

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

per

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°138/2009 + 191/2010**  
**"BANCA di CREDITO COOPERATIVO - Gestione Crediti S.p.a.**  
**contro**  
**"**

\*\*\*\*\*

**I N D I C E**

PREMESSA .....	Pag.	2
A) OGGETTO dell'INCARICO .....	"	3
B) SVOLGIMENTO dell'INCARICO .....	"	5
1. VERIFICHE DOCUMENTALI .....	"	5
1.1. <i>Il Fascicolo</i> .....	"	5
1.2. <i>Iscrizioni pregiudizievoli</i> .....	"	6
1.3. <i>Titoli di provenienza</i> .....	"	7
2. DESCRIZIONE degli IMMOBILI .....	"	7
2.1. <i>Ubicazione ed areale geografico</i> .....	"	7
2.2. <i>Dati Catastali e Confini</i> .....	"	8
2.3. <i>Caratteristiche degli Immobili</i> .....	"	10
<i>Terreni</i> .....	"	10
<i>Fabbricati</i> .....	"	11
3. ACCERTAMENTI IMMOBILIARI.....	"	14
4. ACCERTAMENTI CATASTALI .....	"	15
5. ACCERTAMENTI URBANISTICI .....	"	15
6. CONFORMITA' URBANISTICHE .....	"	16
7. INDIVIDUAZIONE LOTTI di VENDITA .....	"	16
8. STATO LOCATIVO degli IMMOBILI .....	"	18
9. VINCOLI e GRAVAMI .....	"	18
10. CRITERIO di STIMA e DETERMINAZIONE del VALORE .....	"	18
11. CONCLUSIONI .....		21
ELENCO ALLEGATI .....	"	25

\*\*\*\*\*



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

per

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°138/2009 + 191/2010**  
**"BANCA di CREDITO COOPERATIVO - Gestione Crediti S.p.a.**  
**contro**  
**xxxxxx"**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

***Viene specificato che il testo della presente perizia sostituisce integralmente la relazione depositata in data 18 Dicembre 2010, in virtù delle rettifiche intervenute ai capitoli 1.2 b) 2; 7 e 10 in seguito ad ulteriori verifiche ed accertamenti ipotecari-catastali svolti, mentre per gli Allegati si rimanda totalmente a quelli depositati precedentemente ed allegati alla perizia originaria, in quanto non variati e del tutto validi.***

Il sottoscritto Dott. Carlo Amerighi, Agronomo libero professionista iscritto al n°120 dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Grosseto, nato a Grosseto il 09/08/1962 (C.F. MRGCRL62M09E202L) ed ivi residente in Via Michelangelo 26, nell'udienza del 21.07.2010 veniva nominato, dall'Ill.mo G.E. dott. Vincenzo Pedone, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare promossa dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – Gestione Crediti S.p.a. (P. IVA 07302421008) con sede in Roma, P.zza Beata Vergine del Carmelo 4/5, in qualità di creditore procedente – rappresentata e difesa dall'Avv. Melania Renaioli di Grosseto –, nei confronti del sig. xxxxxx (C.F. xxxxxx), residente in loc. Case Nardoni, San Giovanni delle Contee nel Comune di Sorano.

Nell'ambito della procedura esecutiva in esame, dettata dall'inadempienza da parte del sig. xxxxx nel soddisfare il credito vantato da parte attrice (pari a 23.103,43 Euro, oltre ad interessi legali e spese successive), figurano inoltre, la Banca MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.a (C.F. 01079950521) – in qualità di promotore della Esecuzione Immobiliare n. 191/2010, riunita con la presente procedura – a seguito di un credito di Euro 60.719,54 oltre interessi legali, la GERIT Equitalia S.p.A., Agente per la Riscossione dei Tributi per la Provincia di Grosseto - C.F. 00410080584 – (per complessivi Euro 26.620,62 oltre ad interessi e spese legali), come creditori intervenuti, il dott. Alessandro SALVINI - con studio in Grosseto, Viale Matteotti 71 – come Custode dell'Esecuzione Immobiliare nominato dall'Ill.mo Giudice Esecutore ed, infine, l'Ing. Massimo COSTAGLIOLA, quale perito nominato per la valutazione di conformità degli impianti tecnici.



**A) OGGETTO dell'INCARICO**

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e della necessaria stima, così come individuati nelle trascrizioni dei verbali di pignoramento immobiliare n. 378 del 09/07/2009 e n. 1894 del 07/08/2010, ufficialmente agli atti, sono costituiti da **terreni agrari con sovrastanti fabbricati rurali** formanti una piccola azienda agricola situata nel Comune di Sorano (GR), frazione San Giovanni delle Contee, in località Case Nardoni e così censiti:

**Catasto Terreni (Comune di Sorano)**

Foglio 1, Particelle n. 1, 2, 13, 20, 61 e 76;

Foglio 2, Particelle n. 19 Sub. 2, 39, 118, 137, 139 e 141;

il tutto per i diritti pari all'intero della "nuda proprietà" del sig. xxxxxx, ad eccezione delle particelle 20, 61 e 76 del Foglio 1 per le quali il pignoramento riguarda i diritti pari all'intero della "piena proprietà".

Nel corso dell'udienza del 21.07.2010, dopo aver accettato di svolgere la consulenza richiesta ed aver prestato il giuramento di rito, all'esperto è stato affidato l'incarico di fornire risposte ai seguenti quesiti posti come da formulario standard:

1. **"verifichi**, il C.T.U., prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratti del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quella mancante o inidonea; **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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.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. **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 etc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;



5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 – n°380 – e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n°47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **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 Legge 3 giugno 1940, n°1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero od occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità od indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli od 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) od usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed 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 ed 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 dei 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)



Il G.E. disponeva, inoltre, che il C.T.U. restituisse i risultati delle indagini svolte in apposita relazione fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed inviasse copia del proprio elaborato a tutte le parti in causa ed al nominato custode, almeno 45 giorni prima della **prima udienza di vendita**, fissata per il giorno **12.01.2011**.

## **B) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione ufficialmente agli atti; si è poi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri ed aggiornamenti di tipo catastale ed ipotecario sugli immobili oggetto di causa e, dopo il sopralluogo, a compiere i necessari controlli presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sorano (prendendo visione delle eventuali pratiche urbanistiche relative ai fabbricati presenti sul fondo in esame), oltre a compiere tutti gli altri accertamenti utili (quali il reperimento di informazioni presso l'Ufficio del Registro, presso il Settore Sviluppo Rurale dell'Amministrazione Prov.le di Grosseto ed indagini sul mercato fondiario della zona, attraverso contatti con le principali agenzie immobiliari locali) per fornire esaustive risposte ai quesiti posti.

*Il sopralluogo si è regolarmente svolto il giorno 05/11/2010 dalle ore 16,00 circa alle ore 17,30 alla presenza, oltre che dello scrivente C.T.U., del sig. xxxxxx – quale proprietario dei beni e soggetto esecutato –, del dott. Alessandro Salvini, in qualità di Custode dell'Esecuzione Imm.re, e dell'Ing. Massimo Costagliola, quale esperto nominato per la valutazione degli impianti tecnici.*

In tale occasione, i tre professionisti incaricati hanno potuto accedere agli immobili in esame, prendere visione dei terreni e dei fabbricati ivi presenti, delle loro caratteristiche, svolgendo i rilievi del caso e redigendo specifico *Verbale di sopralluogo* (vedasi **Allegato 1**).

Di seguito verranno esposte tutte le risultanze dei vari accertamenti, la descrizione delle caratteristiche dei beni ed i dati necessari alla determinazione del più probabile valore degli immobili in esame onde fornire esaustive risposte ai quesiti formulati dall'ill.mo Giudice Esecutore.

