



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO



Procedura Esecuzione Immobiliare 285/2016



PROMOSSA DA



MONTE DEI PASCHI DI SIENA

s.p.a.



PROCEDURA RIUNITA ALLA N. 14 DEL 2017



CONTRO



(Giudice Esecutore: Dott.ssa Claudia Frosini)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Grosseto, 25 giugno 2018

Il Consulente Tecnico D'Ufficio



Tiziana Belli



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Tiziana Belli, nata a Grosseto il 19/10/1970, codice fiscale BLL TZN 70R59 E202F, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Parte del Tribunale di Grosseto, con studio in Grosseto, via Mameli, n. 16/A, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti negli atti di pignoramento relativi alle n. 2 procedure riunite.

In data 8/01/2018, comparsa davanti all'Ill.ma Sig.ra Giudice Esecutore Dott.ssa Claudia Frosini, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

1° QUESITO: **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non 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 **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 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 numero 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 esecutata **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).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio la sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

In data 28/05/2018, previo accordo con il custode giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili siti in via del Colle n.7, Pancole frazione di Scansano. Alle

ore 10,30 il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione degli immobili, effettuando quindi i rilievi fotografici e saggi, concludendo le operazioni alle ore 13,00 circa. Nella stessa data si è provveduto a prelevare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, le visure aggiornate degli immobili e le mappe catastali di inquadramento dell'area. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta, ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni ed a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non 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).

La sottoscritta, in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., rileva che agli atti è presente la seguente documentazione:

- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciata in data 24 gennaio 2017 dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa di Padova;
- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciata in data 17 gennaio 2017 dal Notaio Dott. Aurelio Gavazzi
- Visure storiche degli immobili;
- note di trascrizione del pignoramento;

Il sottoscritto CTU ha prodotto, ed allega alla presente, le mappe catastali e le visure aggiornate degli immobili.

La Procedura R.G.E.I. n. 14/2017 riunificata alla Procedura R.G.E.I. n. 285/2016 costituisce parte integrante di quest'ultima, pertanto costituiscono oggetto della presente relazione

pagina 0 di 27

gli immobili:

- **Immobilabile n. 1**_Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 9**, Categoria D/1, Rendita Catastale € 2.266,00;
- **Immobilabile n. 2**_Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 8**, Categoria A/2, Classe 1, Vani 5,5, Rendita Catastale € 426,08;
- **Immobilabile n. 3**_Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 11**, Categoria in corso di definizione;
- **Immobilabile n. 4**_Censito al Catasto Terreni al **Foglio 126, Particella 592**, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 1 are, 85 ce, Reddito dominicale € 0.72, Reddito agrario € 0.86.

CON RIFERIMENTO ALLE ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, risultano:

ISCRIZIONI

- Ipoteca del 01/07/2005 ai nn. 11287/2480;
- Ipoteca del 20/10/2010 ai nn. 15015/3094;
- Ipoteca del 15/09/2014 ai nn. 9445/ 1208;

TRASCRIZIONI

- Pignoramento trascritto il 14/10/2016 ai nn. 12767/ 9246;
- Pignoramento trascritto il 19/10/2016 ai nn. 12931/ 9259;
- Pignoramento trascritto il 28/12/2016 ai nn. 16345/11850;
- Pignoramento trascritto il 24/01/2017 ai nn. 803/ 638.

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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., la sottoscritta, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Barbara Montomoli, in data 28/05/2018 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il sopralluogo.

Successivamente alla riunificazione della Procedura R.G.E.I. n. 14/2017 con la Procedura R.G.E.I. n. 285/2016, veniva effettuato un secondo sopralluogo per effettuare la verifica degli ulteriori immobili pignorati.

Gli immobili oggetto della presente perizia si trovano in via del colle n.7 nella frazione di Pancole, Comune di Scansano, il quale confina a nord con il Comune di Campagnatico, a est con Roccalbegna e Manciano, a sud con Magliano in Toscana e ad ovest con il comune di Grosseto. Pancole con la sua altitudine di circa 450 m s.l.m. rientra all'interno dei territori parzialmente montani classificati dall'art. 3 bis della L.R. 32 del 18/08/2005 "Territori montani e classificazione ai fini regionali".

