ALESSANDRO MORI
STUDIO TECNICO

ISCRIZIONE AL N. 452 DEL COLLEGIO PROFESSIONALE DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

ISCRIZIONE AL N. 990 DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI GROSSETO

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2 / 2015 R.G.E.

PROMOSSA DA

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA
(Cod.Fisc.: 00816350482)
CONTRO

Giudice Esecutore: Dott.ssa Claudia FROSINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 12/02/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI **viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto**
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831 e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J partita I.V.A.: 01078750534

Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18.03.1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in via G.Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 24.06.2015, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, 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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

2° QUESITO

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

3° QUESITO

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

4° QUESITO

***proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,*

alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

6° QUESITO
***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

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

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

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

10° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato ***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:

♋ ***restituisca*** *i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

♌ ***invii****, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno* ***quarantacinque*** *giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a* ***quindici*** *giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*

♍ ***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;*

♎ ***depositi****, almeno* ***dieci giorni*** *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di*

tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

♏☽ ***alleghi*** *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);*

♐☽ ***alleghi*** *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;*

♑☽ ***segnali*** *tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

♒☽ ***provveda*** *a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

Nella stessa udienza, l'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, previo giuramento, sottoponeva inoltre il seguente quesito:

"Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n.37 e quello previsto dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006".

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

- I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare **N.221 DEL 14.01.2015 - R.G.273 -** A FAVORE MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA, CON SEDE IN FIRENZE, C.F.00816350482, CONTRO …....., GRAVANTE SUI BENI DESCRITTI IN CONSISTENZA CATASTALE. (ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL 05.01.2015, REP.5).

a favore
MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA, CON SEDE IN FIRENZE, C.F.00816350482
contro

_____
E precisamente sui seguenti beni:

Diritto di proprietà per l'intero di immobili urbani a varia natura siti in Comune di Roccalbegna di seguito così rappresentati catastalmente:

- COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C.€.2.613,27, CENSITO AL **FGL.49 PART.132**;

- IMMOBILE AD USO CASERMA IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT B/4, CL U, MQ.370, R.C.€.343,96, CENSITO AL **FGL.49 PART.142 SUB 11**;

- GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C.€.43,69, CENSITO AL **FGL.49 PART.142 SUB 2;**

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL **FGL.49 PART.142 SUB 3**;

- GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT C/6, CL 6, MQ.40, R.C.€.82,63, CENSITO AL **FGL.49 PART.124 SUB 2 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 17,** che in considerazione dell'utilizzazione è un MAGAZZINO – DEPOSITO, V.AMIATA, P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C. €.91,05;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB**

10;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 11**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 12**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 13**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,33, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 7 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 18,** che in considerazione dell'utilizzazione e delle modifiche interne è un ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.S1-T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,31;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 8 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 19,** che in considerazione dell'utilizzazione e delle modifiche interne è un **unità immobiliare in corso di definizione**.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili al Catasto fabbricati del Comune censuario di Roccalbegna e sono:

1. COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C.€.2.613,27, CENSITO AL **FGL.49 PART.132**;

2. IMMOBILE AD USO CASERMA IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT B/4, CL U, MQ.370, R.C.€.343,96, CENSITO AL **FGL.49 PART.142 SUB 11**;

3. GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C. €.43,69, CENSITO AL **FGL.49 PART.142 SUB 2;**

4. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL **FGL.49 PART.142 SUB 3**;

5. GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT C/6, CL 6, MQ.40, R.C. €.82,63, CENSITO AL **FGL.49 PART.124 SUB 2 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 17,** che in considerazione dell'utilizzazione è un MAGAZZINO – DEPOSITO, V.AMIATA, P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C.€.91,05;

6. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 10**;

7. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 11**;

8. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 12**;

9. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 13**;

10. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,33, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 7 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 18,** che in considerazione dell'utilizzazione e delle modifiche interne è un ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.S1-T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C. €.1.194,31;

11. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 8 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 19,** che in considerazione dell'utilizzazione e delle modifiche interne è un **unità immobiliare in corso di definizione**;

Per le unità immobiliari rappresentate ai n.2-3 sarebbe necessario aggiornare le planimetrie in quanto lo stato dei luoghi è difforme alla documentazione agli atti, ma non è stato possibile operare dette modifiche perché vige nos di sicurezza in virtù dell'attuale utilizzatore. Per le unità immobiliari rappresentate ai n.5-10 e 11 si è reso necessario aggiornare le planimetrie catastali perché si sono riscontrate delle divergenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica catastale.