### **1. VERIFICHE DOCUMENTALI**

#### **1.1. Il Fascicolo**

L'esame del fascicolo depositato in Cancelleria ha evidenziato che **la documentazione agli atti** (*Documentazione Ipotecaria e catastale, Estratto dell'Atto di Matrimonio*) **risulta coerente** con quanto riportato negli atti di pignoramento **e pressoché completa, in quanto mancante degli Estratti di Mappa Catastale e del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni**; *la corretta individuazione degli immobili oggetto di tale procedura è stata comunque possibile solo dopo il reperimento delle Visure aggiornate e delle relative Mappe Catastali presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto, avvenuto in data 14 Settembre 2010.*



### **1.2. Iscrizioni Pregiudizievoli**

Relativamente all'elenco delle trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame, oltre ad essere stato appurato che tali beni risultavano correttamente intestati alla persona eseguita – sig. xxxxxx –, proprietaria per l'intero, dagli accertamenti condotti **in data 03/12/2010** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, **a carico e contro il sig. xxxxxx e sui beni immobili in oggetto, non sono risultate nuove formalità oltre quelle già evidenziate dalla documentazione agli atti**; pertanto, nel dettaglio si riportano le seguenti:

#### **a) Iscrizioni ipotecarie:**

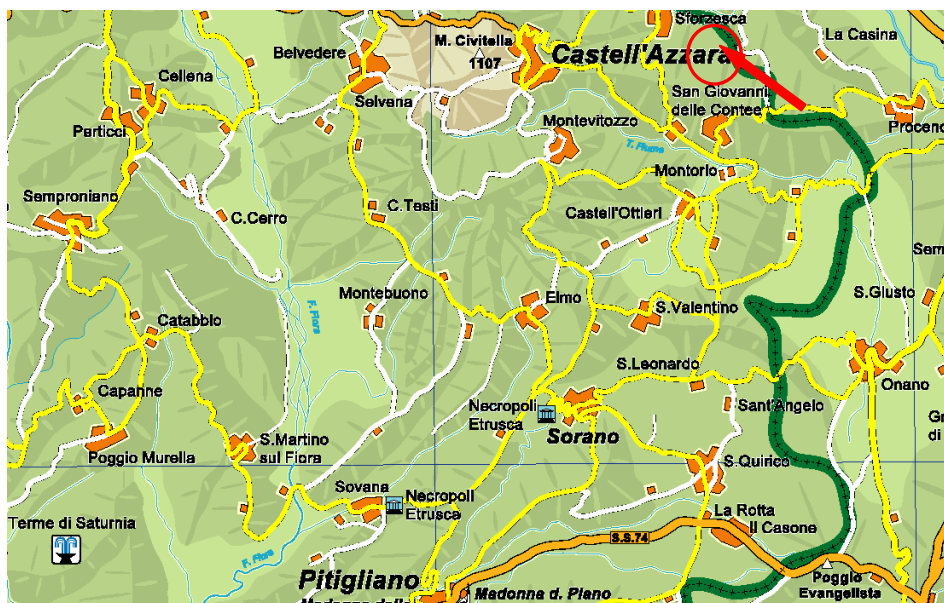
1. Formalità n°3674 del 06/12/2003, relativa all'**Ipoteca volontaria** iscritta a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto (PG) – C.F. 01959720549 – per concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro xxxxxx (C.F. xxxxxx) e sugli immobili censiti al Catasto Terreni di Sorano (GR) al Foglio 1, Particelle nn. 20, 61 e 76 per i diritti pari all'intero della piena proprietà.
2. Formalità n°4057 del 25/11/2006, relativa all'**Ipoteca volontaria** iscritta a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) – C.F. 00884060526 – per concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro xxxxxx (C.F. xxxxxx) – in qualità di *nudo proprietario* – e xxxxxx (C.F. xxxxxx) – in qualità di *usufruttuaria* – sugli immobili censiti al Catasto Terreni di Sorano (GR) al Foglio 1, Particelle nn. 1, 2, 13, Foglio 2 Particelle nn. 19 sub. 2, 141, 39, 118, 137 e 139 per i diritti pari all'intero della nuda proprietà.
3. Formalità n°4248 del 27/08/2007, relativa all'**Ipoteca legale** iscritta a favore della GERIT S.p.a. con sede in Grosseto (GR) – C.F. 00410080584 – ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, contro xxxxxx (C.F. xxxxxx) e sugli immobili censiti al Catasto Terreni di Sorano (GR) al Foglio 1, Particelle nn. 20, 61 e 76 per i diritti pari all'intero della piena proprietà.

#### **b) Trascrizioni contro:**

1. Formalità n°6927 del 16/07/2009, relativa al **verbale di pignoramento immobiliare**, con atto esecutivo n. 378 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, a favore della B.C.C. Gestione Crediti S.p.a. (C.F. 07302421008) con sede in Roma (RM), contro xxxxxx (C.F. xxxxxx) e sugli immobili censiti al Catasto Terreni di Sorano (GR) al Foglio 1, Particelle nn. 20, 61 e 76 per i diritti pari all'intero della piena proprietà ed al Foglio 1, Particelle nn. 1, 2, 13, Foglio 2 Particelle nn. 19 sub. 2, 39, 118, 137, 139, e 141 per i diritti pari all'intero della nuda proprietà.
2. Formalità n°8569 del 14/09/2010, relativa al **verbale di pignoramento immobiliare**, con atto esecutivo n. 1894 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI) – C.F. 00884060526 –, contro xxxxxx







Il collegamento con il capoluogo di Comune – Sorano (distante 24 km circa) –, se si eccettuano gli ultimi 2 km di strada sterrata per l'accesso alla proprietà, è garantito interamente dalla viabilità provinciale (S.P. n°4 e S.P. n°95), completamente asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione; il capoluogo di Provincia – Grosseto – distante circa 115 Km, è raggiungibile attraverso la viabilità provinciale (S.P. n°56), regionale (S.R. n°74) e statale (S.S. n°1), anch'essa in buone condizioni di manutenzione; per la *Corografia* di dettaglio si rimanda all'**Allegato 2.**

## ***2.2. Dati Catastali e Confini***

Il fondo in esame ed oggetto di valutazione risulta, attualmente, così individuabile e censito:

***Catasto Terreni (Comune di Sorano), Foglio 1, Particelle n. 1, 2, 13, 20, 61 e 76, per Ettari 8,9660; R.D. 192,76 € - R.A. 184,20 €;***

***Catasto Terreni (Comune di Sorano), Foglio 2, Particelle n. 39, 139, 149 (F.R. ex 118), 150 (ex 118), 151 (F.R. ex 141), 152 (F.R. ex 137) e 153 (F.R. ex 19 Sub. 2); per Ettari 3,7500; R.D. 135,79 € - R.A. 111,25 €;***

**il tutto per una superficie catastale complessiva di Ha 12,7160** (Ettari dodici are settantuno e centiare sessanta), **R.D. Euro 328,55; R.A. Euro 295,45; oltre ad altri 1.130 mq di aree urbane su cui insistono i fabbricati rurali, tuttora in fase di accatastamento alla sezione "Fabbricati".**

Tali beni, come già in precedenza accennato, risultano essere intestati al sig. xxxxxx (C.F. xxxxxx, per i diritti pari all'intero della "nuda proprietà", sui beni di cui *alle particelle 1,2,13 del Foglio 1 ed a tutte le particelle del Foglio 2*, in quanto su tali immobili grava il diritto di *usufrutto a favore di xxxxxx* (madre dell'esecutato – C.F xxxxxxxx); mentre le particelle 20, 61 e 76 del Foglio 1 risultano intestate a xxxxxx per l'intera proprietà ed al sig. xxxxxx (C.F. xxxxxxxx) in qualità di "venditore con patto di riservato dominio".