Via del Colle risulta ben collegata alla rete viaria principale dato che costituisce traversa della strada provinciale 159 di collegamento tra Scansano e Grosseto, i quali distano rispettivamente circa 6 km e 25 km; inoltre nelle immediate vicinanze di Pancole sono da menzionare Montorgiali e Poggioferro. La località, sempre stata abitata da pastori e contadini, è di origini medioevali, caratteristica evidente anche oggi. Il territorio rurale che si estende attorno è costituito principalmente da seminativi, oliveti e vigneti, alternati a boschi tipici delle colline maremmane.

Pancole, essendo una frazione di passaggio non ha una grande dotazione di servizi, dispone di alcune piccole botteghe, con attività commerciali e artigianali, in alternativa per i beni di prima necessità e per i vari servizi, è necessario raggiungere il centro di Scansano.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati nel loro insieme vanno a costituire un intero corpo di fabbrica, ricompreso all'interno della relativa area di pertinenza, perimetrata lungo il confine da muretti e recinzione in rete. A nord-est e nord- ovest il lotto confina con altre proprietà, mentre a sud-est e sud-ovest confina con via Centrale e via del Colle.

La costruzione del fabbricato è relativamente recente, ovvero è stata realizzata negli anni 2000; la struttura portante del fabbricato è in travi e pilastri di cemento armato "a vista", con pareti perimetrali di tamponamento in blocchi di laterizio, esternamente intonacate e tinteggiate.

La copertura è a padiglione e manto di copertura il laterizio di tipo portoghese. Essendo una struttura isolata gode della presenza di aperture ed affacci su ogni lato, sono infatti presenti dei terrazzi di varie dimensioni su tre fronti. Gli oscuranti al piano primo consistono in ante in legno di colore scuro.

Il fabbricato è costituito da cinque unità immobiliari, corrispondenti ad un frantoio, un immobile in corso di definizione, un appartamento, una corte comune e una porzione di terreno anch'essa facente parte della corte a servizio delle altre unità immobiliari.

La corte comune, identificata come Bene Comune Non Censibile, iscritto al Catasto Fabbricati alla **P.Illa 572 Sub. 10**, non costituisce bene pignorato rientrante nella presente procedura esecutiva, ma è a servizio esclusivo delle Unità immobiliari censite con i subalterni 8-9-11 Trattandosi in pratica della loro corte e piazzale di manovra ed in parte il vano scala interno al fabbricato. Nella fattispecie corrisponde ad un'area asfaltata, indispensabile per la manovra dei mezzi atti alla lavorazione e per l'accesso ai veicoli del pubblico, utilizzata anche come deposito puntuale di materiali o strumenti necessari alla lavorazione e trasformazione del prodotto, oltreché per l'accesso alle tre unità immobiliari. Sono inoltre presenti in questa pertinenza due volumi interrati costituenti una vasca di raccolta acque di vegetazione e un locale tecnico.

Di seguito si descrivono nel dettaglio i beni pignorati:

Immobile n. 1

Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 9**, Categoria D/1,

Rendita Catastale € 2.266,00

Si tratta di un fondo adibito a frantoio posto al piano terra del fabbricato. All'interno si suddivide in due vani, entrambi funzionali alla destinazione d'utilizzo, ovvero una parte adibita alla lavorazione e trasformazione delle olive, l'altra necessaria come imbottigliamento e deposito.

Proprio in quest'ultima zona è posto l'ingresso principale che dà su via del Colle.

Il locale internamente presenta l'intera struttura portante a vista, con tinteggiature in bianco. Data l'utilizzazione dell'unità immobiliare, le superfici dei locali sono ampie e sgombrere da tramezzature. Il pavimento è piastrellato ed è presente un rivestimento bianco su tutte le pareti fino ad un'altezza di 2.00 metri per rendere facilmente lavabile ogni superficie.

È presente in quest'area anche un servizio igienico con relativo disimpegno.

L'altro vano invece, che presenta architettonicamente e strutturalmente le stesse caratteristiche, è il luogo della lavorazione vera e propria del prodotto, pertanto sono presenti tutti i macchinari necessarie all'attività del frantoio. L'altezza interna netta dell'immobile è di 4.40.

