



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
GROSSETO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 98 // 2018 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

**Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CLAUDIA FROSINI**

RELAZIONE DEL C.T.U.

Data udienza di rinvio: 13 Novembre 2019

Grosseto li 29 Luglio 2019

**Il C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati**



CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1) PREMESSA - Quesiti:	Pag. 03
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	Pag. 06
<i>Sopralluoghi:</i>	Pag. 06
<i>Verifiche svolte inerenti la procedura:</i>	Pag. 06
3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:	Pag. 07
<i>Regolarità e completezza della documentazione agli atti:</i>	Pag. 07
<i>Iscrizioni e Trascrizioni:</i>	Pag. 07
<i>ISCRIZIONI:</i>	Pag. 09
<i>TRASCRIZIONI:</i>	Pag. 09
<i>PROVENIENZA:</i>	Pag. 10
4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:	Pag. 10
<i>4.1) il bene in oggetto:</i>	Pag. 10
<i>4.2) Identificazione catastale:</i>	Pag. 10
<i>4.3) Descrizione specifica dei beni e lo stato effettivo dei luoghi</i>	Pag. 13
<i>4.3.a) Inquadramento generale:</i>	Pag. 13
5) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE SPECIFICA DEI BENI DOPO LA REGOLARIZZAZIONE:	Pag. 15
<i>5.A) FABBRICATI:</i>	Pag. 18
<i>Complesso abitativo:</i>	Pag. 18
<i>5.B) TERRENI:</i>	Pag. 25
<i>5.b.1) Descrizione sommaria:</i>	Pag. 25
<i>5.c) Apprezamenti generali:</i>	Pag. 25
<i>5.d) La località e la zona:</i>	Pag. 26
<i>Confini:</i>	Pag. 26
6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:	Pag. 27
7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:	Pag. 27
8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:	Pag. 27
9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:	Pag. 28
10) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:	Pag. 29
11) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:	Pag. 31
12) IN MERITO AL NONO QUESITO:	Pag. 34
13) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:	Pag. 34
14) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:	Pag. 34
15) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:	Pag. 35
<i>SCelta DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI :</i>	Pag. 35
<i>15.1 – I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:</i>	Pag. 35
<i>15.2 – Analisi dei valori medi di mercato:</i>	Pag. 51
<i>15.3 – Valutazione dei beni:</i>	Pag. 51
16) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:	Pag. 52



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA - Quesiti:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° **98/2018** promossa da

contro

Ritualmente espletato il giuramento, avanti il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma **Dott.ssa Claudia FROSINI**, mi sono stati formulati i seguenti quesiti:

* * * * *

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^ comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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 D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della 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 da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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 in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile 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 dell'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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli 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: allegghi, 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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, 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 ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n° 59 convertito in 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 e se sia 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, 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;

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).

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a trenta giorni prima della data di udienza fissata per l'emissione del provvedimento di vendita per il deposito della relazione e dietro autorizzazione dello Stesso provvedeva a ritirare la documentazione agli atti.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni di consulenza venivano comunque immediatamente iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura, nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

✓ Sopralluoghi:

Le operazioni di consulenza consistevano in un sopralluogo e verifiche presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In sede di sopralluogo, accompagnato dal Custode, Avv. Mirko Bonari, nonché dall'Ing. Daniele Felici, venivano visionate nella loro integrità le unità, effettuati confronti comparativi con gli estratti planimetrici, nonché realizzata ampia documentazione fotografica.

✓ Verifiche svolte inerenti la procedura:

Sono state effettuate ulteriormente una serie di verifiche presso uffici pubblici al fine di reperire documentazione necessaria allo svolgimento della presente consulenza.



Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Manciano – Ufficio Edilizia Privata, l’Agenzia del Territorio di Grosseto, nonché i Registri Immobiliari.

Effettuata quindi ogni indagine di rito, verificata la documentazione agli atti e quella richiesta presso gli uffici preposti, può esporre quanto segue.

3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’Art. 567. 2^a comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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 D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

➤ **Regolarità e completezza della documentazione agli atti:**

Verificata la documentazione agli atti della procedura, lo scrivente ritiene completa in ogni sua parte;

Nel merito, risultano acquisiti e presenti gli estratti catastali, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

➤ **Iscrizioni e Trascrizioni:**

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, costituiti da terreni posti in Comune di Manciano Località Montemerano contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:



Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

Foglio n° 114 particella n° 525, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Foglio n° 114 particella n° 631, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.01.20, Foglio n° 114 particella n° 635, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.00.30, Foglio n° 114 particella n° 651, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.17, Foglio n° 114 particella n° 652, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Foglio n° 114 particella n° 654, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.09, Foglio n° 114 particella n° 658, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.06.63, Foglio n° 114 particella n° 659, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.13.09, Foglio n° 114 particella n° 660, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.28, Reddito Dominicale euro 0,12, Foglio n° 114 particella n° 661, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.27, Foglio n° 114 particella n° 662, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.33, Foglio n° 114 particella n° 663, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.17.02, Foglio n° 114 particella n° 664, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.02.70, Foglio n° 114 particella n° 665, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.10, Reddito Dominicale euro 0,04, Foglio n° 114 particella n° 666, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.16, Foglio n° 114 particella n° 667, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.09.53, Foglio n° 114 particella n° 668 qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.07.37, Foglio n° 114 particella n° 684, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.01.68, Foglio n° 114 particella n° 685, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.04, Foglio n° 114 particella n° 686, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.44, Foglio n° 114 particella n° 687, qualità Pascolo



Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.11, di proprietà

gravano le seguenti

iscrizioni e trascrizioni:

- **ISCRIZIONI:**

IPOTECA VOLONTARIA N° 21484/5651 del 17/12/2007 -

Concessione a garanzia di mutuo con atto del 29/11/2007 Rep. 3056/1457, di Euro 500.000,00 a favore di

- **TRASCRIZIONI:**

ATTO GIUDIZIARIO N° 7708/5634 del 07/06/2018 - Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto del 16/05/2018 rep. 3021/2018, a favore di

ATTO NOTARILE PUBBLICO N° Reg. gen. 8639 Reg. Part. 6315 del 24/06/2019 – Accettazione tacita di eredità atto notarile

del 10/12/2002 rep. 46766/22108, a favore di
contro (

- **SI SEGNALE INOLTRE:**

CONVENZIONE EDILIZIA – Rilasciata dal Comune di Manciano in data 29/01/2003 rep. 2997, trascritta il 14/02/2003 al n° 2751/2057 a favore di Comune di Manciano.