Dopo aver svolto gli opportuni riscontri e reperito copie delle Visure storiche per immobile e delle Mappe catastali, viene ribadito che attualmente non risultano più esistenti, poiché sopresse con la tabella di variazione 28823.1/2010 in atti dal 03/02/2010, le particelle 19 Sub 2, 118, 137 e 141.

Per le Visure catastali aggiornate e storiche, gli Estratti di mappa dei terreni e le Planimetrie dei Fabbricati, si rimanda alla sez. **Allegati**, ai punti **3, 3a, 4 e 4a**.

Viene fatto presente, quindi, che l'elenco dei beni riportato nei due atti di pignoramento trascritti non corrisponde del tutto con la situazione catastale attuale riportata dalle Visure aggiornate, seppure l'individuazione degli immobili sia possibile grazie alle Visure Storiche ed agli Estratti di Mappa catastali.

La situazione attuale di campo, invece, risulta pressoché corrispondente con le qualità colturali indicate nelle Visure, tranne che per le particelle 1 e 61 del Foglio 1 e per la particella 39 del Foglio 2 per le quali sono state accertate discrepanze, peraltro non particolarmente significative dal punto di vista dei valori dei Redditi Dominicale ed Agrario.

**I confini catastali** delle particelle oggetto del pignoramento sono stati così individuati:

- **Per l'appezzamento formato dalle particelle 1, 2 e 13 del Foglio 1, a Nord** il corso del **Fosso delle Gorgacce** e parte della vecchia **Strada vicinale della Sforzesca, ad Ovest**, il corso del **Fosso Fornaccio, a Sud**, da parte del vecchio tracciato della **Strada vicinale di Poggio Caino – Nardonì**, e dalla **proprietà intestata a Coop. Agricolo-Forestale dei Comuni Amiatini S.C.a r.l. (Part. 5 e 24), ad Est**, dal corso del **Fosso del Fossatello**, salvo se altri;
- **Per l'appezzamento formato dalle particelle 20, 61 e 76 del Foglio 1, a Nord** il corso del **Fosso delle Gorgacce, ad Ovest**, la **proprietà intestata a Rossetti Claudio, Rossetti Giuliano, Rossetti Lorena e Saleppico Ines (Part. 19 e 64), la proprietà intestata a Cencini Fortunato (Part. 73), a Sud**, da parte del corso del **Fosso Fornaccio, ad Est**, dalla **proprietà intestata a Fabbri Palmira, Parrini Roberto e Parrini Romano (Part. 10, 70 e 77)**, salvo se altri;
- **Per l'appezzamento formato dalle particelle del Foglio 2, a Nord** il vecchio tracciato della **Strada vicinale del Puntone**, la **proprietà intestata a xxxxxx e xxxxxx (Part. 147 e 148), ad Ovest**, la **proprietà intestata a xxxxxxxx (Part. 23)**, il vecchio tracciato della **Strada vicinale del Mandrione**, la **proprietà del Demanio dello Stato (Part. 119), a Sud**, dalla **proprietà intestata a xxxxxx (Part. 38 e 120)**, la **proprietà intestata a xxxxxxxxxx (Part. 41), ad Est**, dalla **proprietà intestata a xxxxxxxx e xxxxxx (Part. 138)**; salvo se altri.



### **2.3. Caratteristiche degli immobili**

Gli immobili in esame, come accennato, sono rappresentati da un fondo rustico distinto in tre corpi separati, composto da un appezzamenti di terreno agricolo di varia natura con sovrastanti fabbricati rurali di cui uno destinato ad uso abitativo e da tre annessi che, nel complesso, costituiscono il nucleo centrale della piccola azienda agricola di famiglia.

Al fondo si può accedere, provenendo da Sorano, tramite la S.P. n. 95, da percorrere fino a poche centinaia di metri prima dell'abitato della "Sforzesca", in particolare, fino ad incrociare sulla destra una strada sterrata segnalata da una nicchia votiva; proseguendo su tale strada per circa 2 km si arriva ad un bivio a destra del quale inizia la via d'accesso al centro aziendale (vedasi **Foto n. 1**); nel complesso la viabilità di accesso al fondo, sia nella parte asfaltata che negli ultimi 2 km sterrati, è da ritenersi in discrete condizioni di manutenzione.

### **Terreni**

I terreni di cui si tratta si estendono in una zona di aperta campagna ed il paese più vicino risulta essere San Giovanni delle Contee, distante circa 8 km.

Per quanto riguarda le caratteristiche geo-morfo-pedologiche degli appezzamenti, viene precisato che, per tutti, si tratta di suoli posti in *ambiente collinare interno*, ad un'altitudine compresa tra i 320 ed i 360 m. s.l.m. e con *pendenze significative* (23% di media, ad eccezione dei seminativi ubicati sul Foglio 2 che presentano pendenze molto più dolci – 8% circa), derivanti dal disfacimento di *sedimenti marini Pleistocenici a matrice argillosa ed argillo-sabbiosa con ciottoli sparsi*, che conferiscono la caratteristica compattezza ma anche una *sufficiente fertilità bio-chimica*.

L'esposizione prevalente dei tre appezzamenti varia lungo una metà dell'intero arco dei 4 punti cardinali, passando da *NordOvest* (per le particelle 61 e 76 del Foglio 1), a *Nord-NordEst* (per le particelle 2 e 13 del Foglio 1), ad *Est* (per le particelle del Foglio 2), fino alla porzione rivolta a *SudEst* rappresentata dalle particelle 13 e 20 del Foglio 1.

La *superficie aziendale* è rappresentata prevalentemente da *terreni seminativi* che, al momento del sopralluogo, apparivano lavorati e/o coltivati con colture destinate al pascolo od alla produzione di foraggi per l'alimentazione del piccolo gregge ovino di proprietà dell'azienda familiare (vedasi **Foto n. 1-3**); completano l'ordinamento culturale aziendale alcuni *appezzamenti a Bosco ceduo*; sul fondo non è stata riscontrata la presenza di alcun pozzo ad uso irriguo.

Al momento del sopralluogo, i *terreni oggetto del pignoramento si presentavano razionalmente gestiti e condotti in base all'orientamento produttivo aziendale, ritenuto "ordinario" secondo gli standard e gli ordinamenti culturali tipici della zona; viene inoltre segnalato che non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto idrogeologico.*

Riguardo alle *tare* riscontrate, viene precisato che queste sono rappresentate, principalmente, da *strade di servizio e/o di accesso, da siepi di bordo e da corti od aree di pertinenza ai fabbricati*.



Per la visualizzazione grafica dell'uso del suolo si rimanda alla *Aerofotogrammetria* di cui all'**Allegato 5**.

Nella pagina seguente viene riportata una tabella nella quale si riassumono, schematicamente, i dati dei terreni e l'uso del suolo riscontrato al momento del sopralluogo e, di seguito, il riepilogo generale.

