ed altri vani accessori, situati al piano seminterrato, per un totale di:

- n°18 unità abitative;
- n°18 autorimesse e cantine;
- altri accessori tra cui una piscina.

Seguendo la documentazione autorizzativa edilizia, distingueremo i tre fabbricati in Lotto 1, 2 e 3 .



In ciascuna palazzina, le unità immobiliari si sviluppano su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Al piano interrato, sono ubicati i 6 garage con le relative cantine e gli accessi attualmente sono garantiti da scale esterne collegate agli appartamenti ubicati al piano terra e piano primo, vedi allegato n°6.

Al piano terra dei due corpi di fabbrica sono ubicati tre appartamenti (vedi allegato n°7) con ingresso dalle scale esterne ma, volendo, anche attraverso le portefinestre del soggiorno e della cucina. Due unità abitative sono costituite da un soggiorno, cucina, un disimpegno dal quale si accede alla zona notte composta da due camere di cui una con terrazzo ed un bagno. L'altro appartamento, leggermente più piccolo, è costituito da un soggiorno, una cucina ed un disimpegno dal quale si accede alle due camere ed al bagno.

Al piano primo, al quale si accede tramite tre scale esterne, sono ubicati altri tre appartamenti, vedi allegato n°8. Queste unità sono simili agli appartamenti del piano terra, con la sola differenza della presenza dei terrazzi nei soggiorni.

Le scale esterne saranno sorrette sia dal muro perimetrale portante del fabbricato che da un setto in C.A. con sovrastante una copertura aperta di travi in legno lamellare.

Si specifica che a servizio di ciascun lotto è presente una resede di terreno condominiale destinata a verde privato.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con solai di tipo latero-cementizio e i tamponamenti esterni sono stati eseguiti con blocchi termici di laterizio di spessore 30 cm.

Le fondazioni del fabbricato ed il muro posto a monte del lotto n°1 sono realizzati in C.A., i solai sono in latero cemento ed i muri portanti in blocchetti in laterizio tipo "Poroton".

I solai di copertura sono realizzati in latero cemento con sovrastante strato di materiale impermeabilizzante con sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi.

I canali di gronda e i discendenti, laddove presenti, sono in rame.

I tramezzi interni in mattoni forati, gli intonaci interni del tipo civile liscio, quelli esterni in malta premiscelata e tinteggiati.

Gli infissi esterni in legno di castagno monoblocco con vetro camera con persiane in alluminio. Nel lotto tre sono presenti anche gli infissi interni in legno tamburato.

Ciascuna unità è provvista di portoncino d'ingresso blindato.

Gli immobili, allo stato attuale, si presentano ciascuno in diversi stadi di completamento e, per ogni unità abitativa, le condizioni di finitura non sono omogenee.

Le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione di Lottizzazione (vedi successivo paragrafo n°7), non risultano essere eseguite pertanto le unità immobiliari sono prive di collegamenti con la viabilità pubblica, fognature, etc. .

Lo stato di manutenzione generale, a causa del tempo trascorso, dell'azione degli agenti meteorici e dell'assenza di qualsivoglia intervento manutentivo è degradato ed il complesso è in stato di abbandono.

Si ritiene, pertanto, utile fare una breve descrizione dello stato attuale di ciascun lotto, evidenziando, per quanto possibile, le opere di completamento che rimangono da eseguirsi.

Lotto 1

Si tratta del fabbricato più vicino alla strada Comunale delle Cantinelle Pian della Pila ed è quello dei tre più incompleto.

Allo stato attuale risultano realizzate le seguenti opere:

- Partizioni interne;
- Impermeabilizzazione della copertura e, parzialmente, le opere di lattoneria;
- Intonaci e tinteggiature interne ed intonaci esterni;
- Installazione di infissi esterni;
- Realizzazione di impianto elettrico, idraulico ;
- Posa in opera del piatto doccia nei servizi igienici.

