

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

ooooo

Esecuzione immobiliare RGE 15/2016 E 184/2018

Promossa da

Contro

ooooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI

Ho depositato risposta alle osservazioni redatte dal tecnico nominato dalla società esecutata in data 20 aprile 2022 alle quali sono state fatte ulteriori osservazioni depositate in data 22 aprile 2022 e in risposta puntualizzo che:

CONCESSIONI EDILIZIE

- le pratiche edilizie elencate corrispondono a tutte quelle reperite presso l'ufficio tecnico, ed ovviamente ho verificato la regolarità di quelle rilasciate; rispetto agli immobili ribadisco che:

NUCLEO VILLA

non risulta regolare ai sensi della normativa urbanistico-edilizia ed è necessario o quantificare la sanzione o effettuare il ripristino dei luoghi, questione che può chiarire solo la Soprintendenza (in perizia è già stata allegata la pratica edilizia n. 7 del 1978).

RIMESSA MACCHINE

i lavori richiesti con la pratica edilizia n. 34/75 non sono stati eseguiti e pertanto risulta irrilevante se la concessione sia stata rilasciata o meno. La costruzione dell'edificio dagli atti reperiti si ritiene ante 1967.

le pratiche edilizie per le quali non è stata menzionata la concessione rilasciata sono riferite ad opere non realizzate e pertanto è irrilevante che la concessione sia stata rilasciata.



per la pratica edilizia 35/75 è stata rilasciato permesso di costruire N. 31/75 (allegato alla presente); nella perizia è già stato specificato che risulta abusiva la tettoia 3, che dovrà essere rimossa, ed è stata già allegata alla perizia una planimetria generale dove si evince l'ubicazione della sopra citata tettoia.

FABBRICATI RURALI

Il resto degli edifici tutti realizzati ante 1967 non sono stati oggetto di opere di ristrutturazione per le quali fosse stato necessario titolo edilizio.

SPESE INERENTI GLI ABUSI EDILIZI

Come già esposto sia nella perizia sia nelle osservazioni, la stima dei costi per la sanatoria, le opere di ripristino, le sanzioni, le oblazioni e quant'altro necessario a rendere la struttura conforme è stata calcolata pari al 10% del valore del compendio (Euro 14.503.353,00) pari ad **Euro 1.450.335,00.**

SPESE INERENTI LA RIMOZIONE DELL'ETERNIT

La rimozione dell'eternit e relativa ricostruzione delle strutture delle coperture in perizia sono stimate pari a Euro 300.000,00 per i fabbricati rurali di e pari al 5% del valore del compendio per gli altri fabbricati (ove presente) pari ad Euro 725.167,00 pertanto complessivamente **Euro 1.025.167,00.**

Il Perit stima tale importo in Euro 521.631,00 cifra inferiore a quanto stimato in perizia non è pertanto comprensibile come possa affermare che l'importo stimato non è sufficiente a coprire tali costi.

SUBALTERNO 34 RESEDE COMUNE

Quando in perizia si afferma che il valore del resede è compreso nel prezzo ci si riferisce soltanto al resede esclusivo identificato al sub 24 e 25; non è certo ricompreso il sub 34 (BCNC comune ai sub 2-3-4-5-6-10-11-12-13-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-



33), cosa ben evidente nell'elaborato planimetrico allegato.

Si ribadisce che il sub 34 è comune complessivamente a 24 subalterni di cui 22 oggetto della procedura e solamente 2 intestati ad altra ditta, pertanto la condominialità risulta essere minima.

Stante quanto sopra si conferma essere ininfluyente nella determinazione dei valori.

COSTITUZIONE DI LOTTI

La costituzione di più lotti non si ritiene adottabile per le motivazione già relazionate sia in perizia sia nella risposta alle osservazioni.

Aggiungo inoltre che non è da ritenersi percorribile perchè:

- andrebbe a pregiudicare la possibilità di creare un'attività turistica di prestigio con Villa storica e poderi dislocati sul territorio.
- potrebbero essere venduti solo i lotti più appetibili e rimanere invenduti i lotti meno appetibili

VALORE DEL COMPENDIO

Si riporta al punto 1 il valore della perizia e si procede al punto 2 a rideterminare il valore in seguito alle osservazioni proposte da Perito attribuendo ai terreni il valore delle tabelle OMI ed assegnando ai fabbricati inagibili/collabenti un prezzo al metro quadrato.