Località	Fg.	Part.IIIa	Qualità Cat.	Superficie	Uso Suolo	Sup. Effettiva	
<b>Pod. Nardoni, Loc. San Giovanni delle Contee - Comune di Sorano (GR)</b>	1	1	Pascolo	0,0060	Bosco Ceduo	0,0060	
	1	2	Seminativo	4,3060	Seminativo	3,8800	
					Bosco Ceduo	0,4260	
	1	13	Pascolo	0,1520	Seminativo	0,0500	
					Pascolo Arb.	0,1020	
	1	20	Seminativo	2,6660	Seminativo	2,5860	
					Pascolo Arb.	0,0800	
	1	61	Pascolo	1,2780	Bosco Ceduo	1,2380	
					Seminativo	0,0400	
	1	76	Seminativo	0,5580	Seminativo	0,5580	
	2	39	Semin. Arb.	0,9580	Seminativo	0,9580	
	2	139	Seminativo	1,7163	Seminativo	1,7163	
	2	150	Seminativo	1,0757	Seminativo	0,6800	
					Ente Urbano	0,3957	
	<b>Totale Terreno</b>				<b>12,7160</b>		<b>12,7160</b>
	2	149	Ente Urbano	0,0523	Ente Urbano	0,0523	
2	151	Ente Urbano	0,0308	Ente Urbano	0,0308		
2	152	Ente Urbano	0,0199	Ente Urbano	0,0199		
2	153	Ente Urbano	0,0100	Ente Urbano	0,0100		
<b>Totale Aree Urbane</b>				<b>0,1130</b>		<b>0,1130</b>	

Località	Uso Suolo	Sup. Effettiva
<b>Pod. Nardoni, Sorano (GR)</b>	Seminativo	10,4683
	Pascolo Arb.	0,1820
	<b>Tot. S.A.U.</b>	<b>10,6503</b>
	<b>Bosco</b>	<b>1,6700</b>
	Fabb. (Enti Urb)	0,5087
	<b>Tare</b>	<b>0,5087</b>
	<b>Sup. Tot.</b>	<b>12,8290</b>

Viene fatto presente che le qualità colturali riscontrate in campo per le particelle 1 e 61 del Foglio 1 e della particella 39 del Foglio 2, non corrispondono con quelle dichiarate al Catasto, pertanto dovranno essere aggiornate mediante la compilazione degli appositi Mod. 26.

***In generale, si reputa che tale fondo rustico abbia delle caratteristiche ordinarie rispetto alle zone circostanti e che sia stato condotto fino ad oggi in maniera razionale.***

### **Fabbricati**

Come accennato in precedenza, sui terreni in esame insistono vari manufatti e fabbricati rurali, tutti ancora in fase di trasferimento dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, tutti correttamente censiti, momentaneamente, come "Ente Urbano", ma già riportati in mappa.



Pertanto, per visualizzarne l'ubicazione si rimanda agli **Allegati 4 e 5** (Estratto di Mappa Catastale ed Aerofotogrammetria).

Di seguito verrà fornita una sintetica descrizione di ciascuno dei fabbricati riscontrati, identificati da un codice, al fine di renderne agevole l'individuazione sugli elaborati grafici allegati.

**Fabbricato A (Foto n. 4 - 13)**

Foglio: 2 - Particella: 153 - Subalterno: / - Località: "Podere Nardoni" – San Giovanni delle Contee

Comune: Sorano

Accatastato: SI (ex Part. 19 Sub. 2)

Destinazione d'uso: Abitazione

Consistenza: Sup. Coperta Piano Terra: 18,90 mq – Piano Primo: 92,40 mq – Totale: **111,30 mq** –  
Volume totale: 342,19 mc circa.

Strutture portanti: Muratura mista di pietre e mattoni; solaio in travi di cemento e tavelloni di laterizio.

Stato di conservazione: sufficiente.

Copertura: tegole di laterizio alla "portoghese".

Stato di conservazione: sufficiente.

Finiture: porte e finestre in legno, persiane esterne in legno, alla "veneziana", porte interne in legno tamburato; muri intonacati esternamente ed internamente, tinteggiati a tempera; pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura cm 30 x 30 con battiscopa; bagni piastrellati e completamente accessoriati.

Stato di conservazione: sufficiente, nel complesso; si sono riscontrate lievi tracce di umidità, presumibilmente dovute a risalita capillare, nel vano cucina situato a piano terra (vedasi **Foto n. 8**).

Impianti: *Smaltimento delle acque meteoriche*, mediante canalette e discendenti in lamiera zincata; *Smaltimento delle acque reflue* mediante fossa settica a dispersione; *Idrosanitario*, sottotraccia, con acqua calda fornita da boiler elettrico; *Riscaldamento*, mediante termo stufa a legna che alimenta radiatori in alluminio in ogni vano; *Elettrico, Telefonico ed Antenna TV*, sottotraccia.

Stato di conservazione: discreto.

Trattasi della **porzione** (ex Part. 19 Sub. 2) di un **fabbricato accatastato e regolare realizzato, in origine, verosimilmente in epoca antecedente al 1967**; successivamente – a partire dalla seconda metà degli anni '80 – tale edificio ha subito una ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di alcuni vani a piano terra che lo hanno portato alla attuale conformazione.

La porzione di tale fabbricato, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è costituito - al *piano terra* - da *una stanza adibita a cucina/taverna*, completamente rifinita (muri intonacati con battiscopa e parzialmente piastrellati sul lato cucina), ma "gravata" da l'unico accesso, esclusivo, alla stanza adiacente che è di altra proprietà (nello specifico, della sorella dell'esecutato – quale nuda proprietaria – con la madre, xxxxxx, usufruttuaria), vedasi **Foto n. 8-9**, il tutto *per complessivi mq 18,90 di superficie coperta lorda e circa 14,56 mq netti*.



Attraverso una rampa di scale esterna (vedasi **Foto n. 4 e 7**), si accede al *piano primo*, costituito da un *piccolo ingresso* su cui si aprono l'unico *bagno* (piastrellato completamente e dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia) ed il *soggiorno*; nella zona soggiorno si affacciano *due camere da letto matrimoniali* ed un tinello/cucina con annesso ripostiglio (vedasi **Foto n. 10 - 13**), il tutto *per complessivi 92,40 mq di superficie coperta lorda e circa 78,27 mq netti*.

Viene fatto presente che la planimetria catastale e quella ufficialmente concessionata risultano essere corrispondenti con la distribuzione e conformazione dei vani accertati durante il sopralluogo.

### **Fabbricato B (Foto n. 14 - 15)**

Foglio: 2 - Particella: 152 - Subalterno: / - Località: "Podere Nardoni" – San Giovanni delle Contee

Comune: Sorano

Accatastato: SI (ex Part. 137)

Destinazione d'uso: Magazzino/Cantina

Consistenza: Superficie coperta lorda Piano Terra: 47,79 mq; Tettoia: 8,1 mq - Totale: **55,89 mq** – Volume: 133,81 mc circa

Strutture portanti: Muratura in bozze di tufo, muri esterni non inonacati; solaio in travi di cemento e tavelloni di laterizio.

Stato di conservazione: sufficiente.

Copertura: tegole di laterizio alla "marsigliese".

Stato di conservazione: sufficiente.

Finiture: Porta d'ingresso in alluminio anodizzato; porta interna e finestra in legno; pavimento in mattonelle di ceramica monocottura 33 x 33 cm, muri interni intonacati.

Impianti: Smaltimento delle acque meteoriche, mediante canalette e discendenti in lamiera zincata; Idraulico, presente e sottotraccia; Elettrico, presente in canalette esterne.

Stato di conservazione: sufficiente.

Trattasi della porzione di un manufatto (ex Part. 137), realizzato in adiacenza alla proprietà della sorella dell'esecutato, regolarmente **accatastato** ed adibito a **magazzino/cantina** posizionati in due vani distinti **con forno esterno** in adiacenza, oltre ad una tettoia esterna utilizzata come legnaia.

### **Fabbricato C (Foto n. 16 - 17)**

Foglio: 2 - Particella: 151 - Subalterno: / - Località: "Podere Nardoni" – San Giovanni delle Contee

Comune: Sorano

Accatastato: SI (ex Part. 141)

Destinazione d'uso: Magazzini e Pollaio

Consistenza: Superficie coperta lorda Piano Terra: 101,47 mq circa – Totale: **101,47 mq** – Volume: 243,52 mc;



Strutture portanti: Muratura in bozze di tufo; solaio in travi e travetti di legno.