CONVENZIONE EDILIZIA – Rilasciata dal Comune di Manciano in data 26/03/2004 rep. 3060, trascritta il 19/04/2004 al n° 6595/4349 a favore di Comune di Manciano.

COSTITUZIONE DI SERVITU' NON EDIFICANDI – a titolo oneroso del 09/10/2004 ai rogiti del Notaio rep. 49284/23420, trascritta il 04/11/2004 al n° 18702/11543 a favore di



- **PROVENIENZA:**

Gli immobili descritti sono pervenuti alla

..... in forza di atto compravendita immobiliare del 10/12/2002 ai
rogiti del Notaio rep. 46766/22108, trascritto il
09/01/2003 ai n° 363/270, per acquisto da
.....

4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:

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 da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **4.1) il bene in oggetto:**

Forma oggetto della presente consulenza un compendio di terreni a varia destinazione posti in Comune di Manciano frazione Montemerano Loc. Montemoriglio.

➤ **4.2) Identificazione catastale:**

Quanto a detti beni, gli stessi si trovano attualmente iscritti alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Terreni del Comune di Manciano, contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MANCIANO

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

- Foglio n° 114 particella n° 525, qualità Uliveto, classe 1^, Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,10, Reddito Agrario euro 0,10;
- Foglio n° 114 particella n° 631, qualità Uliveto, classe 2^, Superficie ha 00.01.20, Reddito Dominicale euro 0,34, Reddito Agrario euro 0,25;



- Foglio n° 114 particella n° 635, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.00.30, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,06;
- Foglio n° 114 particella n° 651, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 652, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 654, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.09, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 658, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.06.63, Reddito Dominicale euro 2,74, Reddito Agrario euro 2,57;
- Foglio n° 114 particella n° 659, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.13.09, Reddito Dominicale euro 5,41, Reddito Agrario euro 5,07;
- Foglio n° 114 particella n° 660, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.28, Reddito Dominicale euro 0,12, Reddito Agrario euro 0,11;
- Foglio n° 114 particella n° 661, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.27, Reddito Dominicale euro 0,52, Reddito Agrario euro 0,49;
- Foglio n° 114 particella n° 662, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.33, Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,13;

- Foglio n° 114 particella n° 663, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.17.02, Reddito Dominicale euro 7,03, Reddito Agrario euro 6,59;
- Foglio n° 114 particella n° 664, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.02.70, Reddito Dominicale euro 1,12, Reddito Agrario euro 1,05;
- Foglio n° 114 particella n° 665, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.10, Reddito Dominicale euro 0,04, Reddito Agrario euro 0,04;
- Foglio n° 114 particella n° 666, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.16, Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,06;
- Foglio n° 114 particella n° 667, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.09.53, Reddito Dominicale euro 2,71, Reddito Agrario euro 1,97;
- Foglio n° 114 particella n° 668 qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.07.37, Reddito Dominicale euro 2,09, Reddito Agrario euro 1,52;
- Foglio n° 114 particella n° 684, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.01.68, Reddito Dominicale euro 0,13, Reddito Agrario euro 0,03;
- Foglio n° 114 particella n° 685, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.04, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 686, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.44, Reddito Dominicale euro 0,03, Reddito Agrario euro 0,01;



- Foglio n° 114 particella n° 687, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.11, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;

- **Intestazione proprietà:**

proprietario per 1000/1000.

- **4.3) Descrizione specifica dei beni e lo stato effettivo dei luoghi:**

- **4.3.a) Inquadramento generale:**

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Manciano, frazione Montemerano – Monte Moriglio, località posta ai margini sud dell'abitato di Montemerano e raggiungibile attraverso la viabilità provinciale.

Come sopra ampiamente descritto, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare viene identificata in una serie di terreni a varia coltura, ma di fatto lo stato dei luoghi è profondamente diverso.

Da una prima verifica e sommariamente ubicato all'interno della particella n° 659 del foglio n° 114 è presente un complesso edilizio composto da tre unità abitative al piano terra e primo oltre autorimesse al piano seminterrato, non ancora del tutto completato, come vedremo più avanti, mentre la zona posta sul margine est di tale complesso ed interessante un cospicuo numero di particelle catastali (oggetto pure esse di esecuzione immobiliare) è rappresentata da una zona urbanizzata e destinata ad area di parcheggio.

Per quanto concerne le restanti superfici interessate alla procedura, le stesse sono rappresentate da terreni con soprassuolo di olivi, macchia mediterranea e boschi degradati che sono parte integrante dell'ambiente tipico forestale della zona a prevalenza di essenze arboree quercine quali



il cerro, il leccio, la roverella e varie essenze xerofile arbustive tipiche della macchia mediterranea collinare.

Risulta quanto mai evidente che quanto riportato nei certificati catastali non rispecchia fedelmente lo stato attuale dei luoghi.

In questa ottica quindi è risultato necessario effettuare una serie di operazioni, per altro complesse, al fine di regolarizzare l'intera proprietà e nel merito sono state eseguite le seguenti attività:

- In primo luogo si è proceduto a rilievo strumentale topografico per l'inserimento in mappa del complesso immobiliare attraverso procedura PREGEO;
- Susseguentemente sempre attraverso rilievo strumentale si è provveduto al frazionamento di una serie di particelle catastali al fine di creare una corte esclusiva al complesso immobiliare ed eliminare una serie di particelle di irrisoria superficie al fine di rendere omogenea la situazione;
- Previa verifica e rilievo planimetrico di tutte le unità immobiliari si è provveduto infine all'accatastamento delle stesse unità, con attribuzione di identificativi catastali appropriati per la creazione di lotti di vendita, il tutto attraverso procedura DOCFA, depositato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Grosseto.