Va detto che, visto lo stato di abbandono del cantiere ormai da molti anni, anche le parti costruite come quelle descritte sopra, prive delle protezioni tipiche di quella tipologia costruttiva, necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

Le opere di completamento che rimangono da eseguirsi sono le seguenti:

- Posa in opera di pavimenti e rivestimenti;
- Completamento delle opere di lattoneria;
- Recupero degli infissi esterni e posa in opera di quelli interni e delle persiane;
- Completamento dei balconi (parapetti, ringhiere, rivestimenti, pavimenti, etc...);
- Completamento delle scale di accesso alle unità poste al piano primo ed alle autorimesse (pavimentazioni, parapetti, etc...);
- Intonaci e tinteggiature (da valutarsi l'effettiva necessità di realizzazione), pavimenti, infissi interni ed esterni per le autorimesse;
- Tinteggiature interne ed esterne;
- Recupero degli impianti elettrico ed idrico;
- Realizzazione dell'impianto di riscaldamento;
- Completamento dei servizi igienici;
- Allacciamento ai pubblici servizi (gas, acqua, enel, ect...);
- Vano contatori per allaccio pubblici servizi;
- Sistemazioni esterne.

La superficie commerciale è descritta nella tabella seguente:

	Superficie commerciale (mq)
superficie alloggi	1.316,16
superficie terrazze/loggiati	213,42
superficie box auto/cantine	655,05

Lotto 2

Si tratta del fabbricato posto in mezzo tra il Lotto 1 ed il Lotto 3.

Lo stato di avanzamento lavori è maggiore rispetto al Lotto primo ma non al livello del Lotto 3.

Allo stato attuale risultano realizzate le seguenti opere:

- Partizioni interne;
- Posa in opera di pavimenti e rivestimenti;
- Impermeabilizzazione della copertura e, parzialmente, le opere di lattoneria;
- Intonaci e tinteggiature interne ed esterne;
- Installazione di infissi esterni;
- Realizzazione di impianto elettrico, idraulico ;
- Posa in opera del piatto doccia nei servizi igienici.

Va detto che, visto lo stato di abbandono del cantiere ormai da molti anni, anche le parti costruite come quelle descritte sopra, prive delle protezioni tipiche di quella tipologia costruttiva, necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

Le opere di completamento che rimangono da eseguirsi sono le seguenti:

- Completamento delle opere di lattoneria;
- Recupero degli infissi esterni e posa in opera di quelli interni e delle persiane;
- Completamento dei balconi (parapetti, ringhiere, rivestimenti, pavimenti, etc...);
- Completamento delle scale di accesso alle unità poste al piano primo ed alle autorimesse (pavimentazioni, parapetti, etc...);
- Intonaci e tinteggiature (da valutarsi l'effettiva necessità di realizzazione), pavimenti, infissi interni ed esterni per le autorimesse;
- Tinteggiature interne ed esterne (da valutarsi a fine lavori di completamento);
- Recupero degli impianti elettrico ed idrico;
- Realizzazione dell'impianto di riscaldamento;
- Completamento dei servizi igienici;
- Allacciamento ai pubblici servizi (gas, acqua, enel, ect...);
- Vano contatori per allaccio pubblici servizi;
- Sistemazioni esterne.

La superficie commerciale è descritta nella tabella seguente:

	Superficie commerciale (mq)
superficie alloggi	1.316,16
superficie terrazze/loggiati	213,42
superficie box auto/cantine	655,05

Lotto 3

Si tratta del fabbricato posto più lontano rispetto alla Strada Comunale delle Cantinelle Pian della Pila.

Si tratta del lotto con lo stato dei lavori più avanzato.

Allo stato attuale risultano realizzate le seguenti opere:

- Partizioni interne;
- Posa in opera di pavimenti e rivestimenti;
- Impermeabilizzazione della copertura e, parzialmente, le opere di lattoneria;
- Intonaci e tinteggiature interne ed esterne;
- Installazione di infissi esterni, persiane ed infissi interni;
- Realizzazione di impianto elettrico, idraulico ;
- Posa in opera del piatto doccia nei servizi igienici;
- Completamento dei balconi (parapetti, ringhiere, rivestimenti, pavimenti, etc...);
- Completamento delle scale di accesso alle unità poste al piano primo ed alle autorimesse (pavimentazioni, parapetti, etc...);