ELENCO DELLE FORMALITA' IN ORDINE NEL VENTENNIO

- Nel ventennio, le ispezioni ipotecarie, riferite agli immobili, hanno dato i seguenti risultati:

RELATIVA A BENI SITI IN COMUNE DI ROCCALBEGNA DI SEGUITO ELENCATI:

FGL.49 PART.132;
FGL.49 PART.142 SUB 11;
FGL.49 PART.142 SUB 2;
FGL.49 PART.142 SUB 3;
FGL.49 PART.124 SUB 2 **soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 17**;
FGL.49 PART.124 SUB 10;
FGL.49 PART.124 SUB 11;
FGL.49 PART.124 SUB 12;
FGL.49 PART.124 SUB 13;
FGL.49 PART.124 SUB 7 **soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 18**;
FGL.49 PART.124 SUB 8 **soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 19**;

GRAVAMI:

ISCRIZIONI CONTRO:

- **N.186 DEL 07.02.1996 - R.G.2001 -** IPOTECA VOLONTARIA CANCELLATA AI SENSI DELLA LEGGE ART.40 IN DATA 21.10.2011.

- **N.1394 DEL 09.05.2003 - R.G.7211 -** IPOTECA VOLONTARIA DI **€.6.400.000,00** A FAVORE M.P.S. MERCHANT – BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A., CON SEDE IN FIRENZE C.F.00816350482, ANCHE CONTRO _____, A GARANZIA DI UN MUTUO DI **€.3.200.000,00,** ESIGIBILE IN ANNI 3 E GRAVANTE ANCHE SU BENI OGGETTO DI VISURA. (ATTO CIAMPOLINI GIORGIO DEL 05.05.2003, REP.157511): A MARGINE DELL'IPOTECA SI LEGGONO I SEGUENTI ANNOTAMENTI:

  - ANN.N.520 DEL 11.03.2008 RESTRIZIONE DEI BENI;
    ANN.N.815 DEL 09.04.2008 RESTRIZIONE DEI BENI;
    ANN.N.1877 DEL 03.09.2008 RESTRIZIONE DEI BENI;
    ANN.N.2310 DEL 10.10.2008 RESTRIZIONE DEI BENI;
    ANN.N.2768 DEL 31.12.2009 RESTRIZIONE DEI BENI;
    ANN.N.2557 DEL 10.12.2010 RESTRIZIONE DEI BENI;
    ANN.N.1695 DEL 21.10.2011 MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE.

- **N.1114 DEL 06.09.2013 - R.G.10068 -** IPOTECA GIUDIZIALE DI **€.700.000,19** A FAVORE DELLA BANCA DI SATURNIA E COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE IN MANCIANO, C.F.01501010530, DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DI €.**385.344,19**,

CONTRO ANCHE _____ E GRAVANTE ANCHE SU BENI OGGETTO DI RICERCA IPOTECARIA. (ATTO TRIBUNALE DEL 22.08.2013, REP.765).

- **N.1053 DEL 01.08.2014 - R.G.8040 -** IPOTECA GIUDIZIALE DI **€.550.000,00** FAVORE BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA CON SEDE IN SIENA, CONTRO ANCHE _____, DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DI **€.525.230,46** E GRAVANTE ANCHE SU BENI OGGETTO DI RICERCA IPOTECARIA. (ATTO TRIBUNALE DI GROSSETO DEL 22.07.2014, REP.909).

TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI:

1

- **N.221 DEL 14.01.2015 - R.G.273 -** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, A FAVORE MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA, CON SEDE IN FIRENZE, C.F.00816350482, CONTRO _____, GRAVANTE SU BENI DESCRITTI IN CONSISTENZA CATASTALE. (ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL 05.01.2015, REP.5).

IL SIG. _____ E' DIVENUTO PROPRIETARIO DEI BENI OGGETTO DI VISURA CON:

- **TRASCR.N.4837 DEL 21.10.1965 - R.G.8221 - COMPRAVENDITA** ATTO NOTAIO MIGLIORI DI ROCCALBEGNA DEL 13.10.1965, REGISTRATO A CASTEL DEL PIANO IL 20.10.1965 AL N.628, VOL.120. IL SIG. ROCCHI GIROLAMO VENDE AL SIG. _____ UNA PARTICELLA DI TERRENO IN ROCCALBEGNA AL FGL.49 PART.124 (DERIVATA DALLA PARTICELLA 67).

- **TRASCR.N.2564 DEL 23.04.1971 COMPRAVENDITA** ATTO NOTAIO MAGGIORE DI SANTA FIORA DEL 30.03.1971, REP.14436, REGISTRATO A CASTEL DEL PIANO IL 15.04.1971, AL N.258 VOL.125. IL SIG. PIERINI CIRO VENDE AL SIG. _____ UNA PARTICELLA DI TERRENO IN ROCCALBEGNA CENSITA AL FGL.49 PART.132 (DERIVATA DALLA N.65).