**5) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE SPECIFICA DEI
BENI DOPO LA REGOLARIZZAZIONE:**

Quanto a detti beni, gli stessi dopo aver operato i relativi frazionamenti e fusioni particella per consentire l'accatastamento del fabbricato così vengono ad identificarsi catastalmente:

COMUNE DI MANCIANO

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

- Foglio n° 114 particella n° 525, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,10, Reddito Agrario euro 0,10;
- Foglio n° 114 particella n° 631, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.01.20, Reddito Dominicale euro 0,34, Reddito Agrario euro 0,25;
- Foglio n° 114 particella n° 635, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.00.30, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,06;
- Foglio n° 114 particella n° 651, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.17, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 652, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,02, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 654, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.09, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;



- Foglio n° 114 particella n° 661, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.27, Reddito Dominicale euro 0,52, Reddito Agrario euro 0,49;
- Foglio n° 114 particella n° 662, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.33, Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,13;
- Foglio n° 114 particella n° 666, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.16, Reddito Dominicale euro 0,07, Reddito Agrario euro 0,06;
- Foglio n° 114 particella n° 667, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.09.53, Reddito Dominicale euro 2,71, Reddito Agrario euro 1,97;
- Foglio n° 114 particella n° 668 qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.07.37, Reddito Dominicale euro 2,09, Reddito Agrario euro 1,52;
- Foglio n° 114 particella n° 684, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.01.68, Reddito Dominicale euro 0,13, Reddito Agrario euro 0,03;
- Foglio n° 114 particella n° 685, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.04, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 687, qualità Pascolo Cespugliato, classe 1[^], Superficie ha 00.00.11, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;
- Foglio n° 114 particella n° 830 (deriva per fusione e frazionamento della particella n° 658 del foglio n° 114) , qualità



Uliveto, classe 1[^], superficie ha 00.06.16, Reddito Dominicale euro 2,55, Reddito Agrario euro 2,39;

- *Foglio n° 114 particella n° 832, (deriva per fusione e frazionamento della particella n° 663 del foglio n° 114) qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.16.65, Reddito Dominicale euro 6,88, Reddito Agrario euro 6,45;*
- *Foglio n° 114 particella n° 834, (deriva per fusione e frazionamento della particella n° 664 del foglio n° 114) qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.56, Reddito Dominicale euro 0,64, Reddito Agrario euro 0,60;*

COMUNE DI MANCIANO

Sezione Fabbricati – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

- *Foglio n° 114 particella n° 831 (derivante per fusione, frazionamento e trasferimento al CF delle particelle n° 659, 665, 660, 664).*
- *Particella n° 831 sub. 2, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale mq. 36,00, Rendita Catastale euro 55,78, (Autorimessa al piano 1/S in Montemerano di Manciano).*
- *Particella n° 831 sub. 5, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 8,0, Superficie catastale mq. 136,00, Rendita Catastale euro 661,06, (Appartamento per civile abitazione al piano 1/s terra e primo in Montemerano di Manciano).*
- *Particella n° 831 sub. 3, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale mq. 37,00, Rendita Catastale euro 55,78, (Autorimessa al piano 1/S in Montemerano di Manciano).*
- *Particella n° 831 sub. 6, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 8,0, Superficie catastale mq. 138,00, Rendita Catastale euro*



661,06, (Appartamento per civile abitazione al piano 1/s terra e primo in Montemerano di Manciano).

- Particella n° 831 sub. 4, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale mq. 36,00, Rendita Catastale euro 55,78, (Autorimessa al piano 1/S in Montemerano di Manciano).
- Particella n° 831 sub. 7, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 8,0, Superficie catastale mq. 136,00, Rendita Catastale euro 661,06, (Appartamento per civile abitazione al piano 1/s terra e primo in Montemerano di Manciano).
- **Intestazione proprietà:**

proprietario per 1000/1000.

5.A) FABBRICATI:

COMPLESSO ABITATIVO:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 2-3-4-5-6-7)

Il complesso immobiliare si presenta come una palazzina elevata su due piani e composta da tre unità abitative poste ai piani terra e primo, oltre autorimesse al piano seminterrato.

La palazzina è stata realizzata con fondazione continua in cemento armato, muratura portante in blocchi di termo laterizio intonacato, copertura a padiglione con solaio inclinato in cemento e laterizi e manto di tegole portoghesi.

I portici, sono stati realizzati in muratura portante di pietra locale stilata a vista e copertura con solaio inclinato in cemento e laterizi e manto di copertura in tegole portoghesi.

Il complesso si presenta in stato di abbandono da anni, molte opere di rifinitura non sono state realizzate, così come gli allacci alla rete



fognaria, in alcuni punti gli intonaci e le tinteggiature presentano segni di distacco.

Per quanto concerne la regolarità degli impianti tecnologici si rimanda alla perizia redatta dal tecnico nominato per la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

La costruzione del complesso, iniziato nell'anno 2005 è stato poi abbandonato non completando le rifiniture e le opere di urbanizzazione.

Tale abbandono, sta creando un inesorabile degrado alle unità abitative con tutte le conseguenze che esso comporta.

Appartamento per civile abitazione al piano terra e primo ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: Foglio 114 Particella n° 831 sub. 5, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 8,0, Superficie catastale mq. 136,00, Rendita Catastale euro 661,06, (Appartamento per civile abitazione al piano 1/s terra e primo in Montemerano di Manciano).

Particella n° 831 sub. 2, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale mq. 36,00, Rendita Catastale euro 55,78, (Autorimessa al piano 1/S in Montemerano di Manciano).

E' il primo da destra fronte fabbricato e si compone di un appartamento per civile abitazione disposto su due piani da cui si accede attraverso una scala comune.

Il piano primo risulta costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio.

Sul fronte sud è presente un balcone da cui si accede dalla cucina e sui fronti nord ed est è presente un portico.

La porzione non ancora completamente terminata presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno di buona fattura con porte in legno massello dotate di vetro camera e persiane esterne in metallo. Il bagno è dotato di rivestimenti in maiolica.



Attraverso una scala interna in muratura si accede al reparto notte, costituito da n° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza posta sul fronte sud da cui si accede attraverso una camera da letto.