*Stato di conservazione*: sufficiente.

Copertura: lastre di lamiera zincata

*Stato di conservazione*: sufficiente, con alcune zone da rivedere.

Finiture: Porte in metallo; pavimento in battuto di cemento.

Impianti: assenti.

Trattasi di manufatto, originariamente adibito in parte a porcilaia ed attualmente utilizzato come **pollaio e magazzini, regolarmente accatastato**.

### **Fabbricato D (Foto n. 18 - 20)**

Foglio: 2 - Particella: 149 - Subalterno: / - "Podere Nardoni" – San Giovanni delle Contee

Comune: Sorano

Accatastato: SI (ex Part. 118)

Destinazione d'uso: Stalla, Fienile e Rimessa macchine ed attrezzi

Consistenza: Superficie coperta lorda Piano Terra: 318,24 mq; Tettoie: 136,84 mq – Totale: **455,08 mq** – Volume: 1.410,75 mc circa.

Strutture portanti: muratura in bozze di tufo e cemento; colonne e travi in legno.

*Stato di conservazione*: insufficiente.

Copertura: lastre di lamiera zincata, poggianti su orditura di travi e travetti in legno e/o ferro.

*Stato di conservazione*: insufficiente.

Finiture: pavimenti piastrellati in una delle due stanze adibite a magazzini sul fronte NordOvest; pavimentazione in battuto di cemento nella stalla e rimessa, in terra battuta sotto le tettoie.

Impianti: presa d'acqua esterna; corrente elettrica presente nelle due stanze sul fronte NordOvest, impianto in canalette esterne.

Trattasi di manufatto adibito a **rimessa macchine, stalla per ovini, magazzini e dotato di tettoie e fienile, regolarmente accatastato**.

Per la visione delle planimetrie dello stato attuale dei fabbricati e manufatti descritti in questa sezione si rimanda all'**Allegato 6**.

### **3. ACCERTAMENTI IMMOBILIARI**

**Le indicazioni anagrafica, toponomastica e l'ubicazione catastale** delle particelle oggetto della presente procedura, **concordano con quanto riportato nel verbale di pignoramento, seppure le particelle 19 Sub. 2, 118, 137 e 141 del Foglio 2 siano state soppresse a far data dal 3/3/2010 e permettano comunque l'individuazione dei corretti ed aggiornati mappali.**



#### **4. ACCERTAMENTI CATASTALI**

L'ubicazione e la conformazione delle particelle catastali oggetto del pignoramento sono riportate correttamente sui Fogli di Mappa interessati, tuttavia dall'esame dei documenti catastali e dagli incroci con i rilievi di campo è stato riscontrato che:

- la qualità colturale indicata sulla visura catastale per le particelle 1 e 61 del Foglio 1 ("Pascolo") non corrisponde con quanto riscontrato in campo ("Bosco ceduo");
- analogamente, dal sopralluogo di campo è stato riscontrato che la qualità colturale indicata sulla visura catastale per la particella 39 del Foglio 2 ("Seminativo Arborato") non corrisponde con quanto effettivamente rilevato ("Seminativo")
- tutti i fabbricati presenti (Fg. 2, part. 149, 151, 152 e 153) risultano essere correttamente riportati sul foglio di mappa ed, attualmente, censiti come "Ente Urbano", in previsione di essere trasferiti dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati Urbani, conformemente a quanto previsto dal Decreto Legge 577/94;

*Si ritiene, quindi, necessario – per "attualizzare" ed aggiornare gli importi dei Redditi Dominicale ed Agrario – procedere alla "variazione colturale" delle particelle 1 e 61 del Foglio 1 e del mappale 39 del Foglio 2 risultate non coerenti, mediante la redazione dell'apposito Mod. 26 da presentare all'Agenzia del Territorio; per tale operazione si reputa congruo prevedere un costo di circa 150 Euro.*

#### **5. ACCERTAMENTI URBANISTICI**

Dai rilievi svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sorano ed attraverso il reperimento del **Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni** - datato 18/11/ 2010 – è risultato che:

- a. **gli strumenti urbanistici vigenti per il Comune di Sorano sono il Piano Strutturale, adottato con Delib. C.C. n. 16 in data 20/04/2009 (redatto ai sensi della L.R.T. 1/2005) ed il Piano Regolatore Generale approvato con Delib. G.R. n. 773 il 25/01/1982;**
- b. **le particelle oggetto del pignoramento ricadono tutte in zona omogenea "E" agricola, gravata dal Vincolo Idrogeologico;**
- c. **non risultano esservi né Vincolo Paesaggistico (ai sensi del D.Lgs. 42/04) né aree percorse da incendi (ai sensi della L.353/00).**

per visionare la copia del *Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni* rilasciato dall'Ufficio Urbanistica comunale, si rimanda all'**Allegato 7**.

Viene comunque precisato che la zona in esame ricade nel Sub Sistema 9 "I calanchi di Castell'Azzara e Sorano" e non risultano esservi segnalate prescrizioni di carattere attuativo.



## 6. CONFORMITA' URBANISTICHE

Gli **accertamenti** inerenti i fabbricati, condotti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sorano, sono risultati **esaustivi**.

Con i fascicoli reperiti ed esaminati **è stato possibile accertare la legittimità e conformità urbanistica solamente per il fabbricato ad uso abitativo ("A")**, individuato dalla particella 153 del Foglio 2, **realizzato verosimilmente prima del 1967** e la cui distribuzione plani-volumetrica attuale risultava già evidente sia dalla planimetria catastale del frazionamento del 19/9/95 che dalla Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alla Pratica n.251/2000 (ai sensi della L. 47/85) intestata a xxxxxx.

**Di contro, per i fabbricati identificati come "B", "C" e "D" - seppure regolarmente accatastati e riportati sul Foglio di Mappa – non è stato possibile accertarne la rispettiva legittimità e/o conformità, in quanto non è risultata alcuna pratica di Concessione Edilizia o Sanatorie ai sensi dei due Condoni edilizi (1985 e 1994).**

In definitiva, l'unica pratica edilizia risultante presso gli archivi comunali è la seguente:

- **Pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n°251/2000 (ex L. 47/85), intestata a xxxxxxxx** (padre dell'esecutato) e relativa al "cambio di destinazione d'uso da stalla ad abitazione" in loc. Pod. Nardoni, San Giovanni delle Contee, al piano terra dell'ex particella 19 sub. 1 (identificabile con il Piano terra dell'attuale mappale 153 del Foglio 2); vedasi **Allegato 8**.

Non sono risultate altre pratiche autorizzative, concessorie, e/o Condoni in sanatoria (ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94) né a nome di xxxxxxx, né a nome di xxxxxx, né a nome di xxxxxxx (sorella dell'esecutato).

**Di conseguenza i fabbricati di cui alle particelle 149 ("D"), 151 ("C") e 152 ("B") sono da considerarsi realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni e quindi abusivi.**

Tuttavia, si ritiene possibile regolarizzare e rendere legittima la presenza di tali fabbricati, mediante la stesura di un **Piano Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.P.M.A.A.) in sanatoria**, che giustifichi la necessità aziendale di tali strutture.

Tale pratica dovrà essere approvata sia a livello Provinciale che Comunale; pertanto, in mancanza del nulla-osta di uno dei due Enti, i sopracitati manufatti dovranno poi essere demoliti.