Fanno parte poi del frantoio due locali interrati a cui si accede dalla corte comune (sub. 10), ovvero il locale tecnico e una cisterna, in cui durante il periodo di frangitura vengono

fatte cadere gli scarti di lavorazione del processo produttivo. Il locale tecnico costituito da struttura in cls armato presenta un accesso con una scala ad una sola rampa sempre in cls armato. Gli accessi all'unità immobiliare sono porte sezionali industriali.

SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile riferita all'IMMOBILE n. 1 è data dalla somma della superficie riferita al locale principale del frantoio (287.00 mq), con le superfici del locale tecnico e della cisterna per la raccolta degli scarti di lavorazione interrati (rispettivamente 24.00 + 77.00 mq) e corrisponde ad un totale di **388 mq**.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", il calcolo della superficie commerciale riferita all'IMMOBILE n. 1 è effettuato paragonando il bene immobile ad un "Laboratorio".

La superficie secondo le stesse Istruzioni è data dalla somma dei:

- vani principali e accessori diretti +
- le pertinenze esclusive di ornamento +
- le pertinenze esclusive accessorie.

Pertanto, si ottiene:

	Locale		Perc. di calcolo	Superficie Commerciale	
	Sup. Utile Lorda (mq)		(%)	(mq)	
vani principali e accessori diretti	Frantoio	328.00	100	328.00	+
le pertinenze esclusive di ornamento	/	/	/	/	+
le pertinenze esclusive accessorie.	Loc. tecnico	30.00	25	7.50	=
	Cisterna	86.00	25	21.50	
TOTALE				357.00	

Immobile n. 2

Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 126, Particella 572, Subalterno 8, Categoria A/2,
Classe 1, Vani 5,5, Rendita Catastale € 426,08

L'unità immobiliare consiste in un appartamento posto al piano primo del fabbricato a cui si accede mediante scala comune costituente Bene Comune Non Censibile identificata con Sub. 10 e non oggetto di pignoramento. Questo è esposto in direzione sud-est, sud-ovest, con gli affacci che danno su via del Colle e via Centrale. All'ingresso dell'appartamento si trova un'unica zona giorno costituita da ampio soggiorno e cucina abitabile. Il primo affaccia a sud-ovest e presenta una portafinestra che accede ad un terrazzo stretto e lungo che gira attorno al fabbricato sul lato ovest e sud, la cucina invece che affaccia a sud è dotata di portafinestra che accede ad un altro terrazzo più ampio che dà su via del Colle, sulla facciata di ingresso. Le finiture sono tipiche della civile abitazione, con intonaci e tinteggiature di colore bianco e pavimentazione di piastrelle in cotto. La cucina in corrispondenza dei pensili ha un rivestimento in mattonelle, mentre il soggiorno è dotato di caminetto.

Mediante due porte ricavate su una parete in doghe di legno, costituente anche una libreria, si accede a due disimpegni i quali conducono rispettivamente a due bagni e due camere da letto matrimoniali. La camera matrimoniale con esposizione a ovest, è dotata di finestra e portafinestra che accede al terrazzo in comunione con il soggiorno. Entrambi i bagni sono dotati di tutti i servizi igienici e dei rivestimenti alle pareti, oltreché delle aperture finestrate.

In alcuni vani, in corrispondenza degli spigoli al soffitto, sono visibili delle macchie di umidità, dovute probabilmente ad una cattiva impermeabilizzazione e quindi alla creazione di ponti termici.

L'altezza interna netta dell'immobile è di 2.70 m.

SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile riferita all'IMMOBILE n. 2 è data dalla somma delle superfici di ogni singolo ambiente:

- Soggiorno + Cucina	=	40.00 mq
- Doppio disimpegno	=	5.00 mq
- Doppio servizio igienico	=	9.00 mq
- Camera matrimoniale	=	5.00 mq
- Camera matrimoniale	=	14.00 mq
- TOTALE	=	83.00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE

Secondo le "Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", la superficie commerciale dell'IMMOBILE n. 2 è data dalla somma dei:

- vani principali e accessori diretti +
- le pertinenze esclusive di ornamento +
- le pertinenze esclusive accessorie.

Pertanto, si ottiene:

	Locale		Perc. di calcolo	Superficie Commerciale	
	Sup. Utile Lorda (mq)		(%)	(mq)	
vani principali e accessori diretti	Appartamento	100.00	100	100.00	+
le pertinenze esclusive di ornamento	Terrazza esposta N/E	37.00	30 <small>(oltre i 25 mq si calcola il 10%)</small>	8.70	+
	Terrazza esposta S/W	21.00	30	6.30	
le pertinenze esclusive accessorie.	/	/	/	/	=
TOTALE				115.00	

Immobile n. 3

Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 11**, Categoria in corso di definizione.

