

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 19/2017**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott.ssa Claudia Forsini

*C.T.U.:* Arch. Alessandro Flaminio

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

---

DOTT. ARCH. Alessandro Flaminio  
Viale Europa N 171 58100 Grosseto  
e-mail [alessandro.flaminio@gmail.com](mailto:alessandro.flaminio@gmail.com)



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto architetto Alessandro Flaminio, libero professionista con studio in Grosseto, viale Europa 171, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Grosseto al n. 533, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 04/06/2018 lo scrivente veniva incaricato mediante verbale d'udienza telematico dall'Ill.mo giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

### 1° Quesito:

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

### 2° Quesito:

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

### 3° Quesito:

*accerti le 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

### 4° Quesito:

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

### 5° Quesito:

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*



**6° Quesito:**

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

**7° Quesito:**

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione 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° Quesito:**

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

**9° Quesito:**

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

**10° Quesito:**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**11° Quesito:**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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° Quesito:**

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura*



*esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18/06/2018, per poi proseguire in date successive.

- In data 23/08/2018 veniva effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, avv. ALESSANDRO CAMAITI, all'ing. DANIELE FELICI, e all'arch. ALESSANDRO FLAMINIO. Tale sopralluogo aveva esito negativo a causa della mancata presenza dell'esecutato anche se tempestivamente avvertito (mediante raccomandata) dell'orario e del giorno del sopralluogo.
- In data 08/10/2018 veniva effettuato il secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, avv. ALESSANDRO CAMAITI, all'ing. DANIELE FELICI, all'arch. ALESSANDRO FLAMINIO e  
Durante tale sopralluogo il custode avv. ALESSANDRO CAMAITI, redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa, mentre il sottoscritto ctu iniziava le operazioni di rilievo completate in date successive.
- In data 12/01/2019 veniva effettuato un terzo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente all'ing. DANIELE FELICI, all'arch. ALESSANDRO FLAMINIO e  
Durante tale sopralluogo il sottoscritto ctu completava le operazioni di rilievo relative agli immobili.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.



## PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituiti da un'azienda agricola costituita da un podere adibito ad uso abitativo, un fabbricato per lo stoccaggio delle derrate agricole, un fabbricato per la rimessa dei macchinari agricoli ed alcuni terreni. Il tutto sito nel comune di Civitella Paganico in località San Luigi.

I suddetti immobili, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto presso l'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

## CATASTO FABBRICATI:

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, sup catastale tot: 184 mq, Rendita € 309,87 intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, sup catastale tot: 158 mq, Rendita € 268,56 intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77 mq, sup catastale tot: 93 mq, Rendita € 119,30 intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14, Categoria D/8, Rendita € 3.321,50 intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 466 mq, superficie catastale 460 mq, rendita € 770,14 intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 12.
  
- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 2.



## CATASTO TERRENI:

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 48 mq reddito Dominicale 0.19 euro, Agrario 0.19 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 187.982 mq reddito Dominicale 135,92 euro, Agrario 184,46 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 3.790 mq reddito Dominicale 14,68 euro, Agrario 14,68.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32, suddiviso in SEMINATIVO classe 2 per 15.780 mq reddito Dominicale 57,05 euro, Agrario 61,12 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 5.340 mq reddito Dominicale 9,65 euro, Agrario 12,41 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(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.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a



- **(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.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110.01 euro, Agrario 110.01 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6.04 euro, Agrario 6.04 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a

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.



## 1. **QUESITO N.1**

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

### 1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

### 1.2 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Come riportato da certificazione notarile in atti e come riportato nella documentazione reperita presso la Conservatoria del comune di Grosseto si riporta il seguente

#### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI:**

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8
- **(Immobile 4 fabbricato per esigenze commerciali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14
- **(Immobile 5 stalle P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16
- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 12.
- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 2.



**CATASTO TERRENI:**

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32,
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33
- **(Terreno 4)** foglio 88, part. 34
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42
- **(Terreno 7)** foglio 88, part. 43
- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44
- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45
- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56
- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57
- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59

I sopracitati immobili risultano per l'intera proprietà a

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 11/01/2017 ai nn. 272/225 emesso da Tribunale di Grosseto e
- 
- 
- LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE CON DURATA CONCORDATA IN ANNI 25 dal 17/01/2014 al 16/01/2039, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 23/01/2014 ai nn. 767/644 scrittura privata con sottoscrizione autentica dal notar DETTI BRUNO (ORBETELLO) del 17/01/2014, rep. 92313/9821,  
a favore della  
gravante  
sugli immobili riportati al CATASTO TERRENI al Fl. 88 p.la 29, p.la 30, p.la 32, p.la 33, p.la 34, p.la 41, p.la 42, p.la 43, p.la 44, p.la 45 e al CATASTO FABBRICATI al Fl. 88 p.la 31 sub 14, sub 16, sub 6, sub 7, sub 8.