Preme precisare che sono confermati i valori al metro quadrato assegnati agli altri fabbricati per i quali ho già relazionato che sono frutto di tre elementi:

- indagini di mercato con agenzie immobiliari
- indagini di mercato con operatori del settore
- tabelle OMI

e quindi *non possono essere corrispondenti alle sole tabelle OMI.*



GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

1) VALORE DEL COMPENDIO PERIZIA**Determinazione del valore terreni:**

qualità terreno	Superficie terreno	Valore unitario	Valore
Seminativo	ha 260.00.00	Euro 15.000,00	Euro 3.900.000,00
Seminativo irriguo	ha 80.00.00	Euro 25.000,00	Euro 2.000.000,00
Parco intorno alla villa	ha 13.00.00	Euro 15.000,00	Euro 195.000,00
Zona invasi acqua	ha 30.00.00	Euro 5.000,00	Euro 150.000,00
Tare e resedi	ha 11.95.20	Euro 1.000,00	Euro 11.952,00
bosco	ha 2.95.90	Euro 2.500,00	Euro 7.397,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 6.264.349,00

Determinazione del valore fabbricati:**FABBRICATI NUCLEO VILLA**

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Villa	mq 1.329,50	Euro 1.500,00	Euro 1.994.250,00
Granaio	mq 105,00	Euro 900,00	Euro 94.500,00
Officina	mq 362,00	Euro 900,00	Euro 325.800,00
Casa fattore	mq 365,00	Euro 900,00	Euro 328.500,00
Podere	mq 588,00	Euro 900,00	Euro 529.200,00
Porzioni inagibili	mc 2.825,00	Euro 150,00	Euro 423.750,00
Cappella	mq 49,50	Euro 1.500,00	Euro 74.250,00
Tabaccaia	mq 1.836,00	Euro 500,00	Euro 918.000,00
Capannone agricolo	mq 1.028,00	Euro 250,00	Euro 257.000,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 4.945.250,00

FABBRICATI CENTRI ZOOTECNICI

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
	mq 1.298,00	Euro 120,00	Euro 155.760,00
	mq 8.186,20	Euro 120,00	Euro 982.344,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 1.138.104,00

UNITA' PODERALI

GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Podere	mc 2.135,00	Euro 150,00	Euro 320.250,00
	Mq pt		
Podere	mc 3.297,00	Euro 150,00	Euro 494.550,00
Podere	mc 2.160,00	Euro 150,00	Euro 324.000,00
Podere	mc 3.465,00	Euro 150,00	Euro 519.750,00
Podere	mc 1.970,00	Euro 150,00	Euro 295.500,00
Podere	mc 1.344,00	Euro 150,00	Euro 201.600,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 2.155.650,00

VALORE COMPLESSIVO TERRENI E FABBRICATI

- terreni Euro 6.264.349,00
- nucleo Euro 4.945.250,00
- centri zootecnici Euro 1.138.104,00
- unità poderali Euro 2.155.650,00

TOTALE Euro 14.503.353,00

Euro 14.503.353,00 - 25% = 10.877.514,75 - 300.000,00 = 10.577.514

Pertanto il Valore finale arrotondato del Lotto è di Euro 10.600.000,00
(diecimilioniseicentomila/00 euro)



GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

2) VALORE DEL COMPENDIO IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI**Determinazione del valore terreni (a):**

Viene di seguito rideterminato il valore dei terreni applicando al seminativo ed al seminativo irriguo i Valori delle TABELLE OMI come richiesto nelle osservazioni del Perito

qualità terreno	Superficie terreno	Valore unitario	Valore
Seminativo	ha 260.00.00	Euro 11.135,00	Euro 2.895.100,00
Seminativo irriguo	ha 80.00.00	Euro 17.788,00	Euro 1.423.040,00
Parco intorno alla villa	ha 13.00.00	Euro 15.000,00	Euro 195.000,00
Zona invasi acqua	ha 30.00.00	Euro 5.000,00	Euro 150.000,00
Tare e resedi	ha 11.95.20	Euro 1.000,00	Euro 11.952,00
bosco	ha 2.95.90	Euro 2.500,00	Euro 7.397,00
VALORE COMPLESSIVO (a)			Euro 4.682.489,00

Determinazione del valore fabbricati:

Viene di seguito rideterminato il valore dei fabbricati applicando alle unità inagibili/collabenti i Valori a metro quadrato come richiesto nelle osservazioni del Perito

FABBRICATI NUCLEO VILLA (b)**Definizione delle consistenze in mq degli immobili inagibili nel Nucleo Villa****Granaio (sub.13, 20, 32, 33) part. 128**

Unità collabente p.t	mq 170,00	h 6,60	1.122,00 mc	Si possono realizzare due piani per complessivi 340 mq
Unità collabente p.t	mq 75,00	h 3.10	232,50 mc	mq 75
Totale volume mc			1.345,50 mc	Totale mq 415 mq

Casa rurale (Officina) (sub. 28, 29, 30, 10, 11, 12) part. 128

Magazzino inagibile	mq 113	hm 4,25	Volume 480,00 mc	mq 113,00
---------------------	--------	---------	-------------------------	------------------