L'unità immobiliare consiste in un'unità immobiliare catastalmente in corso di definizione, posto al piano primo del fabbricato a cui si accede mediante scala comune costituente Bene Comune Non Censibile identificata con Sub. 10.

Mediante l'ingresso centrale presente sul pianerottolo delle scale sopra descritte, si entra all'interno dell'unità immobiliare censita con il subalterno 11, composta da due unità non

comunicanti tra di loro alle quali si accede tramite altrettante porte di ingresso dal vano scale.

All'ingresso si trova un ampio soggiorno che si affaccia sul terrazzo rivolto a est, molto grande, con la pavimentazione in cotto ed i parapetti in muratura del colore degli intonaci esterni del fabbricato, ovvero toni gialli. Le pareti interne invece sono intonacate con intonaci di tipo civile bianche, con la pavimentazione anch'essa in cotto. Il soggiorno assieme alla cucina va a costituire un unico ambiente aperto adibito a zona giorno. La cucina è di tipo abitabile con pensili in muratura e rivestimento delle pareti in piastrelle di cotto, la relativa finestra affaccia sullo stesso terrazzo esposto ad est, precedentemente descritto.

Da qui si ha accesso al corridoio che conduce ad una camera matrimoniale, una camera singola e ad un bagno.

Sempre dal vano scale si accede in nell'altra porzione di unità immobiliare, anch'essa a destinazione abitativa, costituito da un ampio soggiorno che affaccia sul terrazzo posto sul retro dell'edificio orientato verso sud-est.

La zona giorno di questa porzione di immobile è in parte utilizzata ad ufficio aziendale ed in parte destinata a cucina ancorché non siano presenti i pensili, ma vi sono le predisposizioni degli allacci idraulici.

Sono inoltre presenti altri vani adibiti a studio, camera da letto ed un bagno.

L'unità immobiliare, intesa come somma dei due appartamenti, presenta rifiniture essenziali e ordinarie, con alcuni vani addirittura che risultano inconclusi, con tratti di impianti scoperti (ad esempio il collettore dell'impianto idrico-sanitario), o l'assenza degli zoccoli battiscopa di rifinitura i pavimenti in cotto. Le pareti sono intonacate, per la maggior parte tinteggiate in bianco con qualche muro invece colorato, sono al contempo presenti alcuni spigoli con chiare infiltrazioni di umidità e rattoppi di intonacatura mai ripresi, come ad esempio nel bagno del secondo appartamento. Gli infissi sono in legno con toni scuri e vetro singolo, è presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio in ogni vano e scaldabagno autonomo nei servizi igienici.

L'altezza interna netta dell'immobile è di 2.70 m.

SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile riferita all'IMMOBILE n. 3 è pari a **130,00 mq** ed è data dalla somma delle superfici di ogni singolo ambiente considerato nella totalità dell'intero

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
immobile, quindi non tenendo conto della ulteriore suddivisione dello stesso in due porzioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", la superficie commerciale dell'IMMOBILE n. 3 è data dalla somma dei:

- vani principali e accessori diretti +
- le pertinenze esclusive di ornamento +
- le pertinenze esclusive accessorie.

Pertanto, si ottiene:

	Locale		Perc. di calcolo (%)	Superficie Commerciale (mq)	
	Sup. Utile Lorda (mq)				
vani principali e accessori diretti	Unità imm.	154.00	100	154.00	+
le pertinenze esclusive di ornamento	Terrazza esposta N/E	21.00	30	6.30	+
	Terrazza esposta S/W	15.00	30	4.50	
le pertinenze esclusive accessorie.	/	/	/	/	=
TOTALE				164.80 - 165.00	

Immobile n. 4

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Censito al Catasto Terreni al **Foglio 126, Particella 592**, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 1 are, 85 ce, Reddito dominicale € 0.72, Reddito agrario € 0.86.

L'unità immobiliare consiste in una strascia di pertinenza che costeggia via della Colonna, costituente di fatto parte del piazzale dove vengono posizionati i pallet, i bins ed ogni altro macchinario o strumento necessario alle attività di frangitura.