Tale contratto di locazione risulta OPPONIBILE ALLA PROCEDURA IN QUANTO TRASCritto ANTECEDENTEMENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscritta presso la conservatoria di Grosseto il 04/04/2008 ai nn. 4900/936 atto notarile pubblico per notar ABBATE ANTONIO (Grosseto) del 03/04/2008, rep. 34448/20289, per euro 2.200.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 1.100.000,00 contro

gravante sugli immobili riportati al CATASTO TERRENI al Fl. 88, p.la 29, p.la 30, p.la 32, p.la 33, p.la 34, p.la 41, p.la 42, p.la 43, p.la 44, p.la 45 e al CATASTO FABBRICATI Fl. 88, p.la 31 sub 12, sub 14, sub 16, sub 2, sub 6, sub 7 e sub 8.

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato dalla certificazione notarile in atti, gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario

..... ANTONIO ....., per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti per aver acquistato gli immobili riportati al CATASTO TERRENI al Fl. 88 p.la 29, p.la 30, p.la 32, p.la 33, P.la 34, p.la 41, p.la 42, p.la 43, p.la 44, p.la 45, e al CATASTO FABBRICATI al Fl. 88, p.la 31, sub 14, sub 16, sub 6, sub 7 e sub 8, nonché la proporzionale quota degli enti comuni riportati al CATASTO FABBRICATI al Fl. 88, p.la 31, sub 2 e sub 12, in virtù di scrittura privata autenticata dal notar ANTONIO ABBATE, del 24/04/2008, rep. 34565/20372, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addì 06/05/2008 ai nn. 6458/4229,

Alla suindicata ....., gli immobili riportati al CATASTO TERRENI al Fl. 88 p.la 29, p.la 30, p.la 31, p.la 32, p.la 32, p.la 33, p.la 34, p.la 41, p.la 42, p.la 43, p.la 44, p.la 45 e al CATASTO FABBRICATI al Fl. 88, p.la 31 sub 10, sub 11, sub 6, sub 7 e sub 8, sono pervenuti da



in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal GIUDICE DELL'ESECUZIONE il 11/02/1992, rep. 992, trascritto presso la conservatoria di Grosseto addì 02/08/1993 ai n.n. 7909/5677 e successivo decreto di trasferimento immobili in rettifica al titolo per erronea omissione degli immobili censiti al CATASTO FABBRICATI, trascritto presso la conservatoria di Grosseto addì 04/04/2008 ai nn. 4874/3168.

## 2. **QUESITO N.2**

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

### 2.1 **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel comune di Civitella Paganico (GR) in località Strada San Luigi snc e risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Catastali come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup catastale tot: 184 mq, Rendita € 309,87 intestato per l'intera proprietà a .....
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup catastale tot: 158 mq, Rendita € 268,56 intestato per l'intera proprietà a .....
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77 mq, Sup catastale tot: 93 mq, Rendita € 119,30 intestato per l'intera proprietà a .....
- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14, Categoria D/8, Rendita € 3.321,50 intestato per l'intera proprietà a .....



- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 466 mq, superficie catastale 460 mq, rendita € 770,14 intestato per l'intera proprietà a
- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 12.
- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 2.

#### **CATASTO TERRENI:**

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 48 mq reddito Dominicale 0,19 euro, Agrario 0,19 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 187.982 mq reddito Dominicale 135,92 euro, Agrario 184,46 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 3.790 mq reddito Dominicale 14,68 euro, Agrario 14,68.  
Intestato per l'intera proprietà a
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32, suddiviso in SEMINATIVO classe 2 per 15.780 mq reddito Dominicale 57,05 euro, Agrario 61,12 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 5.340 mq reddito Dominicale 9,65 euro, Agrario 12,41 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
- **(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.  
Intestato per l'intera proprietà a
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.  
Intestato per l'intera proprietà a
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.



Intestato per l'intera proprietà a

- **(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.

Intestato per l'intera proprietà a

- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.

Intestato per l'intera proprietà a

- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.

Intestato per l'intera proprietà a

- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.

Intestato per l'intera proprietà a

- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110.01 euro, Agrario 110.01 euro.

Intestato per l'intera proprietà a

- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6.04 euro, Agrario 6.04 euro.

Intestato per l'intera proprietà a

### 2.1.1 Caratteristiche generali

#### Caratteristiche generali:

Il bene oggetto della presente memoria è costituito in un'azienda agricola sita in via Strada San Luigi snc nel comune di Civitella Paganico, tale azienda risulta costituita da un podere adibito ad uso abitativo, un fabbricato per lo stoccaggio delle derrate agricole, un fabbricato per la rimessa dei macchinari agricoli ed alcuni terreni agricoli.



L'accesso al bene è garantito attraverso una strada privata ma comune ad altri proprietari che si discosta dalla via principale (Strada San Luigi).

Dopo aver percorso la strada privata si giunge al fabbricato residenziale che presenta una facciata in pietra facciavista, persiane ed infissi in legno e copertura con manto in laterizio.

Tutto il fabbricato è suddiviso funzionalmente (secondo l'attuale utilizzo dei locali) in tre appartamenti. **Il primo appartamento** (identificato in parte con la dicitura Immobilabile 1) è situato al piano terra costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, un disimpegno e un salone. **Il secondo appartamento** (identificato in parte con la dicitura immobile 1, in parte con la dicitura immobile 2 e immobile 3) si trova al piano terra e primo, costituito da una dispensa e una cantina al piano terra e due magazzini, un soggiorno, due camere, due bagni e un disimpegno al piano primo. **Il terzo appartamento** (identificato in parte con la dicitura immobile 2) si trova al piano primo ed è costituito da una sala, una camera, una cucina, un disimpegno e un bagno.