*I costi relativi alla redazione del P.P.M.A.A. (quantificabili in circa 2.500 Euro), oltre ai costi della pratica edilizia (2.000 Euro circa) ed alla sanzione amministrativa minima di 516 Euro dovranno essere detratti dal complessivo valore stimato degli immobili.*

## 7. INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

*Per quanto riguarda la possibilità di formare più lotti di vendita dei beni pignorati, tenuto conto delle caratteristiche e della conformazione dell'azienda (divisa in tre corpi aziendale distinti), dei fabbricati ivi esistenti, della loro localizzazione e distribuzione plani-volumetrica, della consistenza dei*





debiti a carico della persona esecutata ed inoltre, valutata la crisi contingente del mercato immobiliare, **si ritiene razionale proporre la formazione di 4 (quattro) lotti di vendita.**

Pertanto, considerato che il pignoramento riguarda l'intera quota dei diritti di proprietà del compendio immobiliare, **dagli immobili in esame saranno formati i seguenti lotti di vendita, così individuati:**

- **Lotto n. 1: diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato in loc. La Capanna, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR), censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa 1, Particelle 20, 61 e 76 per Ha 4,5020 e rappresentato da terreno seminativo per Ha 3,1840; Bosco Ceduo per Ha 1,2380 e Pascolo Arborato per Ha 0,08 . Il tutto intestato al sig. xxxxxx (C.F. xxxxxx).**
- **Lotto n. 2: diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato in loc. Mareggiolo, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR), censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa 1, Particelle 1, 2 e 13 per Ha 4,4640 e rappresentato da terreno seminativo per Ha 3,93; Bosco Ceduo per Ha 0,4320 e Pascolo Arborato per Ha 0,1020 . Il tutto intestato ai sigg. xxxxxx (C.F. xxxxxx), quale proprietario e xxxxxx (C.F. xxxxxxxxx), quale usufruttuaria.**
- **Lotto n. 3: diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo rappresentato da terreno seminativo per Ha 3,3543 con sovrastante fabbricato rurale ad uso stalla per ovini e magazzini per 318,2 mq coperti e 136,8 mq di tettoie e fienile; il tutto censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa 2, Particelle 39, 139, 149 e 150 per Ha 3,7500 ubicati in loc. Case Nardoni, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR) ed intestato ai sigg. xxxxxx (C.F. xxxxxx), quale proprietario e xxxxxx (C.F. xxxxxxxxx), quale usufruttuaria.**
- **Lotto n. 4: diritti pari alla piena proprietà di vari fabbricati rurali ubicati in loc. Case Nardoni, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR), censiti al Foglio di mappa 2 con le Particelle 151, 152 e 153 per Ha 0,1130 e rappresentati da: A) porzione di fabbricato ad uso abitazione rurale, dislocata su due piani, per complessivi 111,3 mq lordi, distribuiti su 2 camere doppie, soggiorno, tinello, ripostiglio, cucina e bagno; B) porzione di fabbricato rurale adibito a magazzino e cantina per 47,8 mq lordi ed 8 mq di tettoia; C) annesso rurale adibito a magazzini e pollaio per 101,47 mq lordi.**



**Il tutto intestato al sig. xxxxxx (C.F. xxxxxx), quale proprietario e xxxxxx (C.F. xxxxxxxx), quale usufruttuaria.**

#### **8. STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente procedura, al momento del sopralluogo, risultavano essere **liberi e pienamente disponibili dalla proprietà esecutata.**

#### **9. VINCOLI e GRAVAMI**

Come desumibile dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorano sui beni in esame grava solamente il **Vincolo Idrogeologico**; di conseguenza, *oltre al diritto di usufrutto a favore della madre del debitore – sig.ra xxxxxx (C.F. xxxxxx – ed al contenuto della lista delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto 1.2, non risultano, al momento attuale, altri tipi di vincoli, gravami, diritti demaniali od altri oneri, così come desumibile dalla Visura di aggiornamento delle iscrizioni e/o trascrizioni reperita presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari** di Grosseto, in data 03/12/2010 (vedasi **Allegato 9**).*

#### **10. CRITERIO di STIMA e DETERMINAZIONE del VALORE**

Nella determinazione del valore di un bene, sono cinque i possibili aspetti economici da valutare: il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed infine quello complementare.

*Per la stima di cui si tratta, l'aspetto economico da determinare risulta essere quello del "più probabile valore di mercato", cioè quello individuato dal rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile ed il denaro che potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata al momento della stesura della presente relazione.*

*Dopo aver individuato il criterio, si è scelto tra i due possibili metodi di stima - sintetico ed analitico - quello "sintetico", metodo basato cioè sulla comparazione di beni simili oggetto di recenti compravendite avvenute nella zona.*

Il metodo consiste nel reperire un certo numero di "dati storici" (cioè prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in libere contrattazioni od in compravendite di beni simili) in modo da formare un'ipotetica scala, nella quale verrà poi inserito il bene da stimare, in corrispondenza del valore del immobile che presenta maggiori analogie con il bene in esame, salvo poi effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore individuato, per caratteristiche ed aspetti positivi o negativi del bene medesimo.

Si è proceduto, così, a svolgere indagini presso agenzie immobiliari della zona ed a contattare professionisti del settore, per reperire informazioni sulle quali mediare la propria esperienza e le considerazioni esposte nei capitoli precedenti.

Dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato che il mercato immobiliare dei fondi rustici, in genere e non solo quindi per quelli similari per caratteristiche a quello in esame (media estensione e



con sovrastanti fabbricati rurali), si è mostrato in lenta ripresa dopo un lungo periodo di "stasi", a causa soprattutto della crisi economica degli ultimi anni.

Tuttavia, i distinti e non particolarmente estesi appezzamenti di terreno ed al contempo la presenza di fabbricati abitativi ed annessi rurali (seppure parzialmente da rivedere e regolarizzare), la significativa vocazione agricolo-zootecnica ed una certa valenza ambientale paesaggistica della zona ove sono ubicati i beni, possono rendere appetibili tali immobili.

In questo caso, i valori di mercato "medi" reperiti sulla base della propria esperienza e presso le principali Agenzie Immobiliari della zona per terreni e fabbricati simili per categoria catastale, dimensioni, caratteristiche a quelli in esame ed ubicati nella zona di Sorano, su cui poi applicare le dovute aggiunte, detrazioni o considerazioni del caso, sono stati i seguenti:

<b>Tipologia Immobile (Comune di Sorano)</b>	<b>Stato Conservazione</b>	<b>Valore unitario medio</b>
Terreno seminativo collinare in asciutta	Normale	11.000,00 €/Ha
Pascolo Arborato	Normale	6.000,00 €/Ha
Bosco Ceduo	Normale	4.000,00 €/Ha
Tare		600,00 €/Ha
Fabbricati abitativi rurali in muratura	Normale	1.350,00 €/mq. Lordo
Annessi rurali in muratura	Normale	600,00 €/mq. Lordo
Tettoie	Normale	300,00 €/mq. Lordo

In considerazione di ciò, analizzata la descrizione dei beni e *fatte le dovute riflessioni su:*