Costituendo a tutti gli effetti parte della corte del corpo di fabbrica principale, ai fini estimativi si ritiene necessario determinarne la superficie omogeneizzata della pertinenza come indicato nelle "Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", alla stregua di una corte esclusiva censita al Catasto Terreni:

Superficie 185 mq x 10 %

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 18.5 mq ~ 19.00 mq



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 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;

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento consentono la corretta individuazione dei beni. Tuttavia si segnala che, il Verbale di pignoramento non cita l'immobile censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 10, costituente Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune ai subb. 8, 9 e 11 oggetto di pignoramento.**

Ai sensi della Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali, il BCNC è una unità immobiliare non dotata di autonoma capacità reddituale e comune almeno a due unità immobiliari urbane; Pertanto, sarà necessario comprendere nel decreto di trasferimento dei Beni oggetto di pignoramento, anche i diritti proporzionali sull'immobile censito al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 10, costituente Bene Comune Non Censibile ai subb. 8, 9 e 11.**

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;

L'IMMOBILE n.1 Censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 9, Categoria D/1,** risulta correttamente censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Servizi catastali di Grosseto, con corretta categoria, rendita catastale e rappresentazione planimetrica.

L'IMMOBILE n.2, Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 126, Particella 572, Subalterno 8, Categoria A/2, regolarmente identificato con categoria "abitazione civile", riporta a livello grafico delle incongruenze dovute alla diversa rappresentazione degli spazi interni (disimpegno di collegamento tra zona giorno e notte, rappresentazione di un solo bagno e di un ripostiglio invece di un ulteriore servizio igienico).

Sarà pertanto necessario presentare una variazione catastale mediante procedura Doc.Fa per la corretta rappresentazione grafica e numerica dell'unità immobiliare.

L'IMMOBILE n.3, Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 126, Particella 572, Subalterno 11, Categoria F/4, ovvero "in corso di definizione, non prevede alcuna rappresentazione grafica in atti proprio per la sua natura provvisoria e non definitiva.

La **circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia delle Entrate, prevede che possano essere iscritte con** questa categoria le u.i.u. non ancora definite, derivanti per esempio da frazionamenti o comunque non capaci di determinare un proprio reddito, per un periodo limitato che va dai 6 a 12 mesi.

Al momento del sopralluogo è stata invece rilevata la presenza di due appartamenti dotati di arredi tali da consentirne la funzione abitativa ad eccezione di uno dei due non dotato di cucina.

Perciò è necessario sottoporre l'u.i.u. a rendita catastale, quindi non esente dagli obblighi e doveri fiscali che ne derivano dalla categoria catastale F/4, mediante procedura Doc.Fa..

L'IMMOBILE n.4, Censito al Catasto Terreni al Foglio 126, Particella 592, Qualità seminativo, corrisponde in verità ad una porzione di corte del fabbricato posta in area marginale del lotto di proprietà, al confine con la strada pubblica.

È pertanto necessario censire l'immobile con idonea Qualità Catastale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Scansano ha adottato il Piano Operativo comunale vigente con la deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 10.12.2015 e quindi, decorso l'intero iter procedurale, lo ha approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del

14.04.2016 ed è entrato in vigore dal giorno 10.05.2016.

Quest'ultimo classifica l'immobile all'interno degli insediamenti urbani in Zona Produttiva U3, con all'interno attività direzionali e di servizio; l'area è assimilabile alla zona territoriale omogenea "D" ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Per questo tipo di insediamento lo strumento urbanistico prevede come tipologia di intervento la **ristrutturazione edilizia di tipo C**, ovvero comportante la demolizione e ricostruzione con o senza incremento di volumetria a patto che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione, dove per quanto riguarda gli edifici con destinazione industriale-artigianale è ammesso l'incremento della SUL entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, nel rispetto dell'altezza esistente. Sono poi consentite le realizzazioni di tettoie fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta complessiva.

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 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 47;

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI –

Dopo opportuna richiesta di accesso agli atti amministrativi presso gli Archivi del Comune di Scansano, effettuato in data 15.09.2018, è stato possibile reperire la documentazione necessaria per una corretta ricostruzione della storia urbanistica dell'immobile.