Adiacenti alla struttura del podere si trovano un fabbricato per il deposito delle derrate agricole e un fabbricato per il rimessaggio dei macchinari agricoli.

Completano la proprietà n.12 terreni agricoli circostanti l'azienda agricola prevalentemente coltivati a uliveto, vigneto e seminativo.

Adiacente all'azienda agricola oggetto della presente memoria si trova un altro fabbricato di dimensioni simili a quello interessato dalla procedura, tale fabbricato risulta non essere oggetto della procedura. La presenza di questo immobile nelle strette vicinanze dell'azienda agricola limita in parte la fruibilità della corte esterna in comune e le destinazioni di utilizzo del bene.

---

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- **(Immobilabile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup catastale tot: 184 mq, Rendita € 309,87 intestato per l'intera proprietà a
- **(Immobilabile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup catastale tot: 158 mq, Rendita € 268,56 intestato



per l'intera proprietà a

- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77 mq, Sup catastale tot: 93 mq, Rendita € 119,30 intestato per l'intera proprietà a

**Il primo appartamento** (identificato in parte con la dicitura Immobile 1) è situato al piano terra costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, un disimpegno e un salone.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano soggiorno, attraverso un portone in legno e vetro. All'interno il vano, che presenta uno sviluppo di 24.62 mq, è caratterizzato da una pavimentazione in gres marrone e un solaio con travi e travicelli in legno, nel vano è presente un impianto di aria condizionata a split. Proseguendo oltre il vano si trova il locale cucina di 11.46 mq, caratterizzato da una pavimentazione in gres marrone e un rivestimento in res beige, il solaio si presenta con travi e travicelli in legno. Adiacente al locale soggiorno, attraversando un disimpegno di 7.93 mq, si ha accesso ad una prima camera di 16.61 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres marrone, il solaio del vano è composto da travetti di c.a. e pignatte, nel vano è presente altresì un impianto di climatizzazione a split. Di fronte alla camera si trova il bagno di 6.87 mq composto da un lavello, un wc, un bidet, una doccia e una vasca, il vano è caratterizzato da una pavimentazione e un rivestimento in gres chiaro e un solaio composto da travetti di c.a. e pignatte. Adiacente il bagno si trova la seconda camera di 7.15 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres marrone e un solaio composto da travetti di c.a. e pignatte, nel vano sono presenti alcune tracce di umidità di risalita nelle vicinanze della finestratura. Oltre il disimpegno si trova un secondo salone di 40.12 mq caratterizzato da una pavimentazione simil cotto e un solaio costituito da volticciole in mattoni facciavista e travi in c.a., nel vano è presente un impianto di climatizzazione a split. Gli infissi esterni dell'appartamento sono realizzati in legno con persiane esterne.

**Il secondo appartamento** (identificato in parte con la dicitura immobile 1, in parte con la dicitura immobile 2 e immobile 3) si trova in parte al piano terra e in parte al piano primo



dell'edificio principale ed è costituito da una dispensa e una cantina al piano terra e due magazzini, un soggiorno, due camere, due bagni e un disimpegno al piano primo.

L'accesso all'appartamento avviene dal piano terreno dal vano deposito di 36.37 mq, nel vano non è presente la pavimentazione ma risulta presente solamente il massetto in agglomerato cementizio, il solaio è costituito da travetti in c.a. e pignatte. Adiacente alla dispensa si trova il locale cantina di 37 mq caratterizzato da una pavimentazione in conglomerato cementizio e un solaio in pignatte e travetti in c.a.. Dal locale deposito attraverso una scala rivestita in marmo travertino si ha accesso al piano primo dove si sviluppa la parte principale dell'appartamento. Tutto il primo piano dell'immobile è stato recentemente interessato da una ristrutturazione che ha portato ad alterare l'originale disposizione planimetrica del bene, risulta importante precisare che tali opere edili sono state effettuate senza titolo edilizio e che alcuni interventi hanno interessato in parte l'alterazione delle murature portanti dell'immobile. (Vedere QUESTITO N. 6 regolarità edilizia).

Una volta raggiunto il piano primo si ha accesso ad un locale magazzino di 37.00 mq caratterizzato da una pavimentazione in gres di colore chiaro, la copertura è a tetto con orditura di travi e travicelli in legno verniciati di bianco, nel vano è presente una nicchia lunga la muratura portante dell'immobile realizzata senza titolo edilizio. Adiacente al magazzino di ingresso si ha un secondo e un terzo magazzino rispettivamente di 26.26 mq e di 4.02 mq, in entrambi i locali la pavimentazione è in gres chiaro la copertura a tetto con orditura di travi e travicelli verniciati di bianco. Oltre i locali magazzino, attraverso un'apertura lunga la muratura portante dell'immobile realizzata senza titolo edilizio, si ha accesso ad un primo bagno caratterizzato da una pavimentazione e un rivestimento in gres beige, nel bagno non sono presenti i sanitari. Dal magazzino di ingresso anche attraverso un'apertura lunga la muratura portante dell'immobile realizzata senza titolo edilizio, si ha accesso alla sala di 22.38 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres simil cotto e un solaio a tetto con orditura in travi e travetti verniciati di bianco, nel vano è presente una nicchia lunga la muratura portante dell'immobile realizzata senza titolo edilizio. Oltre la sala, attraverso un disimpegno si ha accesso alla prima camera di 15.02 mq caratterizzata da una pavimentazione simil cotto e un solaio a tetto con orditura in travi e travetti verniciati di bianco. Oltre la prima camera, attraverso un disimpegno, si ha accesso alla seconda camera di 17.04 mq caratterizzata da una pavimentazione simil cotto e un solaio a tetto con orditura