- *l'ubicazione e le caratteristiche del fondo in esame – ad es. panorama, viabilità di accesso, la notevole distanza degli immobili dal capoluogo di comune Sorano e dall'abitato più vicino, di contro, la vocazione agrituristica ed eno-gastronomica della zona;*
- *le caratteristiche morfologiche (pendenza, esposizione) ed agronomiche dei terreni (terreni di fertilità media, normalmente coltivati, ecc.);*
- *i valori medi per ettaro di coltura desunti dalla vigente "Tabella dei Valori Fondiari medi per unità di superficie e tipi di coltura della Provincia di Grosseto", redatta dall'apposita Commissione Provinciale ai sensi delle Leggi n. 590/1965; n. 817/1971 e della Legge R.T. n. 10/1989 (vedasi **Allegato 10**), relativamente alle qualità colturali presenti sul fondo;*
- *la consistenza, la distribuzione plani-volumetrica e le caratteristiche costruttive dei vari fabbricati rurali presenti sul fondo;*
- *di contro, le differenti condizioni di manutenzione dei vari manufatti esistenti (nel complesso, da insufficienti a sufficienti) ed i relativi diversi costi per il risanamento e/o la ristrutturazione (stimabili in circa 50 €/mq);*
- *il costo per la necessaria redazione e presentazione dell'apposito Mod. 26 all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento della qualità colturale delle particelle 1, 61 del Foglio 1 e 39 del Foglio 2 (almeno 150 Euro circa);*



- il costo della sanzione amministrativa di circa 516 Euro per la realizzazione dei fabbricati di cui alle particelle 149, 151 e 153 del Foglio 2, in mancanza di regolare concessione edilizia;
- i costi per i necessari iter burocratici al fine di regolarizzare i fabbricati considerati illegittimi ed abusivi (B, C e D): stesura e presentazione di un P.M.A.A e definizione della pratica urbanistica e per le quali si ipotizza un costo complessivo di circa 4.500 Euro); od il costo di un eventuale demolizione dei fabbricati non sanabili;
- la potenziale riduzione del prezzo definitivo di vendita di unità immobiliari, rispetto al prezzo richiesto nella trattativa, come avviene nelle libere contrattazioni (mediamente il 5%) e l'ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla probabile vendita giudiziale, tramite asta pubblica, dei beni in esame (in media il 5%);

**si reputa razionale**, dopo aver "mediato" i valori medi di mercato reperiti con quelli indicati dalla Commissione dell'Amministrazione Provinciale di Grosseto e dal sito web dell'Agenzia delle Entrate (valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), **decretare un deprezzamento medio del 15% per i terreni in generale, mentre per i fabbricati ed i manufatti** la percentuale di deprezzamento oscilla **tra il 20 ed il 25% e quindi, nel complesso assegnare, ai beni in esame, i valori indicati nella tabella seguente:**

Immobile		Deprezzamento %	Valore Unitario finale medio	Consistenza (Ha)	Controvalore (€)
<b><i>Terreni</i></b>					
Seminativi in asciutta		15%	9.775,00 €/ha	10,4683	102.327,63
Pascolo Arborato		15%	4.887,50 €/ha	0,1820	889,52
Bosco Ceduo		15%	3.825,00 €/ha	1,6700	6.387,75
Tare (strade, corti, siepi...)		15%	510,00 €/ha	0,3957	201,80
<b><i>Totale terreni</i></b>				<b>12,7160</b>	<b>109.806,70</b>
Immobile	Codice	Deprezzamento %	Valore Unitario finale medio	Consistenza (mq)	Controvalore (€)
<b><i>Fabbricati</i></b>					
Abitazione	A	20%	1.041,25 €/mq	111,30	115.891,13
Magazzino/Cantina	B	25%	423,75 €/mq	47,79	20.251,01
Tettoia	B	25%	290,63 €/mq	8,10	2.354,06
Magazzino/Pollaio	C	25%	384,38 €/mq	101,47	39.002,53
Ovile/Magazzini	D	25%	384,38 €/mq	318,24	122.323,50
Tettoia/Fienile	D	25%	290,63 €/mq	136,84	39.769,13
<b><i>Totale fabbricati</i></b>					<b>339.591,36</b>
<b>Valore Totale dei Beni</b>					<b>449.398,07</b>

viene specificato che ai fabbricati codificati con B, C e D (risultati abusivi) è stata assegnata una percentuale di deprezzamento maggiore, a causa dei costi per la necessaria regolarizzazione a livello urbanistico.



**Pertanto, in risposta al punto 12) dei quesiti** e dopo aver proceduto agli arrotondamenti del caso, **si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati per i diritti sull'intera quota di proprietà/"nuda proprietà" della persona esecutata – sig. xxxxxx –, nel suo complesso, sia pari ad Euro 449.400,00 (dicesi Euro Quattrocentoquarantanovemilaquattrocento/00 centesimi); tale valutazione, dovrà essere ripartita tra i quattro lotti di vendita individuati e già descritti nel capitolo 7), nel seguente modo:**

- **Lotto n. 1: Euro 36.250,00 (dicesi Euro trentaseimiladuecentocinquanta/00);**
- **Lotto n. 2: Euro 40.550,00 (dicesi Euro quarantamilacinquecentocinquanta/00);**
- **Lotto n. 3: Euro 195.100,00 (dicesi Euro centonovantacinquemilacento/00);**
- **Lotto n. 4: Euro 177.500,00 (dicesi Euro centosettantasettemilacinquecento/00);**

comprendendo, così, ogni pertinenza comune ed esclusiva e tutte le varie detrazioni sopra enunciate.

## 11. CONCLUSIONI

Di seguito si riporta sintetica risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, come da formulario standard:

- 1. la documentazione agli atti è risultata coerente** con quanto riportato negli atti di pignoramento e **pressoché completa**, in quanto mancava degli Estratti di Mappa Catastale e del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, che sono stati reperiti nel corso degli accertamenti presso gli uffici competenti, **la lista delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stata predisposta ed aggiornata (si veda capitolo 1 paragrafo 2); le visure e le mappe censuarie** delle particelle catastali reperite, **permettono di individuare correttamente gli immobili; gli atti di provenienza dei beni risultano dalla documentazione agli atti e comunque riassunti al cap. 1, par. 3;**
- 2. gli immobili oggetto del pignoramento**, anche mediante il sopralluogo del 5 Novembre 2010, ubicati in località "Case Nardoni", frazione San Giovanni delle Contee – Sorano – , **sono stati individuati nei terreni e fabbricati di cui alle particelle 1, 2, 13, 20, 61 e 76 del Foglio 1 e particelle 39, 139, 149 (ex 118), 150 (ex 118), 151 (ex 141), 152 (ex 137) e 153 (ex 19 Sub. 2) del Foglio catastale 2 del Comune censuario di Sorano (GR), per una superficie catastale complessiva di Ettari 12,7160 oltre ad ha 0,1130 di fabbricati (censiti come "Enti Urbani") e corti di pertinenza, non attribuibili in quanto beni comuni non censibili – per i dati catastali attuali e per i confini di tali particelle si rimanda al capitolo 2 paragrafo 2 ed agli Allegati 3 e 4;**
- 3. la descrizione attuale del bene è pressoché conforme con quella contenuta nei verbali di pignoramento**, trattandosi di terreni agricoli con sovrastanti fabbricati rurali; **viene precisato che le particelle 19 Sub. 2, 118, 137 e 141 del Foglio 2, riportate negli atti di pignoramento n. 378 del 09/07/2009 e n. 1894 del 07/08/2010, sono soppresse, poiché non più esistenti dal 03/03/2010 e sostituite dalle particelle 149, 150, 151, 152 e 153;**