- **TRASCR.N.5144 DEL 06.08.1974 - R.G.7205 – COMPRAVENDITA** ATTO NOTAIO CIAMPOLINI DI ROCCALBEGNA DEL 16.06.1974, REP.3063, REGISTRATO A GROSSETO IL 27.06.1974 AL N.2279. LA SIG.RA BONELLI EDVIGE VENDE AL SIG. _____ UNA PARTICELLA DI TERRENI IN ROCCALBEGNA CENSITA AL FGL.49 PART.142 (DERIVATA DALLA N.43).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto, facendo seguito a preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Barbara Montomoli in data 11.01.2016 si recava presso gli immobili in esecuzione e ne effettuava il primo sopralluogo, di cui al Verbale di Immissione in Possesso che si allega alla presente sotto la lettera G).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà di:

_____nato a _____(Gr) il _____
Cod. Fisc. _____.

Più dettagliatamente, consiste in:

- COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C.€.2.613,27, CENSITO AL **FGL.49 PART.132**;

- IMMOBILE AD USO CASERMA IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT B/4, CL U, MQ.370, R.C.€.343,96, CENSITO AL **FGL.49 PART.142 SUB 11**;

- GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C.€.43,69, CENSITO AL **FGL.49 PART.142 SUB 2;**

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL **FGL.49 PART.142 SUB 3**;

- GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT C/6, CL 6, MQ.40, R.C.€.82,63, CENSITO AL **FGL.49 PART.124 SUB 2 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 17,** che in considerazione dell'utilizzazione è un MAGAZZINO – DEPOSITO, V.AMIATA, P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C. €.91,05;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 10**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 11**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 12**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 13**;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,33, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 7 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 18,** che in considerazione dell'utilizzazione e delle modifiche interne è un ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.S1-T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,31;

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL **FGL.49 PART.124 SUB 8 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 19,** che in considerazione dell'utilizzazione e delle modifiche interne è un **unità immobiliare in corso di definizione**;

Nel dettaglio consistono in:

- **COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C.€.2.613,27, CENSITO AL FGL.49 PART.132;**
  Trattasi di una serie di costruzioni destinate ad attività industriale, suddivise in più unità di cui capannone con annessa tettoia realizzata in struttura di c.a., pavimento in battuto di cemento ed infissi in metallo e vetro; in aderenza a tale infrastruttura sono presenti superfetazioni di modesta entità destinate a vasca idromassaggio e locali accessori, ma le stessesse ricadono su mappali non oggetto di pignoramento.
  Oltre alla volumetria di cui sopra sono presenti ulteriori due strutture realizzate in muratura di tufo, prive di pavimenti e destinate a rimessa – deposito.
  Lo stato di manutenzione risulta non ottimale e la superficie commerciale è di circa **mq. 388,00**;

- **IMMOBILE AD USO CASERMA, P.T, CAT B/4, CL U, MQ.370, R.C. €.343,96, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 11;**
  Trattasi di unità immobiliare destinata a caserma ubicata al piano terreno di più ampio complesso immobiliare, composta da sei locali ed annessi servizi.
  La struttura è realizzata in muratura ordinaria e c.a. con pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in maiolica.
  L'immobile è destinato attualmente al comando stazione Carabinieri di Roccalbegna, che lo detiene a mezzo di contratto di affitto.

Gli infissi sono in legno e metallo. Lo stato di manutenzione risulta buono e la superficie commerciale è di circa **mq. 300,00**;

GARAGE IVI, P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C.€.43,69, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 2;

Trattasi di autorimessa posta al piano terreno di un complesso immobiliare, in adiacenza dell'unità immobiliare di cui al punto 2; dotato di porta basculante e pavimentazione in piastrelle di gres.

Lo stesso è in uso al comando stazione Carabinieri di Roccalbegna che lo detiene a mezzo di contratto di affitto.

Lo stato di manutenzione risulta buono e la superficie commerciale è di circa **mq. 18,00**;

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL FGL.49 PART.142 SUB 3;

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo e facente parte di un più ampio complesso immobiliare, l'accesso avviene attraverso vano scale condominiale; si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, servizio, disimpegno e ripostiglio.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, cucina e bagno sono dotati di rivestimenti e l'unità immobiliare è dotata di impianti a norma.