in travi e travetti verniciati di bianco. Di fronte alla seconda camera si ha accesso al secondo bagno, caratterizzato da una pavimentazione e un rivestimento in gres beige e un soffitto piano, nel bagno non sono presenti i sanitari. Gli intonaci dell'appartamento al piano primo appaiono di recente realizzazione e caratterizzati da alcune parti scoperte e lasciate con muratura in pietra facciavista. Gli infissi esterni dell'appartamento sono realizzati in legno con persiane esterne.

**Il terzo appartamento** (identificato in parte con la dicitura immobile 2) si trova al piano primo ed è costituito da una sala, una camera, una cucina, un disimpegno e un bagno.

L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala esterna che porta all'ingresso di 3.66 mq adiacente al quale si trova un ripostiglio di 2.61 mq, entrambi gli ambienti si presentano in mediocre stato di manutenzione principalmente per quanto riguarda l'avvallamento dei solai e la manutenzione degli intonaci parietali. Oltre l'ingresso di torva il locale soggiorno di 17.52 mq, il vano è caratterizzato da una pavimentazione in gres di colore marrone e un solaio piano. Adiacente al soggiorno si ha accesso alla cucina di 6.82 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres marrone e un rivestimento in gres bianco. Dal soggiorno si ha accesso anche alla camera di 11.42 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres marrone e un solaio piano. Oltre il soggiorno, attraverso un disimpegno di 3.17 mq si ha accesso al bagno di 4.64 mq costituito da un lavello, un wc, un bidet e una doccia, nel vano è presente una pavimentazione e un rivestimento in gres chiaro. Gli infissi esterni dell'appartamento sono realizzati in legno con persiane esterne.

### Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali dell'appartamento è realizzata con posa dei conduttori in parte sotto traccia e in parte con canalina esterna

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in scatole in parte all'interno e in parte all'esterno della muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nell'immobile è presente un impianto di riscaldamento.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Daniele Felici* depositata agli atti della procedura.



### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna agli appartamenti è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

### **Stato di manutenzione**

L'immobile si presenta complessivamente in medio stato manutenzione, sebbene è possibile fare una distinzione riguardo i vari appartamenti.

**Primo appartamento:** si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, anche se presenti delle tracce di umidità di risalita su alcune murature.

**Secondo appartamento:** si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, dell'immobile è stato recentemente interessato da una ristrutturazione che ha portato ad alterare l'originale disposizione planimetrica del bene, risulta importante precisare che tali opere edili sono state effettuate senza titolo edilizio e che alcuni interventi hanno interessato in parte l'alterazione delle murature portanti dell'immobile. (Vedere QUESTITO N. 6 regolarità edilizia).

**Terzo appartamento:** si presenta complessivamente in mediocre stato di manutenzione.

---

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14, Categoria D/8, Rendita € 3.321,50 intestato per l'intera proprietà a
  
- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 466 mq, superficie catastale 460 mq, rendita € 770,14 intestato per
  
- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 12.
- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 2.



**Fabbricato per deposito cereali** (identificato con la dicitura immobile 4). Il fabbricato si trova adiacente al podere, è costituito da colonne in acciaio, capriate, arcarecci e sovrastante manto di copertura in lamiera ondulate o grecate e in lastre di eternit. Alcune parti della struttura presentano pareti perimetrali in muratura con contrafforti in c.a. e in blocchi di tufo. Parte della copertura risulta realizzata con lastre di eternit. Alcune tamponature perimetrali sono realizzate in lamiera grecata. Lo sviluppo totale della struttura è di circa 987 mq.

**Fabbricato per rimessa macchine agricole** (identificato con la dicitura immobile 5). Il fabbricato si trova adiacente al podere, è costituito da colonne in acciaio, capriate, arcarecci e sovrastante manto di copertura in lamiera ondulate o grecate e in lastre di eternit, alcune parti della struttura presentano pareti perimetrali in muratura con contrafforti in c.a. e in blocchi di tufo. Parte della copertura risulta realizzata con lastre di eternit. Lo sviluppo totale della struttura è di circa 519 mq.

**Immobile 6 bene comune non censibile** si tratta della corte comune adiacente alla struttura del podere (bene comune non censibile).

**Immobile 7 bene comune non censibile** si tratta della centrale termica adiacente alla struttura del podere (bene comune non censibile).

### Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna agli appartamenti è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

### Stato di manutenzione

Sia il fabbricato per stoccaggio derrate agricole che il fabbricato per rimessa macchine agricole si presentano complessivamente in un mediocre stato manutenzione. Alcuni pilastri che sorreggono la struttura appaiono deteriorati e parte dei tamponamenti orizzontali in lamiera ondulata appaiono provvisori e visivamente degradati.



## DESCRIZIONE DEI TERRENI

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 48 mq reddito Dominicale 0.19 euro, Agrario 0.19 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 187.982 mq reddito Dominicale 135,92 euro, Agrario 184,46 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 3.790 mq reddito Dominicale 14,68 euro, Agrario 14,68.  
**Il terreno** si presenta prevalentemente pianeggiante, una piccola estensione del terreno appare coltivata a vigneto, la maggior parte risulta lasciata a seminativo.
  
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32, suddiviso in SEMINATIVO classe 2 per 15.780 mq reddito Dominicale 57,05 euro, Agrario 61,12 euro.  
**Il terreno** si presenta come una fascia di delimitazione tra il terreno rappresentato alla part.29 e il fosso sottostante, la maggior parte risulta lasciata a seminativo con presenza di varie alberature.
  
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 5.340 mq reddito Dominicale 9,65 euro, Agrario 12,41 euro.  
**Il terreno** si presenta come una fascia di delimitazione tra il terreno rappresentato alla part.29 e il fosso sottostante, la maggior parte risulta lasciata a seminativo con presenza di varie alberature.
  
- **(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.  
**Il terreno** si presenta adiacente alla corte del podere, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione a vigneto.
  
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.  
**Il terreno** si presenta come una fascia di delimitazione tra il terreno rappresentato alla part.29 e il fosso sottostante, la maggior parte risulta lasciata a seminativo con presenza di varie alberature.
  
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.



**Il terreno** si presenta come una fascia di delimitazione tra il terreno rappresentato alla part.41 e il fosso sottostante, la maggior parte risulta lasciata a seminativo con presenza di varie alberature.

- **(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.

**Il terreno** si presenta adiacente viabilità principale, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione a uliveto.

- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.

**Il terreno** si presenta adiacente viabilità principale, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione a uliveto.

- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.

**Il terreno** si presenta adiacente viabilità principale, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione a uliveto.

- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.

**Il terreno** si presenta adiacente alla corte del podere, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione seminativo.

- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110.01 euro, Agrario 110.01 euro.

**Il terreno** si presenta adiacente alla corte del podere, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione a vigneto.

- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6.04 euro, Agrario 6.04 euro.

**Il terreno** si presenta adiacente alla corte del podere, risulta su un lieve declivio ed è coltivato per la sua maggiore estensione a vigneto.

### **Apprezamenti generali**

Tutti i terreni si trovano in una posizione pianeggiante o lieve declivio.



**2.1.2 Indici metrici**

I dati e gli indici metrici riferiti ai mq NETTI sono i seguenti:

Parametro	Totale
- (Primo appartamento)	mq 114,76 ca.
- (Secondo appartamento)	mq 218,06 ca.
- (Terzo appartamento)	mq 66,88 ca.
- (Immobile 4 fabbricato per deposito cereali)	mq 962,00 ca.
- (Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole)	mq 515,00 ca.

**SUPERFICIE COMMERCIALE PRIMO APPARTAMENTO**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Primo appartamento) locali abitabili	1	mq 142,88 ca.

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE <b>PRIMO APPARTAMENTO</b> <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 142,88 ca.</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

**SUPERFICIE COMMERCIALE SECONDO APPARTAMENTO**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Secondo appartamento) locali abitabili	1	mq 84,30 ca.
(Secondo appartamento) locali magazzino. TOT: 184,52 mq	1/3	mq 61,50 ca.



--	--

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE <b>SECONDO</b> <b>APPARTAMENTO</b> <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 145,80 ca.</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

**SUPERFICIE COMMERCIALE TERZO APPARTAMENTO**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Terzo appartamento) locali abitabili	1	mq 66,92 ca.

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE <b>TERZO</b> <b>APPARTAMENTO</b> <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 66,92 ca.</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

**SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 4 FABBRICATO PER DEPOSITO CEREALI**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
(Immobile 4 fabbricato per stoccaggio derrate agricole)	1	mq 987,00 ca.



<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE <b>IMMOBILE 4</b></p> <p><b>FABBRICATO PER STOCCAGGIO DERRATE AGRICOLE</b></p> <p><i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p><b>mq 987,00 ca.</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

**SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 5 FABBRICATO PER RIMESSA MACCHINE AGRICOLE**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
<u>(Immobile 5 fabbricato rimessa macchine agricole)</u>	1	mq 519,00 ca.

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE <b>IMMOBILE 5</b></p> <p><b>FABBRICATO PER RIMESSA MACCHINE AGRICOLE</b></p> <p><i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p><b>mq 519,00 ca.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

In riferimento ai terreni, gli indici metrici sono quelli identificati in visura catastale.

**2.2 DATI CATASTALI E CONFINI**

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico come segue:



**Immobile 1 appartamento**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
88	31	6	A/4	1	7.5 vani	Tot: 184 mq	Euro 309.87	

**Intestati:****Confini:**

Ditta intestata, salvo altri.

