

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 19/2017

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Camaiti
C.T.U.: Arch. Alessandro Flaminio

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

STIMA DEI BENI COME LIBERI DA CONTRATTO
DI AFFITTO

ARCH. Alessandro Flaminio
Viale Europa N 171 58100 Grosseto
e-mail alessandro.flaminio@gmail.com

- **(Terreno 4)** foglio 88, part. 34, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 5.808 mq reddito Dominicale 22,50 euro, Agrario 22,50 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 14.864 mq reddito Dominicale 10,75 euro, Agrario 14,59 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 13.578 mq reddito Dominicale 52,59 euro, Agrario 52,59.
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.
- **(Terreno 7)** foglio 88, part. 43, suddiviso in porzione AA: ULIVETO classe 3 per 6.470 mq reddito Dominicale 5,35 euro, Agrario 8,35 euro. Porzione AB: SEMIN ARBOR classe 3 per 3.330 mq reddito Dominicale 6,02 euro, Agrario 6,88 euro.
- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.
- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.
- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.
- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110,01 euro, Agrario 110,01 euro.
- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6,04 euro, Agrario 6,04 euro.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

9. QUESITO N.9

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 transizione 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;

9.1 STATO LOCATIVO

I beni in oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERI** a seguito alla risoluzione del contratto di affitto concluso tra

avvenuta in data 06/04/2023.

12. QUESITO N.12

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);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Relativamente ai quesiti posti, si valuterà il più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita si potrebbe attribuire al compendio oggetto di stima all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente memoria si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, si considereranno anche le informazioni assunte presso la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'AGENZIA DEL TERRITORIO.

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 venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° quesito), la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Pertanto la stima terrà in considerazione anche l'andamento dei prezzi degli immobili che negli ultimi anni, ha fatto registrare un sensibile calo, con maggiore evidenza nelle zone rurali, e una riduzione dei valori immobiliari.

12.1.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento

VALUTAZIONE DEL BENE, FABBRICATI:

Per la valutazione dei beni in oggetto, allo stato di fatto in cui si trovano, si è applicato un criterio di stima diretto, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI Agenzia del Territorio", e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Risulta da sottolineare come dal 2019 (anno del deposito della relazione peritale) gli immobili della zona abbiano subito una sensibile flessione dei prezzi evidenziata nello schema riportato:

Nel 2019 i valori delle le unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle analizzate oscillavano tra:

- APPARTAMENTI ⇒ da € 700,00 a € 1.400,00 circa al mq lordo.
- VILLE E VILLINI ⇒ da € 1.1500,00 a € 1.600,00 circa al mq lordo.
- CAPANNONI/STRUTTURE SIMILARI ⇒ da € 120,00 a € 400,00 circa al mq lordo.

Oggi, maggio 2023, (riferimento OMI secondo semestre 2022) i valori per le unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle analizzate oscillano tra:

- APPARTAMENTI ⇒ da € 850,00 a € 1.250,00 circa al mq lordo.
- VILLE E VILLINI ⇒ da € 950,00 a € 1.400,00 circa al mq lordo.
- CAPANNONI/STRUTTURE SIMILARI ⇒ da € 120,00 a € 400,00 circa al mq lordo.

Per procedere con la stima è quindi necessario sottolineare che l'incremento di prezzo dovuto alla stima del compendio come LIBERO e quindi non più soggetto al contratto di affitto risulta in parte compensato dalla svalutazione di mercato dei beni verificatasi in questi anni.

Tenuto ora 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 circa un 5 -10%;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuata nel LOTTO 1 sono da considerarsi **LIBERE**

- la stima interessa un'azienda agricola che presenta adiacente alle sue pertinenze un altro fabbricato non oggetto di esecuzione.
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla superficie commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

FABBRICATO RURALE CON DESTINAZIONE ABITATIVA,
MAGAZZINO E CANTINA

⇒ € 1.150,00 al mq lordo.

FABBRICATO PER STOCCAGGIO DERRATE AGRICOLE

E FABBRICATO PER RIMESSA MEZZI AGRICOLI IN OGGETTO ⇒ € 120,00 al mq lordo.

Il valore totale FABBRICATO RURALE CON DESTINAZIONE ABITATIVA, MAGAZZINO E CANTINA sarà pertanto:

$$\text{mq } 355,6 \times \text{€ } 1.150,00/\text{mq} = \text{€ } 408.940,00$$

Diconsi: euro quattrocentoottomilanovecentoquaranta/00.

Il valore totale FABBRICATO PER STOCCAGGIO DERRATE AGRICOLE E FABBRICATO PER RIMESSA MEZZI AGRICOLI sarà pertanto:

$$\text{mq } 1.506 \times \text{€ } 120/\text{mq} = \text{€ } 180.720$$

Diconsi: euro centottantamilasettecentoventi/00.

VALUTAZIONE DEL BENE, TERRENI:

Per la valutazione dei beni in oggetto, allo stato di fatto in cui si trovano, si è applicato un criterio di stima diretta, o valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valore di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato. Per l'individuazione dei valori unitari medi, si sono presi in esame i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferita ai valori agricoli medi della provincia, e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