L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio, lo stato di manutenzione risulta buono e la superficie commerciale è di circa **mq. 110,00**;

GARAGE, P.T, CAT C/6, CL 6, MQ.40, R.C.€.82,63, CENSITO AL FGL.49 PART.124 SUB 2 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 17, che in considerazione dell'utilizzazione è un MAGAZZINO – DEPOSITO, V.AMIATA, P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C.€.91,05;

Trattasi di autorimessa oggi destinata a locale magazzino - deposito, posta al piano terreno e facente parte dell'unità immobiliare abitativa posta al piano superiore meglio rappresentata al punto 10, di cui rispecchia finiture e dotazioni; risulta in ottimo stato di manutenzione e la superficie commerciale è di circa **mq. 49,00**;

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C. €.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 10;

Trattasi di unità abitativa posta al piano terreno e facente parte di un più ampio complesso immobiliare, rappresenta una delle quattro cav presenti e si compone di due locali di cui soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, angolo cottura e bagno sono dotati di rivestimenti e l'unità immobiliare è dotata di impianti a norma.

L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio, lo stato di manutenzione risulta ottimo e la superficie commerciale è di circa **mq. 54,00**;

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 11;

Come al punto precedente trattasi di unità abitativa posta al piano terreno e facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Rappresenta una delle quattro cav presenti e si compone di due locali di cui soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico.
La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, angolo cottura e bagno sono dotati di rivestimenti e l'unità immobiliare è dotata di impianti a norma.
L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio, lo stato di manutenzione risulta ottimo e la superficie commerciale è di circa **mq. 51,00**;

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 12;
Come al punto precedente trattasi di unità abitativa posta al piano terreno e facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Rappresenta una delle quattro cav presenti e si compone di due locali di cui soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico.
La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, angolo cottura e bagno sono dotati di rivestimenti e l'unità immobiliare è dotata di impianti a norma.
L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio, lo stato di manutenzione risulta ottimo e la superficie commerciale è di circa **mq. 50,00**;

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 13;
Come al punto precedente trattasi di unità abitativa posta al piano terreno e facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Rappresenta una delle quattro cav presenti e si compone di due locali di cui soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico.
La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, angolo cottura e bagno sono dotati di rivestimenti e l'unità immobiliare è dotata di impianti a norma.
L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio, lo stato di manutenzione risulta ottimo e la superficie commerciale è di circa **mq. 52,00**;

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,33, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 7 <u>soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 18</u>;

Trattasi di una ampia unità abitativa posta al piano interrato, terreno, primo e secondo e facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Il piano terra da cui si accede da una scala interna risulta composto da ingresso, dispensa e servizio igienico; in parte collegato con il locale di cui al punto 5, oltre a locali posti al piano sottostante seminterrato composto da dispensa e cantina.
Il piano primo, da cui si accede dalla suddetta scala interna risulta composto da ampio ingresso tinello, cucina, soggiorno, studio, quattro camere da letto, doppi servizi e ripostiglio.
Sempre attraverso il vano scale si accede al piano secondo - sottotetto ove è presente un ampio locale destinato a deposito.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, cucina e bagni sono dotati di rivestimenti e l'unità immobiliare è dotata di impianti a norma all'epoca della realizzazione, meglio descritti dal tecnico competente.
L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio, lo stato di manutenzione risulta buono e la superficie commerciale è di circa **mq. 501,54** così suddivisa:

- Piano seminterrato	mq. 52,00 (0,40)	mq. 20,80
- Piano terra	mq. 66,00 (0,90)	mq. 59,40
- Piano primo	mq.247,48 (1,00) + terr.o mq.32,50 (0,25)	mq.258,13
- Piano sottotetto	mq.331,46 (0,50)	mq.165,73

🗁🗁🖃 **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 8 soppresso ed oggi rappresentato dal SUB 19;**

Trattasi di una ampia unità abitativa posta al piano primo facente parte di un più ampio complesso immobiliare. Il piano primo da cui si accede da una scala esterna risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.
Al piano secondo è inoltre presente una soffitta (la cui scala di accesso e stata chiusa) ed il cui accesso avviene tramite il sottotetto di cui al punto 10, al quale è stato attribuita la pertinenzialità ed il relativo valore.
L'unità immobiliare è attualmente in fase di ristrutturazione, pavimentazioni, infissi interni, servizi igienici ed impianti risultano non completati.
L'unità immobiliare non presenta rifiniture di pregio e la superficie commerciale è di circa **mq. 98,57** così suddivisa:

- Piano primo mq.95,50 (1,00) + terrazzo mq.3,07 (0,25) di mq.12,30

APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni delle unità immobiliari, salvo l'immobile ad uso industriale sono da considerarsi buone.
Non vi sono caratteristiche peculiari che possano influire in maniera importante, negativamente o positivamente, sull'appetibilità dei beni stessi.