**Immobile 2 appartamento**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
88	31	7	A/4	1	6.5 vani	Tot: 158 mq	Euro 268.56	

**Intestati:****Confini:**

Sub 8, salvo altri.



**Immobile 3 magazzino**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
88	31	8	C/2	1	77 mq	Tot: 93 mq	Euro 119.30	

**Intestati:**  
.....

**Confini:**  
Sub 7, salvo altri.

**Immobile 4 fabbricato per deposito cereali**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
88	31	14	D/8				Euro 3.321,50	

**Intestati:**  
.....

**Confini:**  
Sub 16,sub 31, salvo altri.



**Immobile 5 rimessaggio macchinari agricoli**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
88	31	16	C/6	1	466 mq	460 mq	Euro 770,14	

**Intestati:****Confini:**

Sub 14, sub 31, salvo altri.

**Immobile 6 corte comune**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 24/12/2007 – protocollo n. GR0322988 in atti dal 24/12/2007 DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 10151.1/2007)
88	31	12						

**Confini:**

Sub 34, salvo altri.





**Terreno 2**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Impianto meccanografico del 18/05/1976
88	32			Semin2	1 57 80	57.05 euro	61.12 euro	

**Intestati:****Confini:**

Part 29,33,25 salvo altri.

**Terreno 3**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Impianto meccanografico del 18/05/1976
88	33			Semin3	53 40	9.65 euro	12,41 euro	

**Intestati:****Confini:**

Part 32,29,47 salvo altri.



**Terreno 4**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
88	34		A	Vigneto2	58 08	22.50 euro	22.50 euro	Tabella di variazione del 03/08/2007 protocollo n.GR0151912 in atti dal 03/08/2007
			B	Semin4	1 48 64	10.75 euro	14.59 euro	
			C	Vigneto2	1 35 78	52.59 euro	52.59 euro	

**Intestati:****Confini:**

Part 56,59,12,48,29 salvo altri.

**Terreno 5**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
88	41			Semin4	3 13 00	22,63 euro	30,71 euro	Impianto meccanografico del 18/05/1976

**Intestati:****Confini:**

Part 47,42,46,29 salvo altri.





**Terreno 8**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n.GR0193821 in atti dal 14/12/2011
88	44			Uliveto3	69 80	5.77 euro	9.01 euro	

**Intestati:**

**Confini:**

Part 43,45,29, salvo altri.

**Terreno 9**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Tabella di variazione del 03/04/2008 protocollo n.GR0075309 in atti dal 03/04/2008
88	45			Uliveto3	2 03 40	16.81 euro	26.26 euro	

**Intestati:**

**Confini:**

Part 44,46, salvo altri.



**Terreno 10**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
88	56			Vigneto2	11 05	4.28 euro	4.28 euro	Frazionamento del 30/05/2014 protocollo n. GR0045453 in atti dal 30/05/2014

**Intestati:****Confini:**

Part 57,34,29, salvo altri.

**Terreno 11**

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
88	57			Vigneto2	2 84 00	110.01 euro	110.01 euro	Frazionamento del 30/05/2014 protocollo n. GR0045453 in atti dal 30/05/2014

**Intestati:****Confini:**

Part 59,56,29, salvo altri.



**Terreno 12**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella		Porz	Qualità Classe	Sup. Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
88	59			Vigneto2	15 60	6.04 euro	16.04euro	Frazionamento del 04/09/2014 protocollo n. GR0073590 in atti dal 04/09/2014

**Intestati:****Confini:**

Part 57,34,12, salvo altri.

**3. QUESITO N.3**

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

**3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

- I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al Registro generale n. 272, Registro particolare n. 225, Presentazione n. 3 del 11/01/2017, così come riportato al § 1.2 della presente memoria, individuano correttamente i beni e ne consentono la loro univoca identificazione.
- E' necessaria una precisazione riguardo l'identificazione della particella 30:  
La Part.lla 30 compare nella dichiarazione notarile ma non compare nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione in quanto per giusto protocollo n. GR 0045453 la part.lla 30 è stata frazionata ed ha originato le part.lle 56,57,59.



#### 4. **QUESITO N.4**

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*

### **CATASTO FABBRICATI:**

#### 4. **INDAGINE CATASTALE**

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 6**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup catastale tot: 184 mq, Rendita € 309,87

#### 4.1 **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto sono state rilevate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:

- E' stata demolita una muratura tra la cucina e il ripostiglio
- E' stata realizzata una finestratura lungo la muratura Sud della cucina

Valutato quanto riportato si ritiene, in questo caso, non necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le difformità sopra descritte non influiscono in maniera evidente sulla stato dei luoghi e sulla rendita catastale.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Immobile 2 appartamento P.primo) foglio 88, part. 31, sub 7**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup catastale tot: 158 mq, Rendita € 268,56



#### 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto sono state rilevate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:

- E' stata realizzata un'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile)
- E' stata realizzata una muratura nella zona soggiorno
- E' stata realizzata una muratura per la realizzazione di un disimpegno tra la zona soggiorno e la zona camera.
- E' stata chiusa l'apertura che metteva in comunicazione la parte Sud dell'edificio con la parte centrale.
- E' stato realizzato un bagno al posto della camera nella parte centrale dell'immobile.