Va detto che, visto lo stato di abbandono del cantiere ormai da molti anni, anche le parti costruite come quelle descritte sopra, prive delle protezioni tipiche di quella tipologia costruttiva, necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

Le opere di completamento che rimangono da eseguirsi sono le seguenti:

- Completamento delle opere di lattoneria;
- Recupero degli infissi esterni, delle persiane e di quelli interni;
- Intonaci e tinteggiature (da valutarsi l'effettiva necessità di realizzazione), pavimenti, infissi interni ed esterni per le autorimesse;
- Tinteggiature interne ed esterne (da valutarsi a fine lavori di completamento);
- Recupero degli impianti elettrico ed idrico;
- Realizzazione dell'impianto di riscaldamento;
- Completamento dei servizi igienici;
- Allacciamento ai pubblici servizi (gas, acqua, enel, ect...);
- Vano contatori per allaccio pubblici servizi;
- Sistemazioni esterne.

La superficie commerciale è descritta nella tabella seguente:

	Superficie commerciale (mq)
superficie alloggi	1.316,16
superficie terrazze/loggiati	213,42
superficie box auto/cantine	655,05

Le condizioni di conservazione delle unità immobiliari alla data odierna sono generalmente uniformi per ciascun lotto (vedi anche allegato n°2 - Documentazione fotografica).

C'è, tuttavia, da segnalare che alcune unità si presentano in condizioni di manutenzione precarie, a causa di manomissioni degli infissi esterni che hanno determinato l'intrusione di uccelli ed infiltrazioni d'acqua.

Si segnala inoltre la presenza di un manufatto che avrebbe dovuto ospitare la piscina.

Il manufatto è attualmente a rustico, ovvero sono stati realizzati la vasca ed il vano tecnico in calcestruzzo armato, ma va completato con le seguenti opere:

- Rasatura;
- Posa in opera del rivestimento (pvc o altro materiale);
- Finiture varie;
- Sistemazioni esterne;
- Completamento del locale tecnico ;
- Realizzazione e posa dell'impianto elettrico ;
- Posa in opera dell'impianto per la filtrazione dell'acqua: filtro, pompa, quadro elettrico, trasformatore per fari ed eventuali altri accessori, come l'elettrolisi, etc... .

La consistenza è descritta nella tabella seguente:

	Volume (m ³)
piscina	197

4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO (quesito n°3)

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e gravante sull'intero cespite descritto ai paragrafi precedenti SONO CONFORMI alla descrizione attuale del bene.

5. AGGIORNAMENTO CATASTALE (quesito n°4)

Si rimanda alle considerazioni svolte al paragrafo 2.1 .

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO (quesito n°5)

Secondo il Piano Strutturale di Campagnatico, approvato con Delibera del C.C. n°46/2023, l'area in oggetto è inserita nel perimetro del territorio urbanizzato (art.4 LR 65/2014 - art.21 Disciplina P.S.I. .

Secondo il R.U. approvato con D.C.C. n°46 del 06/09/2006 l'area in oggetto appartiene alle Aree Urbane Subsistema di Paesaggio n°5 "Il fondovalle e gli alvei", ed è inserita nell'U.T.O.E. di Arcille, comparto urbanizzativo n°2.

7. CONFORMITA' URBANISTICA (quesito n°6)

In primo luogo va segnalato che tutte le pratiche edilizie presentate e le relative autorizzazioni ottenute sono scadute per decadenza dei termini.

Solamente a titolo informativo si segnala che l'intervento edilizio nel suo complesso era stato autorizzato a seguito di una Convenzione di Lottizzazione ai sensi dell'art.28 L. 1150/1942 e s.m.i., stipulata tra il Comune di Campagnatico (GR) ed il sig. Giuseppe Guidoni, precedente proprietario delle particelle oggetto di E.I., con atto del Notaio Luciano Giorgetti di Grosseto del 19/9/2007 rep.175432 registrato a Grosseto il 25/09/2007 al n°6226.