Detta porzione, anche questa non ancora completamente terminata presenta pavimenti in parquet di buona finitura, infissi in legno di buona fattura con porte in legno massello dotate di vetro camera e persiane esterne in metallo.

Il bagno è dotato di rivestimenti in maiolica.

Tutto l'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico oltre a impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'interno del ripostiglio al piano terra.

Al piano 1/s è posta l'autorimessa oltre a due locali quali lavanderia e volume tecnico.

La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato e l'accesso è dotato di porta basculante metallica.

Da evidenziare che la prevista scala di collegamento fra l'autorimessa e l'unità abitativa soprastante non è stata realizzata.

Indici Metrici:

Il calcolo della superficie commerciale, viene eseguito secondo i criteri della norma UNI10750, tenendo presenti i seguenti parametri:

La sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensivi delle quote delle superfici occupate totale dei muri interni e perimetrali, e per il 50% della superficie dei muri di confine.



Descrizione/tipologia	Superficie utile calpestabile mq.	Superficie commerciale mq.
Appartamento piano terra e primo con locale lavanderia e volume tecnico al piano 1/S	109,54	141,40
Balconi e portici		36,86
Autorimessa al piano 1/S	36,00	39,00

Appartamento per civile abitazione al piano terra e primo ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: Foglio 114 Particella n° 831 sub. 6, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 8,0, Superficie catastale mq. 138,00, Rendita Catastale euro 661,06, (Appartamento per civile abitazione al piano 1/s terra e primo in Montemerano di Manciano).

Particella n° 831 sub. 3, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale mq. 37,00, Rendita Catastale euro 55,78, (Autorimessa al piano 1/S in Montemerano di Manciano).

E' quello centrale fronte fabbricato e si compone di un appartamento per civile abitazione disposto su due piani da cui si accede attraverso una scala comune.

Il piano primo risulta costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio.

Sul fronte sud è presente un balcone da cui si accede dalla cucina e sul fronte nord è presente un portico.

La porzione non ancora completamente terminata presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno di buona fattura con porte in legno massello dotate di vetro camera e persiane esterne in metallo. Il bagno è dotato di rivestimenti in maiolica.

Attraverso una scala interna in muratura si accede al reparto notte, costituito da n° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza posta sul fronte sud da cui si accede attraverso una camera da letto e due terrazze sui fronti est ed ovest da cui si accede dalle rispettive camere da letto.



Detta porzione, anche questa non ancora completamente terminata presenta pavimenti in parquet di buona finitura, infissi in legno di buona fattura con porte in legno massello dotate di vetro camera e persiane esterne in metallo. Il bagno è dotato di rivestimenti in maiolica. Tutto l'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico oltre a impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'interno del ripostiglio al piano terra.

Al piano 1/s è posta l'autorimessa oltre a due locali quali lavanderia e volume tecnico.

La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato e l'accesso è dotato di porta basculante metallica.

Da evidenziare che la prevista scala di collegamento fra l'autorimessa e l'unità abitativa soprastante non è stata realizzata.

Indici Metrici:

Il calcolo della superficie commerciale, viene eseguito secondo i criteri della norma UNI10750, tenendo presenti i seguenti parametri:

La sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensivi delle quote delle superfici occupate totale dei muri interni e perimetrali, e per il 50% della superficie dei muri di confine.

Descrizione/tipologia	Superficie utile calpestabile mq.	Superficie commerciale mq.
Appartamento piano terra e primo con locale lavanderia e volume tecnico al piano 1/S	111,46	141,62
Balconi e portici		55,06
Autorimessa al piano 1/S	36,00	39,00



Appartamento per civile abitazione al piano terra e primo ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: Foglio 114 Particella n° 831 sub. 7, categoria A/2, classe 3[^], vani catastali 8,0, Superficie catastale mq. 136,00, Rendita Catastale euro 661,06, (Appartamento per civile abitazione al piano 1/s terra e primo in Montemerano di Manciano).

Particella n° 831 sub. 4, categoria C/6, classe 1[^], superficie catastale mq. 36,00, Rendita Catastale euro 55,78, (Autorimessa al piano 1/S in Montemerano di Manciano).

E' quello a sinistra fronte fabbricato e si compone di un appartamento per civile abitazione disposto su due piani da cui si accede attraverso una scala comune.

Il piano primo risulta costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio.

Sul fronte sud è presente un balcone da cui si accede dalla cucina e sui fronti nord e ovest è presente un portico.

La porzione non ancora completamente terminata presenta pavimenti in cotto di buona fattura, infissi in legno di buona fattura con porte in legno massello dotato dotate di vetro camera e persiane esterne in metallo. Il bagno è dotato di rivestimenti in maiolica.

Attraverso una scala interna in muratura si accede al reparto notte, costituito da n° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza posta sul fronte sud da cui si accede attraverso una camera da letto.

Detta porzione, anche questa non ancora completamente terminata presenta pavimenti in parquet di buona finitura a listoni, infissi in legno di buona fattura con porte in legno massello dotato dotate di vetro camera e persiane esterne in metallo. Il bagno è dotato di rivestimenti in maiolica.



Tutto l'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico oltre a impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'interno del ripostiglio al piano terra.

Per le particolari rifiniture, l'unità immobiliare in oggetto è da considerarsi di valore maggiore rispetto alle altre due.

Al piano 1/s è posta l'autorimessa oltre a due locali quali lavanderia e volume tecnico.

La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato e l'accesso è dotato di porta basculante metallica.

Da evidenziare che la prevista scala di collegamento fra l'autorimessa e l'unità abitativa soprastante non è stata realizzata.

Indici Metrici:

Il calcolo della superficie commerciale, viene eseguito secondo i criteri della norma UNI10750, tenendo presenti i seguenti parametri:

La sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensivi delle quote delle superfici occupate totale dei muri interni e perimetrali, e per il 50% della superficie dei muri di confine.