Le difformità sopra descritte risultano essere state realizzate senza titolo edilizio, alcune opere come la realizzazione dell'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8, interessando parti strutturali dell'immobile, necessitano di autorizzazione da parte degli uffici del Genio Civile, ad oggi non pervenuta. Valutato quanto riportato, si ritiene, in questo caso, non necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto tale aggiornamento deve effettuarsi successivamente ad una avvenuta sanatoria edilizia delle opere non conformi.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Immobile 3 magazzino P.primo) foglio 88, part. 31, sub 8**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77 mq, Sup catastale tot: 93 mq, Rendita € 119,30

#### 4.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto sono state rilevate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:



- E' stata realizzata un'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile)
- E' stata realizzata un'apertura nella muratura tra i due vani dell'immobile (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile)
- E' stata realizzata un nuovo bagno all'interno del magazzino esposto a Nord.
- E' stata realizzato un terzo piccolo magazzino adiacente al bagno.

Le difformità sopra descritte risultano essere state realizzate senza titolo edilizio, alcune opere come la realizzazione dell'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 e la realizzazione dell'apertura tra i due vani dell'immobile, interessando parti strutturali dell'immobile, necessitano di autorizzazione da parte degli uffici del Genio Civile, ad oggi non pervenuta. Valutato quanto riportato, si ritiene, in questo caso, non necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto tale aggiornamento deve effettuarsi successivamente ad una avvenuta sanatoria edilizia delle opere non conformi.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 14, Categoria D/8, Rendita € 3.321,50**

#### **4.4 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto è stata rilevata la seguente difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:

- E' stata realizzata una muratura in mattoni per la delimitazione di due aree all'interno del vano centrale

Valutato quanto riportato si ritiene in questo caso non necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le difformità sopra descritte non influiscono in maniera evidente sulla stato dei luoghi e sulla rendita catastale.



Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 16** Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 466 mq, superficie catastale 460 mq, rendita € 770,14

#### 4.5 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto è stata rilevata la seguente difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:

- E' stata demolita la muratura che delimitava un nuovo vano lungo il lato Nord Ovest dell'edificio

Valutato quanto riportato si ritiene in questo caso non necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto la difformità sopra descritta non influisce in maniera evidente sulla stato dei luoghi e sulla rendita catastale.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 12.**

#### 4.6 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---



- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 2.**

#### 4.7 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

#### CATASTO TERRENI:

- **(Terreno 1) foglio 88, part. 29**, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 48 mq reddito Dominicale 0.19 euro, Agrario 0.19 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 187.982 mq reddito Dominicale 135,92 euro, Agrario 184,46 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 3.790 mq reddito Dominicale 14,68 euro, Agrario 14,68.

#### 4.8 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 2) foglio 88, part. 32**, suddiviso in SEMINATIVO classe 2 per 15.780 mq reddito Dominicale 57,05 euro, Agrario 61,12 euro.

#### 4.9 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 3) foglio 88, part. 33**, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 5.340 mq reddito Dominicale 9,65 euro, Agrario 12,41 euro.



#### 4.10 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(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.

#### 4.11 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 5) foglio 88, part. 41**, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.

#### 4.12 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 6) foglio 88, part. 42**, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.

#### 4.13 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA



*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(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.

#### **4.14 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 8) foglio 88, part. 44**, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.

#### **4.15 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 9) foglio 88, part. 45**, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.

#### **4.16 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 10) foglio 88, part. 56**, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.



#### 4.17 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 11) foglio 88, part. 57**, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110.01 euro, Agrario 110.01 euro.

#### 4.18 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

---

- **(Terreno 12) foglio 88, part. 59**, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6.04 euro, Agrario 6.04 euro.

#### 4.19 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

### 5. QUESITO N.5

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;*

#### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitella Paganico si certifica che gli immobili identificati presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto, Ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:



### **CATASTO FABBRICATI:**

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8
- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14
- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16
- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 12.
- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 2.

Sono identificati dal REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE, L.R. 1 del 3 gennaio 2005 – art. 55 all'interno dell'area RqMTA1: AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA

Dove è specificata all'interno dell'AREA2:

- SUPERFICIE TERRITORIALE: 4270 mq
  - SUPERFICIE FONDIARIA: 4841 mq
  - DESTINAZIONI AMMESSE: Turistico Ricettiva (escluse RTA), commerciale (ristorazione, piccoli punti vendita prodotti tipici).
- Potrà essere utilizzata interamente la SUL esistente.
- ALTEZZA MASSIMA: 2 piani
  - TIPOLOGIA: linea, blocco
  - NUMERO POSTI LETTO MAX: 30

E' presente il vincolo idrogeologico.

### **CATASTO TERRENI:**

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29.
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32.
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33.
- **(Terreno 4)** foglio 88, part. 34.
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41.
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42.
- **(Terreno 7)** foglio 88, part. 43.
- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44.



- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45.
- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56.
- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57.
- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59.