Di seguito si elencano le pratiche reperite:

1. **P.E. n.103/2000 Concessione Edilizia n. 38 del 18/07/2000**, ovvero "Costruzione di edificio artigianale adibito a frantoio con soprastante abitazione, uffici e mensa aziendale e magazzino degustazione". Sono presenti agli atti anche relativo pagamento degli Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione con ricevuta del 29/06/2000 e Certificato di Agibilità prot. n. 10689 del 29/10/2001.
2. **P.E. n. 366 del 09/08/2006 D.I.A.** per "Costruzione di cisterna interrata per la raccolta delle acque reflue di lavorazione del frantoio e realizzazione di pozzo artesiano", pratica risultata non valida ai sensi della ex. L.R. 52/99
3. **P.E. n. 416 del 20/09/2010 D.I.A.** per "Manutenzione straordinaria con adeguamento impianti tecnologici, modifiche interne e di prospetti", della quale

non fu mai stato comunicato l'inizio lavori delle strutture

4. **P.E. n. 46/2014 del 18/02/2014** per "Ristrutturazione edificio artigianale (frantoio) con installazione impianto fotovoltaico integrato nella copertura, installazione tettoia in acciaio per ricovero macchinari a servizio del frantoio e modifiche alla vasca interrata", pratica di cui fu richiesta relativa archiviazione dal tecnico incaricato dalla committenza.

Analizzando tale documentazione è possibile verificare delle incongruenze tra gli stati rappresentati e quello di fatto, riconducibili a:

- Modifiche prospettiche consistenti in difformità delle aperture (porte, finestre,;
- Diversa distribuzione degli spazi interni, riferito principalmente alle due unità immobiliari poste al piano primo dell'edificio;
- per quanto riguarda l'IMMOBILE n. 3 è stato riscontrato un diverso uso nella destinazione dell'unità immobiliare; al posto di locali mensa, uffici, archivio, esposizione e degustazione, a servizio del frantoio sottostante, sono presenti vani riconducibili alla destinazione d'uso residenziale.

Tali difformità rappresentano principalmente variazioni essenziali sanabili sotto il profilo urbanistico mediante il procedimento di rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e art. 36 del D.P.R. 380/2001 per quanto riguarda le opere edilizie e mediante rimessa in pristino delle destinazioni originarie per quanto riguarda le funzioni urbanistiche.

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; alleggi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

I beni pignorati identificati in quattro distinte unità immobiliari fanno parte dello stesso complesso a destinazione produttiva. La funzionalità reciproca tra l'attività produttiva olearia al piano terra, con la rispettiva unità immobiliare direzionale-funzionale al piano primo e l'adiacente unità abitativa, fa sì che i tre immobili siano **imprescindibili** tra loro, andando quindi a formare un lotto unico.

Come in precedenza evidenziato, il lotto comprenderà anche i diritti proporzionali sull'immobile censito al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 10, costituente Bene Comune Non Censibile ai subb. 8, 9 e 11.**

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'immobile è pignorato per l'intera della quota di proprietà. Pertanto, non si procede con la divisione dello stesso in più lotti.

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 numero 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;

DISPONIBILITÀ DEL BENE - MANUFATTI

Ogni bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta occupato da locatario mediante regolare contratto di locazione registrato a Grosseto il 16/06/2016 al n. 3102 mod. 3T, la cui durata è pari a 20 anni.

Tuttavia, visto che il contratto non è stato trascritto, ma soltanto registrato, ai sensi dell'art. 1599 c.c., lo stesso è opponibile alla procedura nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione ovvero fino al 16/06/2025.

La data di stipula di tale contratto risulta antecedente al primo pignoramento, avvenuto in data 21/11/2016.

L'importo annuo del Canone di locazione è pari a €8.000,00 da pagarsi in "due rate trimestrali anticipate".

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

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

L'area oggetto d'interesse non è ricompresa in alcun tipo di vincolo, né di tipo paesaggistico né idrogeologico;

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 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).

CRITERIO DI STIMA

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adatterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi.

Al fine di esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, sono state individuate ed analizzate le variabili che vanno a determinarne il valore (l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la situazione del mercato corrente, la propensione dei beni a genere reddito, ecc...).