4. non si è proceduto ad eseguire variazioni degli estratti di mappa catastali, in quanto non necessarie ai fini dell'individuazione dei beni pignorati, **tuttavia viene fatto notare che le qualità catastali delle particelle 1 e 61 del Foglio 1 e della particella 39 del Foglio 2 non corrispondono a quanto rilevato durante il sopralluogo; sarà pertanto necessario procedere alla variazione ed all'aggiornamento redigendo l'apposito Mod. 26;** il relativo costo della pratica per l'aggiornamento (stimabile in 150 Euro circa) è stato portato in detrazione al presunto valore di mercato stimato per gli immobili;
5. **gli strumenti urbanistici attualmente vigenti** per il Comune di Sorano **sono il Piano Strutturale** (adottato con Delib. C.C. n°16 del 20/04/2009) **ed il Piano Regolatore Generale** (approvato con Delib. G.R.T. n°773 del 25/01/1982); **il Certificato di Destinazione Urbanistica reperito indica che le particelle in esame ricadono in Zona omogenea "E" Agricola, soggette a Vincolo Idrogeologico** ma senza particolari prescrizioni attuative; **per maggiori dettagli si rimanda al cap. 5;**
6. **i fabbricati presenti sul fondo rustico ed oggetto del pignoramento sono stati individuati in n.1 fabbricato ad uso abitativo ed in 3 annessi rurali adibiti a magazzino/cantina, magazzini/pollaio e stalla per ovini/fienile e magazzini; di tali manufatti, solo il fabbricato ad uso abitativo (A) risulta essere legittimo** (in quanto edificato prima del 1967) **e conforme con le planimetrie catastale e della C.E. in Sanatoria n.251/2000; per i tre annessi rurali identificati come fabbricati B, C e D, invece, non è stato possibile reperire la relativa documentazione probatoria e legittimante e pertanto sono da ritenersi abusivi, ma potenzialmente sanabili attraverso un P.P.M.A.A.; per tali fabbricati, quindi, dovranno essere avviate le procedure e pratiche di regolarizzazione;** i costi necessari stimati (4.500 Euro circa, oltre alla sanzione amministrativa di almeno Euro 516) sono stati portati in detrazione al valore di mercato degli immobili;
7. per gli immobili oggetto del pignoramento, in virtù della conformazione fondiaria e della consistenza del debito, **si ritiene razionale proporre 4 (quattro) lotti di vendita distinti;**
8. **gli immobili oggetto della presente procedura sono stati pignorati per i diritti pari alla piena proprietà della persona esecutata – sig. xxxxxx – relativamente alle particelle 20, 61 e 76 del Foglio 1, mentre per le restanti particelle 1, 2 e 13 del Foglio 1 e particelle 39, 139, 149, 150, 151, 152 e 153 del Foglio 2 il pignoramento riguardava i diritti pari all'intero sia della "nuda proprietà" del sig. xxxxxxxx, che dell'usufrutto** vigente a favore della madre del debitore – sig.ra xxxxxx (C.F. xxxxxxxx);
9. **le particelle di terreno in esame ed i fabbricati ivi esistenti, al momento del sopralluogo, erano da considerarsi liberi e disponibili dalla proprietà esecutata;**



10. non essendo, i beni immobili, occupati dal coniuge separato, **non è stato necessario acquisire il provvedimento di assegnazione dei beni;**
11. riguardo agli eventuali vincoli gravanti sui beni, **se si eccettuano le trascrizioni pregiudizievoli come risultanti dalla lista esposta al cap. 1.2, ed il Vincolo Idrogeologico elencato dal C.D.U. , non risultano, al momento attuale, altri tipi di vincoli o gravami, né tantomeno diritti demaniali od altri oneri (vedasi quanto riportato nel capitolo 9), così come desumibile dalla *Visura* di aggiornamento delle iscrizioni e/o trascrizioni;**
12. per il criterio di stima seguito, viene fatto presente che **si è determinato il "più probabile valore di mercato dei terreni e fabbricati rurali" facendo ricorso al metodo di stima sintetico** (per comparazione di beni simili oggetto di recenti compravendite in zona), per maggiori dettagli si rimanda al capitolo 10; **dopo aver proceduto alle opportune aggiunte e detrazioni ed agli arrotondamenti del caso, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento viene determinato in complessivi:**

**Euro 449.400,00** (dicesi Euro Quattrocentoquarantanovemilaquattrocento/00 centesimi), da ripartirsi nel controvalore dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto n. 1: diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato in loc. La Capanna, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR), censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa 1, Particelle 20, 61 e 76 per Ha 4,5020 e rappresentato da terreno seminativo per Ha 3,1840; Bosco Ceduo per Ha 1,2380 e Pascolo Arborato per Ha 0,08 . Il tutto intestato al sig. xxxxxx (C.F. xxxxxx);**  
**Valore: Euro 36.250,00 (Euro trentaseimiladuecentocinquanta/00).**
- **Lotto n. 2: diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato in loc. Mareggiolo, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR), censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa 1, Particelle 1, 2 e 13 per Ha 4,4640 e rappresentato da terreno seminativo per Ha 3,93; Bosco Ceduo per Ha 0,4320 e Pascolo Arborato per Ha 0,1020 . Il tutto intestato ai sigg. xxxxxx (C.F. xxxxxx), quale proprietario e xxxxxx (C.F. xxxxxxxx), quale usufruttuaria;**  
**Valore: Euro 40.550,00 (Euro quarantamilacinquecentocinquanta/00).**
- **Lotto n. 3: diritti pari alla piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo rappresentato da terreno seminativo per Ha 3,3543 con sovrastante fabbricato rurale ad uso stalla per ovini e magazzini per 318,2 mq coperti e 136,8 mq di tettoie e fienile; il tutto censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa 2, Particelle 39, 139, 149 e 150 per Ha 3,7500 ubicati in loc. Case Nardoni, San Giovanni delle**



**Contee, nel Comune di Sorano (GR) ed intestato ai sigg. xxxxxx (C.F. xxxxxx), quale proprietario e xxxxxx (C.F. xxxxxxxx), quale usufruttuaria; Valore: Euro 195.100,00 (Euro centonovantacinquemilacento/00).**

- **Lotto n. 4: diritti pari alla piena proprietà di vari fabbricati rurali ubicati in loc. Case Nardoni, San Giovanni delle Contee, nel Comune di Sorano (GR), censiti al Foglio di mappa 2 con le Particelle 151, 152 e 153 per Ha 0,1130 e rappresentati da: A) porzione di fabbricato ad uso abitazione rurale, dislocata su due piani, per complessivi 111,3 mq lordi, distribuiti su 2 camere doppie, soggiorno, tinello, ripostiglio, cucina e bagno; B) porzione di fabbricato rurale adibito a magazzino e cantina per 47,8 mq lordi ed 8 mq di tettoia; C) annesso rurale adibito a magazzini e pollaio per 101,47 mq lordi. Il tutto intestato al sig. xxxxxxxx (C.F. xxxxxx), quale proprietario e xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxx), quale usufruttuaria; Valore: Euro 177.500,00 (Euro centosettantasettemilacinquecento/00).**

Con quanto sopra riportato, si ritiene di aver svolto correttamente l'incarico ricevuto.

Grosseto, 30.12.2010

Il C.T.U.

Dott. Agr. Carlo Amerighi





**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

per

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°138/2009 + 191/2010**  
**"BANCA di CREDITO COOPERATIVO - Gestione Crediti S.p.a.**  
**contro**  
**XXXXXX"**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI**

\*\*\*\*\*

1. Copia Verbale di Sopralluogo
2. Corografia dell'area in esame (Scala 1:10.000)
3. Visure Catastali aggiornate
- 3a Visure storiche per immobile
4. Estratti di Mappa Catastale Foglio 1 e 2 di Sorano (Scala 1:2.000)
- 4a Planimetria catastale del Fabbricato abitativo "A" (Scala 1:200)
5. Aerofotogrammetria dell'area in esame (Scala 1:5.000)
6. Planimetrie stato attuale Fabbricati abusivi (Fuori Scala)
7. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni
8. Copia pratica C.E. in Sanatoria n. 251/2000
9. Visura di aggiornamento Conservatoria dei Registri Immobiliari
10. Tabella Valori Fondiari Medi per tipi di coltura
11. Documentazione fotografica