Casa rurale (Fattore) (sub. 6, 26, 27) part. 128

Magazzino inagibile	mq 110,00	hm 4,20	462,00 mc	mq 110,00
Abitazione inagibile	mq 110,00	hm 4,15	456,50 mc	mq 110,00
Unità collabente p.t.	Mq 45,00	hm 1,80	81,00 mc	mq 45,00
Totale volume mc			999,50 mc	Totale mq 265,00



GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

FABBRICATI NUCLEO VILLA

Tipologia immobile	Superficie commerciale		Valore unitario	Valore
Villa	mq 1.329,50		Euro 1.500,00	Euro 1.994.250,00
Granaio	mq 105,00		Euro 900,00	Euro 94.500,00
Officina	mq 362,00		Euro 900,00	Euro 325.800,00
Casa fattore	mq 365,00		Euro 900,00	Euro 328.500,00
Podere	mq 588,00		Euro 900,00	Euro 529.200,00
Porzioni inagibili	mc 2.825,00	mq 793,00	Euro 500,00	Euro 396.500,00
Cappella	mq 49,50		Euro 1.500,00	Euro 74.250,00
Tabaccaia	mq 1.836,00		Euro 500,00	Euro 918.000,00
Capannone agricolo	mq 1.028,00		Euro 250,00	Euro 257.000,00
VALORE COMPLESSIVO (b)				Euro 4.918.000,00

FABBRICATI CENTRI ZOOTEKNICI (c)

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
	mq 1.298,00	Euro 120,00	Euro 155.760,00
	mq 8.186,20	Euro 120,00	Euro 982.344,00
VALORE COMPLESSIVO (c)			Euro 1.138.104,00

UNITA' PODERALI (Determinazione delle consistenze in mq.)**Podere**

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	
Podere	Magazzini p.t.	mq 314,00	hm 3,50	mq 314,00
	Abitazione	mq 314,00	hm 3,30	mq 314,00
Superficie				628,00 mq

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	
Podere	Magazzini p.t.	mq 93,00	hm 3,85	mq 93,00
		mq 417,00	hm 3,50	mq 417,00
		mq 57,00	hm 4,00	mq 57,00
	Abitazione	mq 417,00	hm 3,00	mq 417,00
Superficie				984,00 mq



GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	
Podere	Magazzini p.t.	mq 245,00 mq 114,00	hm 3,50 hm 4,55	mq 245,00 mq 114,00
	Abitazione	mq 245,00	hm 3,20	mq 245,00
Superficie				604,00 mq

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 495,00	hm 3,80	mq 495,00
	Abitazione	mq 495,00	hm 3,20	mq 495,00
Superficie				990,00 mq

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 293,00	hm 3,40	mq 293,00
	Abitazione	mq 293,00	hm 3,00	mq 293,00
	Soffitta	mq 34,00	hm 2,80	mq 34,00
Superficie				620,00 mq

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 210,00	hm 3,40	mq 210,00
	Abitazione	mq 210,00	hm 3,00	mq 210,00
Superficie				420,00 mq



GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

UNITA' PODERALI VALORI (d)

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Podere	mq 628,00	Euro 500,00	Euro 314.000,00
Podere	mq 984,00	Euro 500,00	Euro 492.000,00
Podere	mq 604,00	Euro 500,00	Euro 302.000,00
Podere	mq 990,00	Euro 500,00	Euro 495.000,00
Podere	mq 620,00	Euro 500,00	Euro 310.000,00
Podere	mq 420,00	Euro 500,00	Euro 210.000,00
VALORE COMPLESSIVO (d)			Euro 2.123.000,00

VALORE COMPLESSIVO TERRENI E FABBRICATI

- (a) terreni Euro 4.682.489,00
- (b) nucleo Euro 4.918.000,00
- (c) centri zootecnici Euro 1.138.104,00
- (d) unità poderali Euro 2.123.000,00

TOTALE Euro 12.861.593,00

Euro 12.861.593,00 - 25% = 9.646.194,75 - 300.000,00 = 9.346.194,75

**Pertanto il Valore finale arrotondato del Lotto è di Euro 9.350.000,00
(novemilionitrecentocinquantamila/00)**



GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526

e-mail giubbilei.guerrini@inwind.it

TEL/FAX 0577-872680

CONFRONTO VALORI

VALORE PERIZIA REDATTA IN DATA 30 marzo 2020

**Pertanto il Valore finale arrotondato del Lotto è di Euro 10.600.000,00
(diecimilioniseicentomila/00)**

VALORE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI

**Pertanto il Valore finale arrotondato del Lotto è di Euro 9.350.000,00
(novemilionitrecentocinquantamila/00)**

Ritengo che quanto relazionato e ribadito sia espressione di una corretta valutazione sia nei valori che nella forma.

Alla luce di quanto fin qui esposto, mi rimetto alla decisione del Giudice, rimanendo come sempre a disposizione per ogni ulteriore chiarimento necessario.

Campiglia d'Orcia 04/05/2022

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