Descrizione/tipologia	Superficie utile calpestabile mq.	Superficie commerciale mq.
Appartamento piano terra e primo con locale lavanderia e volume tecnico al piano 1/S	109,54	141,40
Balconi e portici		36,86
Autorimessa al piano 1/S	36,00	39,00



5.B) TERRENI:

5.b.1) Descrizione sommaria:

I terreni residui di proprietà della società esecutata si presentano caratterizzati da soprassuolo di olivi, circa venti posizionati all'interno delle particelle n° 525, 631, 635, 661, 662, 667, 668, 830, 832 e 834 (queste ultime tre derivanti per frazionamento e fusione) oltre a resedi di macchia mediterranea e boschi degradati che sono parte integrante dell'ambiente tipico forestale della zona a prevalenza di essenze arboree quercine quali il cerro, il leccio, la roverella e varie essenze xerofile arbustive tipiche della macchia mediterranea collinare.

Quanto alle residue particelle n° 651, 652, 654, 666, 684, 685 e 687 tutte del foglio n° 114, le stesse sono rappresentate da una zona urbanizzata e destinata ad area di parcheggio a servizio anche degli ulteriori complessi immobiliari limitrofi.

5.c) Apprezamenti generali:

Si può riferire che le condizioni degli immobili, sono da considerarsi in prevalenza in stato di abbandono, devono essere portate a compimento le opere di rifinitura e gli allacci alla fognatura.

Da evidenziare che le unità sono state realizzate adeguatamente e con buone rifiniture.

Nel merito quindi, non si rilevano caratteristiche peculiari che possano influire in maniera importante e negativa, sull'appetibilità dei beni, salvo quanto evidenziato inerente lo stato di abbandono e il mancato compimento delle opere di rifinitura.



5.d) La località e la zona:

Manciano, importante abitato della Provincia di Grosseto, rappresenta il comune posizionato più a sud della stessa Provincia.

Il paesaggio risulta molto variegato, spaziando dalla pianura alluvionale, ampiamente sfruttata sotto il profilo agricolo, per arrivare alla parte collinare, caratterizzato da oliveti secolari, vigneti e boschi.

L'agricoltura rappresenta l'attività prevalente del territorio, attraverso la produzione di prodotti tipici, quali vino, olio e formaggi, prevalentemente pecorini.

La proprietà in oggetto è ricompresa nel comprensorio posizionato a sud dell'abitato di Montemerano, nelle immediate adiacenze della stada che conduce alle terme di Saturnia.

Al di là di tutte le considerazioni espresse, si riferisce che la proprietà risulta in posizione privilegiata e caratterizzata da un territorio variegato che presenta panorami non indifferenti della collina maremmana.

Purtroppo, la proprietà non avendo portato a conclusione i lavori, non ha saputo sfruttare al meglio certe tipicità di questo contesto armonico e ben organizzato, per altro inserito in un ambiente tranquillo e lontano dai centri abitati, provocando in considerazione di ciò, un lento ed inesorabile degrado delle unità abitative.

➤ **Confini:**

Stessa proprietà .. s.s.a.



6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

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 in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Verificati i documenti esistenti relativi agli atti e confrontati con i dati contenuti nel pignoramento, non sono state riscontrate incongruenze rilevanti e/o pregiudizievoli, salvo evidenziare che alcune particelle, identificano immobili di natura diversa da quella indicata oltre ad un complesso immobiliare, incongruenze completamente regolarizzate catastalmente dallo scrivente.

7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:

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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le unità immobiliari pignorate ed oggetto di procedura esecutiva dopo le opportune variazioni sono state regolarmente censite.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

5°) – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Le unità immobiliari in oggetto risultano inserite all'interno del vigente Piano Strutturale del Comune di Manciano UTOE Montemerano e poderi di Montemerano, destinato a parco urbano e verde pubblico attrezzato.



9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:

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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e 40 comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Manciano è emerso quanto segue:

Il complesso immobiliare cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato attraverso la seguente autorizzazione rilasciata dal Comune di Manciano.

- Permesso a costruire oneroso n° 6354 del 15/11/2005 – pratica n° 6354, rilasciata a [redacted] per costruzione fabbricati per civile abitazione Comparto ER4.

Come già accennato i lavori sono stati abbandonati e quindi non completati, la concessione risulterebbe scaduta e le unità immobiliari non hanno certificato di agibilità/abitabilità.

Da evidenziare che rispetto e in difetto alla concessione originaria, non sono state realizzate le scale interne di collegamento tra le autorimesse e le unità abitative soprastanti.

Da segnalare che devono essere portate a termine numerose opere di rifinitura nonché quelle di urbanizzazione in particolari gli allacci e che deve essere corrisposto ancora al comune di Manciano un importo pari ad euro 1.850,00 maggiorato del 50% quale costo di costruzione.

Per il completamento dei lavori compreso allacci fognari e per rendere le unità agibili ed abitabili, lo scrivente ritiene che dovranno essere sostenute spese non inferiori ad euro 30.000,00 per unità immobiliare.



10) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:

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: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lo scrivente ritiene coerente procedere alla vendita in separati lotti e nel merito provvede alla loro formazione:

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 5 (appartamento) Part. 831 sub. 2 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio oltre balcone e due portici al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,40.

Autorimessa al piano 1/s di superficie complessiva pari a mq. 39,00

Valore del lotto euro 176.200,00



Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 6 (appartamento) Part. 831 sub. 3 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio, oltre balcone e portico al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre a tre terrazze al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,62.

Valore del lotto euro 181.400,00

Lotto n° 3 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 7 (appartamento) Part. 831 sub. 4 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio oltre balcone e due portici al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,40.

Autorimessa al piano 1/s di superficie complessiva pari a mq. 39,00.

Valore del lotto euro 206.300,00



Lotto n° 4 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Identificazione: C.T Foglio n° 114 particella n° 525, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,10, Reddito Agrario euro 0,10; Foglio n° 114 particella n° 631, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.01.20, Reddito Dominicale euro 0,34, Reddito Agrario euro 0,25; Foglio n° 114 particella n° 635, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.00.30, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,06; Foglio n° 114 particella n° 661, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.27, Reddito Dominicale euro 0,52, Reddito Agrario euro 0,49; Foglio n° 114 particella n° 662, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.33, Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,13; Foglio n° 114 particella n° 667, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.09.53, Reddito Dominicale euro 2,71, Reddito Agrario euro 1,97; Foglio n° 114 particella n° 668 qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.07.37, Reddito Dominicale euro 2,09, Reddito Agrario euro 1,52; Foglio n° 114 particella n° 830, qualità Uliveto, classe 1[^], superficie ha 00.06.16, Reddito Dominicale euro 2,55, Reddito Agrario euro 2,39; Foglio n° 114 particella n° 832, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.16.65, Reddito Dominicale euro 6,88, Reddito Agrario euro 6,45; Foglio n° 114 particella n° 834, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.56, Reddito Dominicale euro 0,64, Reddito Agrario euro 0,60.

