

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Terreni in Scarlino scalo

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

II CTU

Arch. Luca Merelli

INDICE

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

Allegato n. 1 - Documentazione catastale

Allegato n. 2 - Documentazione fotografica

Allegato n. 3 – Documentazione urbanistica

. PREMESSA

Lo scrivente, Arch. Luca Merelli, libero professionista, con studio in Grosseto, Piazza Tripoli 2, iscritto all'All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 169, veniva incaricato dal curatore fallimentare Dr. Roberto Pellegrini delle perizie di stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile di proprietà del fallimento indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3. segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,*
- 4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;*
- 6. dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;*
- 7. dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

8. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza di Fallimento; 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

10. **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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In data 06/06/2024 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, sul posto per la verifica dello stato dei luoghi e presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scarlino per acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

Lotto n. 24

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.III 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.III 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà superficiaria [REDACTED] -

C.F.: [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

1. **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza

ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.1.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Iscrizioni

Nessuna

1.1.2 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

Trascrizioni

-Trascrizione del 17/05/2022; Registro Particolare 6280, Registro Generale 8344. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 17 del 15/04/2022 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

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

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 24

Il compendio è sito nel Comune di Scarlino, Località Scarlino scalo. A tale immobile vi si accede tramite la via Isola di Capraia. Il compendio si trova all'estremo dell'abitato di Scarlino scalo ed attualmente è un terreno incolto con scarsa vegetazione di alto fusto di tipo incoerente.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 24

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; la vegetazione al momento è tenuta abbastanza sotto controllo.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 24

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie complessiva del compendio oggetto di stima (Lotto 24), è pari a 3.906,00 mq.

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 24

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.Ila 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.Ila 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà

superficiaria [REDACTED] -

C.F. [REDACTED]

Confini: p.lle 110, 185, 187, 192, 193, 194 dello stesso foglio 12.

***3segnali**, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,*

3.1 Corrispondenza catastale

Lotto 24

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

***4 indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Scarlino è dotato di un Piano operativo, con contestuale variante al Piano strutturale, adottato con delibera consiliare n. 2 del 20.2.2019 con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA).

Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima come segue:

UTOE n. 2 SCARLINO SCALO "PORTA A TERRA" Pi.1d- Sottosistema insediativo di Scarlino Scalo.

T.U. Scheda norma n. 2.4 – C.1 Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati – art. 27.7 delle N.T.A.

L'area oggetto di stima fa quindi parte di una scheda che comprende un'area ben più grande costituente un intervento unitario con gli altri terreni inseriti nella stessa scheda.

Il suo valore dipende quindi dalla potenzialità edificatoria complessiva suddivisa per l'intera area facente parte del piano attuativo. Fortunatamente l'amministrazione comunale ha individuato il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie edificabile. Tale rapporto è 0,0862 mq.ed./mq.fond.

***5 indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n. 47;*

5.1 Pratiche edilizie

Per quanto sopra riportato, trattandosi di un terreno non si prende in esame questo punto.

5.2 Dichiarazione di agibilità

Per le caratteristiche degli immobili l'agibilità non risulta necessaria.

5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Lotto 24

Per quanto sopra riportato, trattandosi di un terreno non si prende in esame questo punto.

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

6.1 Vendita in uno o più lotti

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del compendio possa essere eseguita in un unico lotto.

Lotto n. 24

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.Ila 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.Ila 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà superficiaria [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

7 dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

7.1 Divisibilità del compendio

Il compendio, nel proprio complesso, risulta di proprietà del Fallimento come segue: tutto il compendio è intestato a [REDACTED] per la proprietà superficiaria ed è l'unico proprietario superficiario dei beni di cui sopra; visto che la sentenza di Fallimento è stata emessa a carico della [REDACTED] medesima, il bene di cui sopra NON è stato inserito nelle proprietà del Fallimento pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene possa essere eseguita in un unico lotto.

7.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima del lotto si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

8 accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza di Fallimento; 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio

o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

8.1 Stato locativo

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

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

9.1 Vincoli, diritti, servitù

Lotto 24

Sull'immobile oggetto di stima è presente, in parte, soltanto il vincolo di cui all'art. 142 del Dlgs 42/2004, lettera c).

10 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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

10.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le

caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10%,
- il compendio individuato risulta libero,
- lo stato del compendio risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente,
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;
- ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 24 - VALORE DI MERCATO

Per quanto detto ai punti precedenti il valore di mercato dell'area è determinato in funzione della superficie edificabile ed in relazione alla sola proprietà superficiaria della cooperativa oggetto del presente fallimento.

In considerazione di tali caratteristiche e tenuto conto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e più in generale della realizzazione di un piano attuativo il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter attribuire un valore di 100 € al mq. di superficie edificabile. Poichè il rapporto tra superficie edificabile e superficie fondiaria è, come già detto, 0,0862 mq.ed./mq.fond. il valore al mq. del terreno oggetto di stima ammonta ad euro 8,62.

Immobile ad uso terreno edificabile mq. 3.906,00 x 8,62 Euro/mq = 33.669,72 € arrotondato ad euro 33.500,00

VALORE DI MERCATO - Lotto 24: 33.500,00 €

(trentatremilacinquecento/00) euro;

Lotto 24 - VALORE CATASTALE

Il compendio immobiliare è privo di rendita catastale e quindi privo di valore catastale.

Prezzo base d'asta

Lotto 24

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso terreno agricolo sito nel Comune di Scarlino, Loc. Scarlino scalo, censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino come segue: Foglio n.12, P.IIIa 198, Qualità Incolto sterpaglia, Superficie Catastale: 3.426 mq., e P.IIIa 1999, Qualità incolto sterpaglia, Superficie catastale 480 mq. Proprietà dell'area Comune di Scarlino, Proprietà

superficiaria

C.F.

- Il compendio è sito nel Comune di Scarlino, Località Scarlino scalo. A tale immobile vi si accede tramite la via Isola di Capraia. Il compendio si trova all'estremo dell'abitato di Scarlino scalo ed attualmente è un terreno incolto con scarsa vegetazione di alto fusto di tipo incoerente.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; la vegetazione al momento è tenuta abbastanza sotto controllo.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie del compendio oggetto di stima (Lotto 24), è pari a 3.906,00 mq.

- La superficie commerciale coincide con la superficie effettiva.

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 24: 33.500,00 € (trentatremilacinquecento/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 19/02/2025

Il CTU

Arch. Luca Merelli