LA LOCALITÁ E LA ZONA

La zona ove sono ubicate le unità immobiliari e il nucleo abitato di Roccalbegna; tutti gli immobili sono ubicati sulla via principale del paese (via Amiata) la zona risulta in contesto di modesta appetibilità commerciale.

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÁ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente i beni, anche se nel tempo sono avvenute delle variazioni sugli identificativi, oggi gli stessi beni sono identificati come

segue; Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati del Comune censuario di Roccalbegna:
FGL.49 PART.132;
FGL.49 PART.142 SUB 11;
FGL.49 PART.142 SUB 2;
FGL.49 PART.142 SUB 3;
FGL.49 PART.124 SUB 17, già SUB 2
FGL.49 PART.124 SUB 10;
FGL.49 PART.124 SUB 11;
FGL.49 PART.124 SUB 12;
FGL.49 PART.124 SUB 13;
FGL.49 PART.124 SUB 18, già SUB 7;
FGL.49 PART.124 SUB 19, già SUB 8;

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

Si è reso necessaria una denuncia di variazione ed un corretto censimento di alcuni degli immobili oggetto della presente esecuzione, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, per rendere coerente il censimento catastale con lo stato dei luoghi.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

Quanto all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico, verificata la cartografia nonché il piano strutturale ed il regolamento urbanistico allegato del comune di Roccalbegna è emerso che gli immobili ricadono all'interno dell'UTOE dell'aggregato urbano dello stesso comune.

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÁ AGLI ATTI CONCESSORI

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Roccalbegna è emerso che gli immobili sono stati regolarmente autorizzati attraverso i seguenti atti concessori:

A. Permesso a costruire n° 32/1979 del 09/11/1976;

B. DIA n° 504 del 29/01/2008 pratica n° 4/2008;

X. DIA n° 4272 del 10/08/2007 pratica n° 56/2007;

Δ. DIA n° 3633 del 31/07 2006 pratica n° 41/2006;

E. DIA n° 1853 del 08/05/2006 pratica n° 27/2006.

Nel merito della regolarità edilizia sono state riscontrate difformità rispetto allo stato concessionato all'interno delle unità immobiliari contraddistinte in catasto al foglio 49 part. 142 sub. 11 (unità ad uso Caserma) e foglio 49 part. 142 sub. 2. (garage - autorimessa in uso alla Caserma)
Quanto alle difformità rilevate nella unità immobiliare destinata ad uso Caserma, le stesse si riassumono in lievi modifiche interne, attraverso spostamento di tramezzature e lo spostamento di una finestra del locale . . .
Quanto alla unità immobiliare destinata a garage sono state rilevate difformità consistenti realizzazione di un . . .
Per le stesse unità immobiliari essendo detenute dal Comando dei Carabinieri di Roccalbegna, vige la riservatezza degli atti per cui non si sono rinvenute P.E. successive all'originale; trattandosi di lievi difformità, lo scrivente ritiene che le stesse possono essere in parte sanate attraverso dichiarazione di conformità in sanatoria ai sensi di legge e/o ripristinando lo stato concessionato. L'importo da sostenere per l'ottenimento delle sanatorie, compresi sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore, ammonta a circa euro 3'000,00.

Inoltre sono state rilevate delle difformità rispetto allo stato concessionato all'interno delle unità immobiliari contraddistinte in catasto al foglio 49 part. 124 sub. 2 (garage) unità ad uso garage all'interno del quale è stato effettuato un cambio di utilizzazione ed oggi viene utilizzato come magazzino - deposito, per lo stesso oltre a riscontrare delle irregolarità nella distribuzione degli spazzi si rileva la modifica dell'apertura esterna e l'inaccessibilità attraverso mezzi dall'esterno; Inoltre sono state rilevate delle difformità sulla ripartizione degli spazzi interni al piano secondo delle unità immobiliari abitative contraddistinte in catasto al foglio 49 part. 124 sub. 18 e 19 (già 7 e 8), sulle quali sono state effettuate anche fusioni ed incorporazioni della seconda unità immobiliare nella prima. Trattandosi di lievi difformità, lo scrivente ritiene che le stesse possono essere in parte sanate attraverso dichiarazione di conformità in sanatoria ai sensi di legge e/o ripristinando lo stato concessionato, l'importo da sostenere per l'ottenimento delle sanatorie, compresi sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore, ammonta ad euro 5'000,00.