Tale Convenzione (vedi allegato n°4), riguardava un insieme più ampio di lottizzazioni delle quali l'unica realizzata, quella oggetto di E.I., era contraddistinta come Comparto CR04.

Posto che detta Convenzione è scaduta, si ritiene superfluo elencare i diritti, gli obblighi e le prescrizioni in essa contenuti a carico del soggetto presentatario della lottizzazione e si sottolinea che, laddove la procedura esecutiva dovesse concludersi con l'assegnazione del bene ad un soggetto, sarà comunque necessario:

- Procedere all'elaborazione di una nuova Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Campagnatico;
- Procedere con la presentazione di un nuovo titolo edilizio per i lavori necessari al completamento dei tre lotti, per le sistemazioni esterne e per le opere di urbanizzazione.

Sempre a titolo informativo, si precisa che tutti gli interventi edilizi sono stati realizzati a seguito dell'approvazione della Variante di Comparto CR04 con delibera del C.C. n°14 del 14/3/2007 e n°45 del 12/5/2007 e sono consistiti in un frazionamento in tre stralci, ciascuno funzionale ed afferente ai tre lotti di edificazione del Comparto CR04, uguali nella quantità di cubatura edificata e separati ciascuno in funzione dei propri titoli edilizi, che di seguito si riportano:

- LOTTO 1
P.C. n°120 del 17/10/2007;
P.C. in variante n°189 del 14/10/2008;
P.C. in variante n°246 del 07/11/2009.
- LOTTO 2
P.C. n°119 del 17/10/2007;
P.C. in variante n°188 del 14/10/2008;
P.C. in variante n°244 del 07/11/2009.

- LOTTO 3
P.C. n°121 del 17/10/2007;
P.C. in variante n°190 del 14/10/2008;
P.C. in variante n°245 del 07/11/2009.
- OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO CR04
P.C. n°122 del 25/9/2007;
P.C. in variante n°353 del 24/11/2011.

Dai rilievi eseguiti, sono emerse lievi difformità delle unità immobiliari rispetto allo stato concessionato, in particolar modo per quanto riguarda le dimensioni delle finestre e delle portafinestre .

Atteso che tutti i titoli autorizzativi ad oggi risultano essere decaduti in quanto sono trascorsi oltre tre anni dal loro rilascio/deposito e non avendo notizie di ulteriori proroghe concesse dal Comune per l'ultimazione dei lavori, ad eccezione di quelle contenute nel fascicolo , dovranno essere richiesti nuovi titoli edilizi a completamento dei lavori al fine di determinare la consistenza finale delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione primaria.

8. DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA (quesito n°7)

Si ritiene opportuno formare un UNICO LOTTO.

Tale decisione scaturisce principalmente da una considerazione: seppure ci sarebbero le condizioni per dividere il compendio in tre lotti distinti, la mole dei lavori che sono necessari per il completamento delle unità immobiliari e, soprattutto, delle parti comuni e delle opere di urbanizzazione è tale che appare irragionevole procedere ad una vendita per lotti.

Pertanto si dovrà considerare un singolo lotto costituito da:

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Campagnatico (GR), loc.Arcille, alle seguenti particelle:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (m ²)	Reddito dominicale	Reddito agrario
119	104	seminativo	3	345	€ 0,62	€ 0,80
119	109	seminativo	3	130	€ 0,23	€ 0,30
119	112	seminativo	2	4.660	€ 15,64	€ 18,05
119	114	seminativo	2	2.845	€ 9,55	€ 11,02
119	115	seminativo	2	2.460	€ 8,26	€ 9,53
119	117	uliveto	1	895	€ 4,16	€ 3,24
119	118	uliveto	1	345	€ 1,60	€ 1,25
119	119	semin.arb.	1	2.690	€ 14,59	€ 13,89
119	120	semin.arb.	1	940	€ 5,10	€ 4,85

Per una superficie complessiva di m²15.310 , reddito dominicale € 59,75, reddito agrario € 62,93, con sovrastanti n°3 palazzine in linea in corso di costruzione per un totale di n°18 unità abitative e n°18 autorimesse e cantine.