Terreni a destinazione uliveto (circa 20 piante) macchia mediterranea e bosco, in Manciano frazione Montemerano – Montemoriglio, il tutto per una superficie complessiva pari ad ha 00.44.62.

Valore del lotto euro 3.500,00

11) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:

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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, 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 dala Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;



Gli immobili, risultano pignorati per l'intero e quindi per la quota pari a 1000/1000 e il sottoscritto ritiene doversi procedere alla vendita per lotti separati, descritti al paragrafo precedente e che si ribadiscono nella parte seguente:

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 5 (appartamento) Part. 831 sub. 2 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio oltre balcone e due portici al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,40.

Autorimessa al piano 1/s di superficie complessiva pari a mq. 39,00

Valore del lotto euro 176.200,00

Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 6 (appartamento) Part. 831 sub. 3 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio, oltre balcone e portico al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre a tre terrazze al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,62.

Valore del lotto euro 181.400,00



Lotto n° 3 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 7 (appartamento) Part. 831 sub. 4 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio oltre balcone e due portici al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,40.

Autorimessa al piano 1/s di superficie complessiva pari a mq. 39,00.

Valore del lotto euro 206.300,00

Lotto n° 4 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Identificazione: C.T Foglio n° 114 particella n° 525, qualità Uliveto, classe 1^, Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,10, Reddito Agrario euro 0,10; Foglio n° 114 particella n° 631, qualità Uliveto, classe 2^, Superficie ha 00.01.20, Reddito Dominicale euro 0,34, Reddito Agrario euro 0,25; Foglio n° 114 particella n° 635, qualità Uliveto, classe 2^, Superficie ha 00.00.30, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,06; Foglio n° 114 particella n° 661, qualità Uliveto, classe 1^, Superficie ha 00.01.27, Reddito Dominicale euro 0,52, Reddito Agrario euro 0,49; Foglio n° 114 particella n° 662, qualità Uliveto, classe 1^, Superficie ha 00.00.33, Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,13; Foglio n° 114 particella n° 667, qualità Uliveto, classe 2^, Superficie ha 00.09.53, Reddito Dominicale euro 2,71, Reddito Agrario euro 1,97; Foglio n° 114 particella n° 668 qualità Uliveto, classe 2^, Superficie ha 00.07.37, Reddito Dominicale euro 2,09, Reddito Agrario euro 1,52; Foglio n° 114 particella n° 830, qualità Uliveto, classe 1^, superficie ha 00.06.16, Reddito Dominicale euro 2,55, Reddito Agrario euro 2,39; Foglio n° 114 particella n° 832, qualità Uliveto, classe 1^, Superficie ha 00.16.65, Reddito Dominicale euro 6,88, Reddito Agrario euro 6,45; Foglio n° 114 particella n° 834, qualità Uliveto, classe 1^, Superficie ha 00.01.56, Reddito Dominicale euro 0,64, Reddito Agrario euro 0,60.

Terreni a destinazione uliveto (circa 20 piante) macchia mediterranea e bosco, in Manciano frazione Montemerano – Montemoriglio, il tutto per una superficie complessiva pari ad ha 00.44.62.

Valore del lotto euro 3.500,00

12) MERITO AL NONO QUESITO:

9°) – Accerti se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n° 59 convertito in 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 e se sia pendente il relativo giudizio;

Le unità immobiliari non risultano occupate.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti, non sono risultati contratti di affitto concessi a terzi.

13) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

10°) – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non risultano occupati da coniuge separato.

14) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

11°) – Indichi l'esistenza sui beni pignorati 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;

Sugli immobili in oggetto non gravano vincoli di tipo artistico, storico, ecc.



15) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:

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).

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI :

15.1 – I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

E' necessario innanzitutto stabilire come si intende procedere a questa valutazione, considerato il fine cui la stima si prefigge.

Stimare un bene economico significa attribuire un valore espresso in unità di moneta, rispondente appunto al fine della stima.

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

- a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.
- b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

La valutazione in base al prezzo di compra-vendita o di mercato, è senza dubbio il più frequente.

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;
 aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;



terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole. Il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono state individuate quattro fasi ripetitive:

espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione, recupero. Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali. Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:

- autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);
- istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);
- aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);
- fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);
- privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente all'Agenzia del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».



Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare. Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), gli Ordini territoriali degli ingegneri, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare. Nel 2005 l'allora Agenzia del territorio e Tecnoborsa, attraverso i rispettivi Osservatori sul mercato immobiliare, istituirono il Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, prefiggendosi, nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità, l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini e i loro significati, per l'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Alla prima versione del luglio 2005 è seguita la seconda versione del luglio 2008.

Tale Glossario è articolato nelle seguenti tre sezioni:

1. Sezione I: Fabbricati e aree fabbricabili;
2. Sezione II: Terreni agricoli;
3. Sezione III: Colture agricole.

Tra le definizioni più importanti, contenute nel Glossario, si riportano, per esempio, le seguenti:

- fabbricato: «costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e



che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni civili, rurali, industriali»;

- unità immobiliare: «fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale»;

- composizione distributiva dell'unità immobiliare:

«organizzazione degli ambienti in "vani principali, (camere, cucine ecc.)", "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali e indispensabili (bagni, ripostigli e simili) e "pertinenze esclusive" (cantine e similari)».

Le basi del valore immobiliare:

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima.

Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.

Qualora invece la base di valore sia formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il:



- valore di costo.

Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui. Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via. Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito. In tale



caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, come su indicati. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".