Per quanto attiene al complesso immobiliare ad uso industriale contraddistinto in catasto al foglio 49 part. 132 rispetto allo stato concessionato sono state rilevate superfetazioni di modesta entità destinate a vasca idromassaggio e locali accessori ad uso del complesso immobiliare prospiciente ed alla cav (unità immobiliari identificate al foglio 49 part. 124 sub. 10-11-12-13- 18 e 19) le quali non rientrato sui mappali oggetto di causa. Inoltre sono state rilevate delle difformità tra lo stato concessionato e lo stato dei luoghi, in parte rappresentate da una non corretta rispondenza grafica, nonché da modifiche interne

apportate all'unità immobiliare rappresentata dal sub. 18 e da opere di sistemazione esterne eseguite in assenza di titolo autorizzativo. In considerazione di quanto sopra, lo scrivente ritiene che le stesse possono essere in parte sanate attraverso dichiarazione di conformità in sanatoria ai sensi di legge e/o ripristinando lo stato concessionato, l'importo da sostenere per l'ottenimento delle sanatorie, compresi sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore non vengono calcolati perché saranno di competenza dei titolari delle aree su cui le opere gravano..

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÁ DI VENDITA IN UNO O PIÚ LOTTI

Per quanto concerne la vendita, lo scrivente ritiene si debba operare un raggruppamento delle unità immobiliari, se pur catastalmente divise, predisponendo dei lotti funzionali in base all'utilizzazione, nonché ai contratti di locazione in essere ed in base alle destinazioni d'uso, al fine del maggior realizzo.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÁ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati possono essere venduti singolarmente con la creazione di più lotti, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÁ DEL BENE

In risposta all'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto, lo stesso "attesta che sono presenti contratti di locazione a nome di _____ e nel merito:

- Contratto di affitto del 23/12/2014, registrato a Grosseto il 13/01/2015 al n° 85 mod. 3, con il quale contratto il signor _____ concede in affitto alla ditta Bindi SNC di Bindi Quirino e C. SNC l'unità immobiliare a destinazione industriale posta in Roccalbegna e contraddistinta in catasto al foglio 49 part. 132;
  Contratto opponibile alla procedura.

- Contratto di affitto del 30/05/2006, registrato a Grosseto il 30/01/2007 al n° 208 serie 1, con il quale contratto il signor_____ concede in affitto al . . ... le unità immobiliari a destinazione . . . e . . . posti in Roccalbegna e contraddistinti in catasto al foglio 49 part. 142 sub. 11 e foglio 49 part. 142 sub. 2, nonché l'unità abitativa contraddistinta in catasto al foglio 49 part. 142 sub.3. Detti immobili vengono locati a servizio del . . . di Roccalbegna;
  Contratto opponibile alla procedura.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli, oneri e diritti di alcuna sorta, tranne quanto sopra indicato al punto 9.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:
l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole su tutto il territorio nazionale, in particolare nell'entro terra della zona di Grosseto, difatti dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare di immobili similari si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa soprattutto della crisi economica degli ultimi anni. Nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima, tenendo presente i seguenti parametri:
La sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensivi delle quote delle superfici occupate totale dei muri interni e perimetrali, e per il 50% della superficie dei muri di confine, inoltre vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi di piano e destinazione

Piano seminterrato	(0,40)
Piano terra	(0,90)
Piano primo	(1,00)
Piano secondo - sottotetto	(0,50)

Per quanto attiene alle superficii a terrazzo (0,25)

Inoltre si fa doverosamente presente che dal "valore commerciale" predeterminato, viene operata una riduzione percentuale, così come prevista dalla tecnica estimativa nelle procedure similari esecutive, calcolata nell'ordine del **-20%** di cui -10% rispetto al prezzo richiesto nella trattativa, come avviene nelle libere contrattazioni, un ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla vendita giudiziale tramite asta pubblica, dei beni in esame pari al -5% ed infine un ulteriore -5% in considerazione della generale situazione di "stallo" del mercato immobiliare.

Relativamente all'immobile a destinazione industriale, nonché all'immobile locato al . . ., in quanto occupati e non immediatamente disponibili verrà applicata una ulteriore riduzione percentuale, in considerazione della indisponibilità degli stessi; nel merito -10% per cui un **-30%**; per quanto attiene all'unità immobiliare abitativa in corso di definizione verrà applicata una ulteriore riduzione del -10% per cui **-40%** in quanto ad uno stato di rustico.

Ad ogni lotto di vendita verrà applicata una riduzione equivalente al valore di spesa preventivato per la regolarizzazione ai fini urbanistici, meglio indicati al punto 6.