Gli immobili sono di proprietà per 1/1 della RECUPERO IMMOBILI DI PRESTIGIO S.R.L. UNIPERSONALE con sede in Roma (RM), CF: 07743241007.

9. QUOTA DI PIGNORAMENTO (quesito n°8)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere pignorata per la piena proprietà dell'intero.

10 VERIFICA DEI TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE (quesito n°9)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti LIBERA.

11 EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (quesito n°10)

I beni in oggetto non rientrano tra i casi previsti dal quesito n°11.

12 VINCOLI (quesito n°11)

Sui beni pignorati NON sono presenti vincoli:

- Artistici, storici;
- Alberghieri;
- Derivanti da inalienabilità o indivisibilità;
- Di natura condominiale;
- Demaniali;
- Usi civici.

13. STIMA DEL BENE PIGNORATO (quesito n°12)

13.1 Criterio di stima adottato

Nei paragrafi precedenti è stato individuato il bene oggetto di E.I. che, ripetiamo, è un terreno agricolo con sovrastanti n°3 palazzine in linea, in fase di costruzione e con stato di consistenza e finitura diverse una dall'altra, con n°18 unità immobiliari, n°18 autorimesse e cantine, oltre un manufatto con destinazione piscina.

L'aspetto economico che viene ordinariamente preso in considerazione in questo tipo di valutazioni immobiliari è quello del più probabile valore di mercato, alla data odierna.

Il metodo di stima che utilizzeremo sarà quello "per trasformazione" che ricava il valore dalla differenza fra il valore del bene ottenuto alla fine del processo di trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione .

Il valore dell'immobile, nell'applicazione di tale metodo, è definito dalla formula che segue:

$$V = V_{BT} - K_T$$

Dove:

-V è il valore del bene da stimare,

- V_{BT} è il valore del bene oggetto di trasformazione,

- K_t indica i costi di costruzione necessari alla trasformazione edilizia.

13.2 Valore a nuovo

Quale prima considerazione, le caratteristiche edilizie delle palazzine oggetto di esecuzione sono del tutto assimilabili a quelle dell'edilizia convenzionata/agevolata, di conseguenza, al fine di determinare un valore che si avvicini il più possibile a parametri oggettivi, si è deciso di applicare i parametri di valore finale e costi ricavabili dalla normativa regionale vigente per le tipologie edilizia convenzionata/agevolata.

Si fa dunque riferimento al **Costo Massimo Riconoscibile** (C.M.R.N.) per gli interventi di nuova edificazione, riportato nell'ALLEGATO A, della Delibera di Giunta Regionale 328/1996 e successivi aggiornamenti, di cui l'ultimo approvato con Decreto del dirigente regionale del Settore Politiche Abitative n.22306 del 14/11/2022 (vedi allegato n°9).

Secondo tale allegato, il **Costo Massimo Riconoscibile** (C.M.R.N.) per gli interventi di nuova edificazione, espresso in €/mq di Sc (Superficie complessiva) per gli edifici definiti *in linea* (più simile ed inerente al nostro caso), è pari a **2.213,83 €/mq di Sc** (Superficie complessiva).

Tale dato va successivamente adattato sulla base di un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato l'edificio ed allargando l'indagine reperendo informazioni presso operatori e agenzie immobiliari, professionisti, Agenzia delle Entrate/bancc dati O.M.I. .

Secondo i principali siti specializzati presenti sul web e secondo le indagini eseguite presso i professionisti locali, le quotazioni immobiliari sull'usato variano da € 1.300,00/m² a 1.600,00/ m², **mentre sul nuovo si attestano sui € 2.000,00/m².**

La banca dati OMI, riporta un valore (abitazione + box) che varia da € 1.210,00/m² a 1.820,00/ m², vedi tabella seguente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
 Comune: CAMPAGNATICO
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n. 1
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	890	1350
Box	NORMALE	320	470
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800

Banca - dati OMI

Tenuto quindi in considerazione quanto detto sopra, il valore al mq di superficie commerciale (cioè comprensivo delle murature) da applicare per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto come se fosse completamente realizzato e finito, si considera pari a:

- € 1.800,00 (milleottocento,00 Euro)/m² di Superficie Commerciale.