Sono state svolte ricerche e indagini presso agenzie immobiliari per analizzare l'andamento del mercato immobiliare rispetto a compravendite effettuate nella zona di riferimento. La presenza di dati insufficienti a costituire una valida comparazione con beni simili, ha indirizzato il sottoscritto C.T.U. a stimare i fabbricati oggetto di perizia tramite la comparazione con i valori di mercato presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Successivamente, trattando valori medi relativi ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche diverse - sia in meglio che in peggio - sono state valutate le aggiunte e le detrazioni da applicare al valore dei beni.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Si procede si seguito alla determinazione del valore totale dell'unico lotto di vendita, tenendo conto delle distinte destinazioni d'uso dei singoli immobili di cui è composto.

IMMOBILE n.1

Il risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del comune di Scansano della fascia suburbana di Pancole e Montorgiali, riferito all'anno 2018 - 2° Semestre, relativo ad immobili a destinazione PRODUTTIVA, ha restituito i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
LABORATORI	NORMALE	465	650	L

Superficie commerciale = 357,00 m²

Valore di mercato medio determinato sulla base dell'OMI = 557,50 €/mq

Il valore dell'immobile in condizioni ordinarie pertanto sarà pari a 357.00 mq x 557.50 €/mq = € 199 027,50 arrotondabili a € 200.000,00

Inoltre, trattandosi di immobile locato con contatto opponibile alla procedura fino al

2025, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 20% del valore del bene ovvero di € 40.000,00

Applicando le detrazioni appena determinate si ottiene Il Valore di mercato dell'IMMOBILE n. 1 pari a:

€ 200 000,00 - € 40 000,00 = **€ 160 000,00 (diconsi euro centosessantamila/00)**

IMMOBILE n.2

Il risultato dell'interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del comune di Scansano della fascia suburbana di Pancole e Montorgiali, riferito all'anno 2018 - 2° Semestre, relativo ad immobili a destinazione RESIDENZIALE, ha restituito i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	800	1100	L

Superficie commerciale = 115,00 m²

tuttavia, essendo le abitazioni pertinenti alle attività artigianali una fattispecie a se stante rispetto al mercato ordinario, il valore delle stesse non può essere comparato in maniera diretta con le quotazioni OMI. Infatti, a parità di caratteristiche del bene e di offerta, ciò che varia sostanzialmente rispetto al mercato ordinario è la **domanda**, nettamente inferiore per le abitazioni con caratteristiche di pertinenzialità.

Si ritiene pertanto congruo apportare al valore minimo (scelto per le caratteristiche del bene), un deprezzamento pari al 30%.

Pertanto, il valore unitario di mercato dell'immobile corrisponde quindi a:

€ 800,00 - 20% = 640,00 €/mq

Quindi il valore dell'immobile in condizioni ordinarie risulta pari a:

115,00 mq x 640,00 €/mq = € 73 600,00

AGGIUNTE E DETRAZIONI

A tale valore dovranno essere applicate delle detrazioni per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate sia sul piano urbanistico che catastale. Nello specifico dovrà essere

presentato Accertamento di conformità ex art. 209 della L.R. 65/14, comportante la corresponsione di una sanzione amministrativa al Comune per circa € 1.000,00, oltre al compenso del professionista stimabile in circa € 2.000,00.

In seguito sarà necessario procedere alla redazione della variazione catastale per conformare la planimetria catastale relativa all'abitazione allo stato di fatto. Il costo delle operazioni catastali è stimabile in € 1.000,00, per un totale di **€ 4.000,00**.

Inoltre, trattandosi di immobile locato con contratto opponibile alla procedura fino al 2025, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 20% del valore del bene ovvero di **€ 14.720,00**.

Applicando le detrazioni appena determinate si ottiene il Valore di mercato dell'IMMOBILE n. 2 pari a:

$€ 73.600,00 - € 4.000,00 - € 14.720 = € 54.880,00$ arrotondabili ad **€ 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00)**

IMMOBILE n.3

L'unità immobiliare, urbanisticamente concessionata come ufficio, mensa ed archivio, presenta un livello di finitura e di dotazioni impiantistiche simili ai locali a destinazione d'uso Residenziale. Pertanto si applicano i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del comune di Scansano della fascia suburbana di Pancole e Montorgiali, riferito all'anno 2018 - 2° Semestre, relativo ad immobili con destinazione residenziale, ai quali sarà applicata una decurtazione pari al 50% per ricondurre i valori all'effettiva destinazione d'uso .