Tra questi i principali sono:

- International Valuation Standards (IVS);
 - European Valuation Standards (EVS);
 - Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);
 - Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).
- I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:
- definizioni tecniche;
 - criteri valutativi applicabili;
 - aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
 - norme guida di metodologia applicativa.



Gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013.

Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.

In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere i seguenti capitoli:

- identificazione e stato del valutatore;
- identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;
- finalità della valutazione;
- identificazione dell'attività o passività in valutazione;



- base di valore;
- data della valutazione;
- ricerca di mercato;
- natura e fonte delle informazioni riportate;
- ipotesi e assunzioni speciali;
- restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;
- conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;
- approccio di valutazione e di ragionamento;
- importo della valutazione o delle valutazioni;
- data del rapporto di valutazione.

Gli European Valuation Standards (EVS) consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori. Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.



I RICS Valuation consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra.

I RICS Standard danno del valore di mercato (market value) la medesima definizione degli IVS.

Gli USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington. Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il valore di mercato è così definito: «A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., A right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal», vale a dire: «Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione».

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

- metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);
- metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).

Per quanto riguarda il market approach, la definizione dell'IVS Glossary 2014 è la seguente: «A valuation approach which provides an indication



of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available».

Pertanto esso rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

Inoltre l'income approach è definito, secondo l'IVS Glossary 2014, come: «A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value».

Pertanto questo metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

Infine il cost approach, secondo la definizione dell'IVS Glossary 2014 è: «A valuation approach based on the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction».

Quindi tale metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione. In ultimo occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformati successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), che, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative, mentre i principi contabili nazionali sono pubblicati dall'OIC, Organismo Italiano di Contabilità.



La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia

La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.

Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato.

In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente: «Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo» e definisce altresì il valore di mercato come l'«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

Gli Standard nazionali

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999**: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa,

finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Norma UNI 10839-2:1999**: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;

- **Linee guida per la valutazione degli immobili** in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), 2011, allegate al Codice delle valutazioni immobiliari;

- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).

La norma UNI 10839-1:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici. La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

La norma UNI 10839-2:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da



seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.

Il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

Le Linee guida ABI hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le



premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Il perito deve quindi dare un giudizio circa il prezzo che in un determinato tempo e mercato può presumibilmente realizzarsi.

Il prezzo di mercato, specie nell'attuale momento è influenzato dalla domanda e dalla offerta, e a ns giudizio costituisce l'elemento più attendibile data la situazione contingente monetaria.

Infatti, il procedimento basato sulla determinazione del beneficio fondiario, ossia del reddito netto realizzabile, a volte e se non sapientemente svolto è tale da fornire elementi sconcertanti e tali da falsare la reale situazione offerta, nell'attuale momento, dal mercato immobiliare. Nel caso di specie occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quei beni sul mercato.

Nello specifico, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe realmente concretizzate.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, 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 (anche presso l'Ufficio del Registro)**, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Si ritiene, pertanto che un elemento di non fondamentale importanza per avere un riferimento concreto in merito al valore da assegnare all'immobile oggetto di stima è **l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, gestito dall'Agenzia del Territorio.

Questo strumento pur avendo il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali, di fatto fornisce esclusive "Quotazioni".

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona.

Per quanto concerne i fabbricati, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili (appartamenti) è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle murature perimetrali e la metà dei muri di confini.

Per quanto concerne i terreni, si prenderanno a base i valori di mercato mediamente realizzabili nella zona per qualità colturale e, gli stessi, verranno adeguati a seconda di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che concorrono alla determinazione del reale valore di mercato quale, la giacitura, il grado di fertilità, di produttività e la componente morfologica.

Base importante inoltre di cui tenere conto, sono i **prezzi indicati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dei valori fondiari medi della Amministrazione Provinciale di Grosseto, valori riferiti ad unità di superficie ed a qualità colturale nelle singole regioni agrarie della Provincia di Grosseto in attuazione alla Legge 26/05/1965 n° 590, Legge 14/08/1971 n° 817 e L.R.T. 23/01/1989 n° 10.**

Si terrà inoltre presente, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona, il prezzo di mercato praticato, nella compravendita di immobili simili, anche in relazione allo stato di consistenza ed incrociando tutti i dati acquisiti con quelli **riscontrati dai bollettini ex INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).**

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è al momento il mercato immobiliare.

Per meglio comprendere, nella tabella che segue, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad

immobili abitativi posti nel Comune di Manciano, i quali tengono conto di servizi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

15.2 – Analisi dei valori medi di mercato:

VALORI MEDI DI MERCATO RISCONTRATI

Descrizione/tipologia	Valori Agenzie	Valori OMI	INEA	VAM
Civili abitazioni	1.500,00/2.800,00	1.250,00/1.850,00		
Autorimesse	600,00/800,00	390,00/580,00		
Uliveti	18.000,00	6.300,00	15.000,00	16.000,00

15.3 – Valutazione dei beni:

Definito quindi il procedimento guida, il sottoscritto nella tabella che segue espone il valore che ritiene più congruo e da attribuire ai beni oggetto di perizia.

VALUTAZIONE DEI BENI

Descrizione/tipologia	Sup. mq./ha	Valore a mq./ha	Valore complessivo
Lotto n° 1			
Appartamento per civile abitazione al piano terreno, primo e 1/s in Manciano – Frazione Montemoriglio di Montemerano Strada Bartolomeo censito al Foglio n° 114 particella n° 831 sub. 5, costituito da soggiorno, cucina, antibagno, bagno, ripostiglio, balcone e portico al piano terra, n° tre camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, locale lavanderia e volume tecnico al piano 1/S			
Appartamento	141,40	1.100,00	155.600,00
Balconi e portici	36,86	275,00	10.100,00
Autorimessa al piano 1/S censita al foglio n° 114 particella n° 831 sub. 2	39,00	270,00	10.500,00
TOTALE			176.200,00
Lotto n° 2			
Appartamento per civile abitazione al piano terreno, primo e 1/s in Manciano – Frazione Montemoriglio di Montemerano Strada Bartolomeo censito al Foglio n° 114 particella n° 831 sub. 6, costituito da soggiorno, cucina, antibagno, bagno, ripostiglio, balcone e portico al piano terra, n° tre camere da letto, disimpegno, bagno e tre balconi al piano primo, locale lavanderia e volume tecnico al piano 1/S			
Appartamento	141,62	1.100,00	155.800,00
Balconi e portici	55,06	275,00	15.100,00
Autorimessa al piano 1/S censita al foglio n° 114 particella n° 831 sub. 3	39,00	270,00	10.500,00
TOTALE			181.400,00