Da tale valore, saranno detratti i costi necessari per il completamento del fabbricato, quali gli onorari professionali, le spese generali, gli oneri finanziari e soprattutto i costi per il completamento della struttura stessa.

La consistenza immobiliare dei tre fabbricati è riepilogata nella seguente tabella

	Superficie commerciale (mq)
superficie alloggi	1.316,16
superficie terrazze/loggiati	213,42
superficie box auto/cantine	655,05
TOTALE	2.184,63

Per la consistenza delle superfici è stato fatto riferimento al contenuto della Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98, allegato C.

Di conseguenza, la consistenza è stata calcolata in base al 100% della superficie lorda abitabile, il 25% della superficie dei loggiati e terrazze, il 50% del garage/cantina, così ripartito:

- A - 100 % di **1.316,16** mq commerciali delle unità abitative al piano terra e piano primo;
- B - 25 % di **213,42** mq commerciali relativi a loggiati e terrazze;
- C - 50 % di **655,05** mq commerciali per i locali adibiti a box auto/cantina al piano interrato;

Quindi il **valore di mercato del compendio immobiliare completamente finito**, è pari a:

Tabella A	Superficie commerciale (m ²)	Coefficiente %	Superficie convenzionale (m ²)	Valore al m ² (€)	Valore totale (€)
superficie alloggi	1.316,16	100	1.316,16	1.800,00	2.369.088,00
superficie loggiati/balconi	213,42	25	53,35	1.800,00	96.039,00
superficie box auto/ cantine	655,05	50	327,52	1.800,00	589.545,00
Valore di vendita finale ad intervento finito (valore arrotondato)					3.055.000,00

13.3 Costo di trasformazione

Sempre in relazione agli interventi di edilizia convenzionata/agevolata, analogamente al Costo Massimo Riconoscibile (C.M.R.N.), anche per la determinazione del costo di costruzione, si fa riferimento al **Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.T.)** riportato nell'ALLEGATO A, della Delibera di Giunta Regionale 328/1996 e successivi aggiornamenti, di cui l'ultimo approvato con Decreto del dirigente regionale del Settore Politiche Abitative n.22306 del 14/11/2022.

Secondo tale allegato, il **Costo di Realizzazione Tecnica (C.R.T.)** per gli interventi di nuova edificazione, espresso in €/mq di Sc (Superficie complessiva) per gli edifici definiti *in linea* (più simile ed inerente al nostro caso), è pari a **1.568,26 €/mq di Sc** (Superficie complessiva).

Tenuto quindi in considerazione quanto detto sopra, e vista la tipologia dell'immobile in oggetto, in merito ai costi medi di costruzione conosciuti, si ritiene che il costo di costruzione da assumere sia pari a:

- € **1.500,00** (milleduecentocinquanta,00 Euro);

Quindi, utilizzando sempre le percentuali di riduzione per la determinazione delle superfici utili, contenute nella Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98,

allegato C, per la determinazione del **costo di costruzione del compendio immobiliare completamente finito**, avremo:

Tabella B	Superficie commerciale (m ²)	Coefficiente %	Superficie convenzionale (m ²)	Costo al m ² (€)	Costo totale (€)
superficie alloggi	1.316,16	100	1.316,16	1.500,00	1.974.240,00
superficie loggiati	213,42	25	53,35	1.500,00	80.032,50
superficie box auto/ cantine	655,05	50	327,52	1.500,00	491.287,50
Costo di costruzione totale (valore arrotondato)					2.546.000,00

Avendo determinato sia il **valore di mercato del compendio immobiliare completamente finito**, che il suo relativo **costo di costruzione**, sulla base di quelli che sono gli indicatori generali, testi d'autore, l'esperienza costruttiva e quanto visto in cantiere, possiamo determinare tutti i costi e gli oneri finanziari necessari al completamento del cantiere in oggetto.