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
ABITAZIONE CIVILE	NORMALE	800	1100	L

Per le sue caratteristiche e per il livello di finitura si ritiene congruo utilizzare il valore minimo che opportunamente decurtato come specificato in precedenza, è pari a 400,00 €/mq.

Quindi il valore dell'immobile in condizioni ordinarie risulta pari a:

$165,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 66.000,00}$

AGGIUNTE E DETRAZIONI

A tale valore dovranno essere applicate delle detrazioni per la regolarizzazione delle lievi difformità riscontrate sia sul piano urbanistico che catastale. Nello specifico dovrà essere presentato Accertamento di conformità ex art. 209 della L.R. 65/14, comportante la corresponsione di una sanzione amministrativa al Comune per circa € 1.000,00, oltre al compenso del professionista stimabile in circa € 2.000,00.

In seguito sarà necessario procedere alla redazione della variazione catastale per conformare la planimetria catastale relativa all'abitazione allo stato di fatto. Il costo delle operazioni catastali è stimabile in € 1.000,00, per un totale di **€ 4.000,00**.

Inoltre, trattandosi di immobile locato con contratto opponibile alla procedura fino al 2025, si ritiene congruo un deprezzamento pari al 20% del valore del bene ovvero di **€ 13.200,00**.

Applicando le detrazioni appena determinate si ottiene Il Valore di mercato dell'IMMOBILE n. 3 pari a:

€ 66.000,00 - € 4.000,00 - € 13.200,00 = € 48.800,00 arrotondabili ad **€ 49.000,00 (diconsi euro quarantanovemila/00)**

IMMOBILE n.4

L'immobile viene stimato alla stregua di una porzione di corte esclusiva a servizio dell'unità prevalente (frantoio).

Pertanto sarà applicato il valore unitario utilizzato per l'immobile n.1, moltiplicato per la superficie omogeneizzata pari a 19 mq.

Pertanto il Valore di mercato dell'IMMOBILE n. 4 è pari a:

19 mq X 557,50 €/mq = € 10.592,50 arrotondabili a **€ 11.000,00 (diconsi euro undicimila/00)**

VALORE TOTALE DEL LOTTO

In conclusione il valore totale del lotto sarà dato dalla sommatoria dei singoli valori appena determinati:

IMMOBILE 1.	€ 160.000,00
IMMOBILE 2.	€ 55.000,00
IMMOBILE 3.	€ 49.000,00
IMMOBILE 4.	€ 11.000,00
TOTALE :	€ 275.000,00

(diconsi euro duecentosettantacinquemila/00)

CONCLUSIONI**IL LOTTO DI VENDITA DI CUI ALLA PRESENTE PERIZIA CONSISTE IN:**

Piena proprietà di fabbricato posto in via del Colle, n. 7, nella frazione di Pancole nel Comune di Scansano.

L'edificio comprende al piano terra un fondo artigianale destinato alla produzione olearia della superficie commerciale di 328 mq, con annessi un locale tecnico di 30 mq e cisterna di 25 mq entrambi interrati.

Al piano primo invece sono presenti due unità residenziali, la prima composta da soggiorno-cucina, due camere matrimoniali, doppi servizi e due ampi terrazzi abitabili della superficie commerciale complessiva di 115 mq.

L'altro appartamento invece è composto da due soggiorni, di cui uno comunicante con cucina abitabile, due camere matrimoniali, camera singola, due bagni con disimpegno, uno studio e due ampi terrazzi abitabili. La superficie commerciale complessiva corrisponde a 165 mq. Il lotto comprende anche i diritti proporzionali sull'immobile censito al **Foglio 126, Particella 572, Subalterno 10, costituente Bene Comune Non Censibile ai subb. 8, 9 e 11.**

Il valore del lotto è pari a **€ 275.000,00 (diconsi euro duecentosettantacinquemila/00)**

Allegati (nella perizia inviata telematicamente):

- Allegato 1.** Atti di Pignoramento Immobiliare;
- Allegato 2.** Mappe e Visure Catastali aggiornate;
- Allegato 3.** Documentazione Fotografica;
- Allegato 4.** Inquadramento Urbanistico degli immobili;
- Allegato 5.** Documentazione Urbanistica;
- Allegato 6.** Contratto di locazione.

La sottoscritta, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Tiziana Belli