VALORE DI STIMA

◊ **Unità Immobiliare ad USO INDUSTRIALE – in Roccalbegna, via Amiata**
(identificato al Catasto Fabbricati al foglio 49, mappale n.132)

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2018), in fascia / zona: centrale / Roccalbegna e zone circostanti (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccalbegna (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€./mq.)	
		Minimo	Massimo
Capannoni Tipici	Normale	330,00	455,00
Laboratori	Normale	370,00	500,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2018), in fascia / zona: extraurbana / intero territorio (cod.R1), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccalbegna (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€./mq.)	
		Minimo	Massimo
Capannoni Tipici	Normale	330,00	420,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 400,83 €./mq..

Sempre per il Comune di Roccalbegna ed in particolare per la zona produttiva "artigianale / industriale", sulla base della propria esperienza, nonché da indagini

effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi a capannoni industriali usati nella zona extra urbana un valore medio di circa 600,00 €./mq..

Mediando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di 500,42 €./mq., ponderando tutte le informazioni assunte ed i sopra citati valori si reputa opportuno applicare il valore di **500,00 €./mq.** valore unitario medio usato per la stima dell'unità immobiliare descritta al n.1e meglio sopra identificata.

◊ **Unità Immobiliare ad USO . . . – in Roccalbegna, via Amiata**
(identificato al Catasto Fabbricati al foglio 49, mappale n.142 SUB.11)

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2018), in fascia / zona: centrale / Roccalbegna e zone circostanti (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccalbegna (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€./mq.)	
		Minimo	Massimo
Uffici	Normale	670,00	830,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 750,00 €./mq..

Sempre per il Comune di Roccalbegna ed in particolare per la zona "urbana", sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad uffici ed in particolare all'utilizzazione specifica che viene effettuata sull'immobile in oggetto, un valore medio di circa 1'050,00 €./mq..

Mediando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di 900,00 €./mq., ponderando tutte le informazioni assunte ed i sopra citati valori si reputa opportuno applicare il suddetto valore di **900,00 €./mq.** valore unitario medio usato per la stima dell'unità immobiliare descritta al n.2 e meglio sopra identificata.

◊ **Unità Immobiliare destinata a GARAGE - AUTORIMESSA – in Roccalbegna, via Amiata** (identificato al Catasto Fabbricati al foglio 49, mappale n.142 SUB.2)

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2018), in fascia / zona: centrale / Roccalbegna e zone circostanti (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccalbegna (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€./mq.)

		Minimo	Massimo
Autorimesse	Normale	325,00	455,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 390,00 €./mq..

Sempre per il Comune di Roccalbegna ed in particolare per la zona "urbana", sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi a garage – autorimesse un valore medio di circa 510,00 €./mq..

Mediando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di 450,00 €./mq., ponderando tutte le informazioni assunte ed i sopra citati valori si reputa opportuno applicare il suddetto valore di **450,00 €./mq.** valore unitario medio usato per la stima dell'unità immobiliare descritta al n.3 e meglio sopra identificata.

◊ **Unità Immobiliare destinata ad ABITAZIONE – in Roccalbegna, via Amiata** (identificato al Catasto Fabbricati al foglio 49, mappale n.142 SUB.3)

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2018), in fascia / zona: centrale / Roccalbegna e zone circostanti (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Roccalbegna (Prov.di Grosseto) offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€./mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	Normale	810,00	1'100,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	490,00	730,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 782,50 €./mq..

Sempre per il Comune di Roccalbegna ed in particolare per la zona "urbana", sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi a civili abitazioni un valore medio di circa 1'500,00 €./mq..

Mediando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di 1'141,25 €./mq., ponderando tutte le informazioni assunte ed i sopra citati valori si reputa opportuno applicare il valore di **1'100,00 €./mq.** valore unitario medio usato per la stima dell'unità immobiliare descritta al n.4 e meglio sopra identificata.

Unità Immobiliare	Sup. Comm.le	Valore OMI Oss. Merc.to Imm.re	Valore Comm.le	Valore Mediato	Coeff. riduzione	Valore complessivo	Lotto

IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C.€.2.613,27, CENSITO AL FGL.49 PART.132;	388,00	400,83	600,00	500,00	-30%	135’800,00	1
IMMOBILE AD USO . . ., P.T, CAT B/4, CL U, R.C.€.343,96, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 11;	300,00	750,00	1’050,00	900,00	-30%	189’000,00	2
GARAGE AUTORIMESSA , P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C.€.43,69, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 2;	18,00	390,00	510,00	450,00	-30%	5’670,00	2
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL FGL.49 PART.142 SUB 3;	110,00	782,50	1’500,00	1’100,00	-30%	84'700,00	2
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 10;	54,00	782,50	1’500,00	1’100,00	-20%	47'520,00	3
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 11;	51,00	782,50	1’500,00	1’100,00	-20%	44'880,00	3
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 12;	50,00	782,50	1’500,00	1’100,00	-20%	44’000,00	3
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 13;	52,00	782,50	1’500,00	1’100,00	-20%	45’760,00	3
MAGAZZINO DEPOSITO P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C.€.91,05, CENSITO AL FGL.49 PART.124 SUB 17;	49,00	390,00	510,00	450,00	-20%	17'640,00	4
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IVI, P.S1-T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C. €.1.194,33, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 18; Abitazione P.S1 dispensa e cantina mq. 20,80 (0,40 di mq.52,00) Abitazione P.T. ingresso scale, taverna e w.c. mq. 59,40 (0,90 di mq.66,00) Abitazione P1° mq. 247,48 + terrazzo di mq.8,13 (0,25 di mq.32,50) [mq.255,61] Mansarda – Sottotetto Piano 2° mq. 165,73 (0,50 di mq.331,46)	501,54	782,50	1’500,00	1’100,00	-20%	441'355,20	4
UNITA’ IMMOBILIARE ABITATIVA IN CORSO DI DEFINIZIONE, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 19; Abitazione P1° mq. 95,50 + terrazzo di mq.3,07 (0,25 di mq.12,30)	98,57	782,50	1’500,00	1’100,00	-40%	65'056,20	5
VALORE COMPLESSIVO						**1'121'381,40**	

VALORE CATASTALE

Unità Immobiliare	Rendita Catastale	Coeff.	Valore Catastale
IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C.€.2.613,27, CENSITO AL FGL.49 PART.132;	2’613,27	63	164’636,01
IMMOBILE AD USO . . . , IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA P.T, CAT B/4, CL U, R.C.€.343,96, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 11;	343,96	147	50’562,12
GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C.€.43,69, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 2;	43,69	126	5’504,94
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA , P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL FGL.49 PART.142 SUB 3;	573,27	126	72’232,02
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 10;	238,86	126	30’096,36
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 11;	238,86	126	30’096,36
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 12;	238,86	126	30’096,36
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 13;	238,86	126	30’096,36
MAGAZZINO DEPOSITO IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C.€.91,05, CENSITO AL FGL.49 PART.124 SUB 17	91,05	126	11'472,30
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA , P.S1-T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,31, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 18;	1’194,31	126	150’483,06
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T-1, IN CORSO DI DEFINIZIONE, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 19;	-		-
VALORE CATASTALE COMPLESSIVO			**575'275,89**

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Lotto n.	Unità Immobiliare	Valore Complessivo
1	IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT D/7, R.C. €.2.613,27, CENSITO AL FGL.49 PART.132;	135'800,00

	Approssimato per difetto a	**135'000,00**

2	IMMOBILE AD USO . . . , IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA P.T, CAT B/4, CL U, R.C.€.343,96, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 11;	189'000,00
2	GARAGE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T., CAT C/6, CL 7, MQ.18, R.C.€.43,69, CENSITO AL FGL.49 PART.142 SUB 2;	5'670,00
2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA , P.1, CAT A/2, CL 3, VANI 6, R.C.€.573,27, CENSITA AL FGL.49 PART.142 SUB 3;	84'700,00
		279'370,00
* * *	**A detrarre importo per regolarizzare le difformità urbanistiche (punto 6) - €.3'000,00**	
	Approssimato per difetto a	**276'000,00**

3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 10;	47'520,00
3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 11;	44'880,00
3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 12;	44'000,00
3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT A/2, CL 3, VANI 2,5, R.C.€.238,86, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 13;	45'760,00
		182'160,00
	Approssimato per difetto a	**182'000,00**

4	MAGAZZINO DEPOSITO IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T, CAT C/2, CL 5, MQ.41, R.C. €.91,05, CENSITO AL FGL.49 PART.124 SUB 17	17'640,00
4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA , P.S1-T-1-2, CAT A/2, CL 3, VANI 12,5, R.C.€.1.194,31, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 18;	441'355,20
		458'995,20
* * *	**A detrarre importo per regolarizzare le difformità urbanistiche (punto 6) - €.5'000,00**	
	Approssimato per difetto a	**453'000,00**

5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE IN ROCCALBEGNA, V.AMIATA, P.T-1, IN CORSO DI DEFINI-ZIONE, CENSITA AL FGL.49 PART.124 SUB 19;	65'056,20
	Approssimato per difetto a	**65'000,00**

VALORE COMPLESSIVO LOTTI	**1'111'000,00**

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

Allegati:

- Allegato 1. Documentazione catastale e conservatoria;
- Allegate 2. Documentazione fotografica.

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI **viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto**
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831 e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J partita I.V.A.: 01078750534