In particolare: il costo di costruzione per il completamento dei lavori, le spese generali, le spese tecniche, il costo per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria ed, infine, gli oneri finanziari e l'utile d'impresa.

a) Costo di costruzione per il completamento dei lavori

Considerando che si tratta di un fabbricato non ultimato, dove sono state realizzate le parti strutturali, i tamponamenti esterni in laterizio e la copertura, ritengo che si possa valutare la quota delle opere già eseguite, in modo forfettario, nella percentuale del **60%**.

Quindi, per il suo completamento, occorre considerare un costo pari al **40%** del costo totale di costruzione (vedi tab. B):

Costo Completamento lavori = € 2.546.000,00 x 40% = € 1.018.400,00 .

b) costo di completamento delle opere di urbanizzazione primarie

Le opere di urbanizzazione primarie sono da ridefinire completamente attraverso la stipula di una nuova Convenzione di lottizzazione.

In linea precauzionale, è possibile quantificarle in circa € 200,00/m² di superficie convenzionale .

Oneri di urbanizzazione primaria € 200,00 x 1.697,04 m² = € 339.408,00 .
--

c) Spese generali

In merito alle spese generali, agli oneri di allacciamento ai pubblici servizi etc, con riferimento ai testi di autore, si ritiene congruo applicare una percentuale pari al 3 % del costo di completamento lavori oltre le spese di urbanizzazione;

$$\text{Spese generali} = \text{€ } 1.357.808,00 \times 3\% = \text{€ } 40.734,24 .$$

d) Spese tecniche

In merito alle tariffe professionali vigenti, per le attività di completamento della realizzazione del complesso immobiliare in oggetto, vista la consistenza dell'intervento e la tipologia del fabbricato, si ritiene opportuno e congruo una percentuale pari al 12% del costo di completamento lavori sommate le spese di completamento delle opere di urbanizzazione;

$$\text{Spese tecniche} \text{ € } 1.357.808,00 \times 12\% = \text{€ } 162.936,96 .$$

e) oneri finanziari

Trattandosi di un'opera articolata (n°18 alloggi, n°18 box auto/cantine, piscina oltre le opere di urbanizzazione primaria), il sottoscritto ritiene opportuno aggiungere gli **oneri finanziari**, in funzione sia dei costi di completamento che dell'andamento dell'asta immobiliare (*), calcolati nella percentuale del 15% sui costi delle lettere da a) a d).

$$\text{Oneri finanziari} \text{ € } 1.561.479,20 \times 15\% = \text{€ } 234.221,88 .$$

f) Utile d'impresa

Calcolati nella percentuale del 15% sul valore di vendita a intervento finito .

$$\text{Utile d'impresa: } \text{€ } 3.055.000,00 \text{ euro} \times 15\% = 458.250,00 \text{ euro}$$

(*) Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Facendo la differenza, tra il valore di mercato di vendita del complesso immobiliare finito (vedi tabella A), e i costi ipotizzati per il completamento (costo completamento lavori in tabella B, utile d'impresa, spese generali, spese tecniche, costo completamento oneri di urbanizzazione primaria, oneri finanziari), determiniamo il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, riportato all'attualità:

RIEPILOGO	VALORI IN €
Valore di vendita finale a intervento finito	3.055.000,00
A detrarre:	
Costo completamento lavori	1.018.400,00
Costo completamento urbanizzazione primaria	339.408,00
Spese generali	40.734,24€
Spese tecniche	162.936,96
Oneri finanziari	234.221,88
Utile d'impresa	458.250,00
Subtotale (valore arrotondato)	2.254.000,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA Lotto unico (valore arrotondato)	800.000,00 (ottocentomila/00)

Tanto si doveva comunicare, in evasione dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 28/05/2024

Il Perito Estimatore

Dott.Agr. Gabriele STECCHI
(documento firmato digitalmente)

1. Visura e cartografia catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Certificato di Destinazione Urbanistica;
4. Convenzione di Lottizzazione (scaduta);
5. Inquadramento cartografico comparto CR04;
6. Planimetria piano interrato;
7. Planimetria piano terra;
8. Planimetria piano primo;
9. Aggiornamento della D.G.R. n. 328 del 18.03.1996 .