Lotto n° 3			
Appartamento per civile abitazione al piano terreno, primo e 1/s in Manciano – Frazione Montemoriglio di Montemerano Strada Bartolomeo censito al Foglio n° 114 particella n° 831 sub. 7, costituito da soggiorno, cucina, antibagno, bagno, ripostiglio balcone e portico al piano terra, n° tre camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo, locale lavanderia e volume tecnico al piano 1/S			
Appartamento	141,40	1.300,00	183.800,00
Balconi e portici	36,86	325,00	12.000,00
Autorimessa al piano 1/S censita al foglio n° 114 particella n° 831 sub. 4	39,00	270,00	10.500,00
TOTALE			206.300,00
Lotto n° 4			
Terreni a destinazione uliveto (circa 20 piante) macchia mediterranea e bosco Manciano Frazione Montemerano – Montemoriglio, rappresentati al foglio n° 114 con le particelle n° 830, 832, 834, 525, 631, 635, 661, 662, 667, 668 per una superficie complessiva pari ad ha 00.44.62			
	00.44.62	8.000,00	3.500,00
TOTALE Arr.to			567.400,00

16) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:

Alla luce di quanto ampiamente esposto, verificato ogni atto e documentazione, espletato ogni accertamento ritenuto opportuno ed in definitiva risposta ai quesiti postimi concludo come segue:

- *Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a comma c.p.c.;*
- *Ha predisposto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Ha descritto gli immobili pignorati dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento e provveduto alla completa regolarizzazione catastale e censimento;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che le unità immobiliari urbane presentano alcune difformità rispetto allo stato autorizzato e sono privi di agibilità/abitabilità;*

- *Ha proceduto alla formazione di n° quattro lotti;*
- *Ha accertato che gli immobili sono pignorati per la quota pari all'intero di 1000/1000;*
- *Ha accertato che gli immobili non sono occupati e che non sono presenti provvedimenti di assegnazione di casa coniugale familiare;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale ecc.;*
- *Ha determinato il valore degli immobili come segue:*

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 5 (appartamento) Part. 831 sub. 2 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio oltre balcone e due portici al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,40.

Autorimessa al piano 1/s di superficie complessiva pari a mq. 39,00.

Valore del lotto euro 176.200,00.

Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 6 (appartamento) Part. 831 sub. 3 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio, oltre balcone e portico al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre a tre terrazze al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,62.



Valore del lotto euro 181.400,00.

Lotto n° 3 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Appartamento per civile abitazione al piano terra primo e 1/s ed autorimessa al piano 1/s:

Identificazione: C.F. Foglio n° 114 Part. 831 Sub. 7 (appartamento) Part. 831 sub. 4 (autorimessa)

Costituito da ampio soggiorno, cucina, antibagno, bagno e ripostiglio oltre balcone e due portici al piano primo. N° tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre che da una terrazza al piano primo, deposito occasionale e lavanderia al piano 1/s. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 141,40.

Autorimessa al piano 1/s di superficie complessiva pari a mq. 39,00.

Valore del lotto euro 206.300,00.

Lotto n° 4 –

Diritti di proprietà pari ad 1000/1000

Comune di Manciano Loc. Montemerano - Montemoriglio

Identificazione: C.T Foglio n° 114 particella n° 525, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.25, Reddito Dominicale euro 0,10, Reddito Agrario euro 0,10; Foglio n° 114 particella n° 631, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.01.20, Reddito Dominicale euro 0,34, Reddito Agrario euro 0,25; Foglio n° 114 particella n° 635, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.00.30, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 0,06; Foglio n° 114 particella n° 661, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.27, Reddito Dominicale euro 0,52, Reddito Agrario euro 0,49; Foglio n° 114 particella n° 662, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.00.33, Reddito Dominicale euro 0,14, Reddito Agrario euro 0,13; Foglio n° 114 particella n° 667, qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.09.53, Reddito Dominicale euro 2,71, Reddito Agrario euro 1,97; Foglio n° 114 particella n° 668 qualità Uliveto, classe 2[^], Superficie ha 00.07.37, Reddito Dominicale euro 2,09, Reddito Agrario euro 1,52; Foglio n° 114 particella n° 830, qualità Uliveto, classe 1[^], superficie ha 00.06.16, Reddito Dominicale euro 2,55, Reddito Agrario euro 2,39; Foglio n° 114 particella n° 832, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.16.65, Reddito Dominicale euro 6,88, Reddito Agrario euro 6,45; Foglio n° 114 particella n° 834, qualità Uliveto, classe 1[^], Superficie ha 00.01.56, Reddito Dominicale euro 0,64, Reddito Agrario euro 0,60.

Terreni a destinazione uliveto (circa 20 piante) macchia mediterranea e bosco, in Manciano frazione Montemerano – Montemoriglio, il tutto per una superficie complessiva pari ad ha 00.44.62.

Valore del lotto euro 3.500,00.



La presente relazione inviata a mezzo PCT ed in copia di cortesia viene depositata in data odierna presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto lì 29 Luglio 2019

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI

Elenco degli Allegati alla relazione

<i>N°</i>	<i>Riferimento</i>
1	Estratto cartografico catastale Regione Toscana
2	Estratto aerofotogrammetrico Regione Toscana
3	Visura catastale pregressa
4	Copia permesso a costruire
5	Estratti piano strutturale Comune di Manciano
6	Tipo di frazionamento e tipo mappale catastale PREGO
7	Visura catastale aggiornata con i nuovi classamenti ed identificativi
8	Estratto di mappa attuale aggiornato con i nuovi classamenti ed identificativi
9	Planimetrie dei fabbricati
10	Elaborati DOCFA di accatastamento fabbricati con relative rendite e planimetrie
11	Documentazione fotografica