I terreni sopra descritti ricadono secondo il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 8 del 10/04/2014 del Comune di Civitella Paganico-Comune di Cinigiano, in:

Foglio di mappa n.88 particelle n. 29, 32, 33, 34 (parte), 41, 42, 43, 44, 45, 56, 57, 59, Territorio Rurale (Zona E).

Foglio di mappa n.88 particelle n. 31, 34 (parte), Area extraurbana di riqualificazione a prevalenza mista RqMTA1 di cui all'art. 36 del R.U.

Area tutta sottoposta alle rispettive NTA ed ai vincoli di cui:

- Sismica
- Art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n. 3267
- D.Lgs 42/2004 art. 142 lett.g (parte)
- D. Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92 (parte)
- Fascia di attenzione acquedotti pubblici (parte)
- Fascia di attenzione a 120 m linee di potenza 380kV su tralicci (parte)

L'area non rientra nell' art. 10 Legge 21/11/2000 n. 353

## 6. **QUESITO N.6**

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

### 6.1 **REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'**

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8
- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14





- **IL PIANO TERRENO:** presenta le seguenti difformità tra la planimetria di riferimento (PRTICA CONDONO N. 453 del 1986) e lo stato attuale dei luoghi (Allegato 4):

- E' stata demolita una parete nella cucina.
- E' stata realizzata una nuova finestratura nella parete perimetrale della cucina.
- E' stata demolita una muratura nel locale "rimessa macchine agricole"
- E' stata realizzata una nuova muratura nel locale "stoccaggio dettate agricole".

- **IL PIANO PRIMO:** presenta le seguenti difformità tra la planimetria di riferimento (PLANIMETRIA CATASTALE del 05/08/1995) e lo stato attuale dei luoghi:

- E' stata realizzata un'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile).
- E' stata realizzata un'apertura nella muratura tra i due magazzini dell'immobile (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile).
- E' stata realizzata un nuovo bagno all'interno del magazzino esposto a Nord.
- E' stato realizzato un nuovo bagno al posto della camera nel sub 7.
- E' stata chiusa la muratura di collegamento tra le due parti dell'edificio nel sub 7.
- E' stata realizzato un terzo piccolo magazzino adiacente al bagno.

Le difformità sopra descritte risultano essere state realizzate senza titolo edilizio, alcune opere come la realizzazione dell'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 e la realizzazione dell'apertura tra i due vani dell'immobile, interessando parti strutturali dell'immobile, necessitano di autorizzazione da parte degli uffici del Genio Civile, ad oggi non pervenuta.

Dopo aver valutato i vincoli a cui il presente immobile è sottoposto (descritti al punto 5 della presente memoria), è possibile affermare che le sopracitate difformità, per essere sanate ed ottenere la regolarità edilizia necessitano di una pratica di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA PER OPERE STRUTTURALI art. 182 L.R. 65/2014 e di un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA per opere edili.

L'indicazione su quali opere di natura strutturale potranno essere sanate e quali, eventualmente, saranno da rimettere in pristino, potrà avvenire soltanto a seguito della decisione degli uffici del Genio Civile.



La sanzione irrogata dall'amministrazione per tali difformità prevede un minimo di 1.000,00 euro e un massimo di 5.000,00 euro oltre contributo per il costo di costruzione (se dovuto). A tale sanzione dovranno essere aggiunte le spese per le presentazioni delle pratiche da un tecnico abilitato, calcolabili in circa euro 1.500,00/2.000,00.

In riferimento agli immobili in oggetto non risulta depositata presso gli uffici dell'edilizia privata del comune di Civitella Paganico il **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**.

## 7. QUESITO N.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;*

### 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., e dopo aver valutato la natura del compendio, ritiene giustificata ed opportuna *la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in un lotto unico* così definito:

#### **LOTTO UNICO:**

*Azienda agricola sita in loc. San Luigi comune di Civitella Paganico, costituita da un fabbricato rurale con destinazione abitativa, magazzino e cantina per un totale di circa 355mq, fabbricato per stoccaggio derrate agricole per una superficie totale di circa 987 mq, fabbricato per rimessa mezzi agricoli per una superficie totale di circa 519 mq, oltre terreni circostanti l'azienda per un totale di circa 35 Ha.*

I suddetti immobili, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto presso l'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8



- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14
- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16
- **(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 12.
- **(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 2.

#### CATASTO TERRENI:

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29.
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32.
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33.
- **(Terreno 4)** foglio 88, part. 34.
- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41.
- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42.
- **(Terreno 7)** foglio 88, part. 43.
- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44.
- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45.
- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56.
- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57.
- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59.

#### 8. QUESITO N.8

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

##### 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili risultano pignorati per **1/1 dell'intera proprietà** e i beni **NON RISULTANO DIVISIBILI** in natura per queste motivazioni il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **UN LOTTO SINGOLO** così identificato:



**LOTTO UNICO** – PIENA PROPRIETA' di azienda agricola sita in loc. San Luigi comune di Civitella Paganico, costituita da un fabbricato rurale con destinazione abitativa, magazzino e cantina per un totale di circa 355 mq, fabbricato per stoccaggio derrate agricole per una superficie totale di circa 987 mq, fabbricato per rimessa mezzi agricoli per una superficie totale di circa 519 mq, oltre terreni circostanti l'azienda per un totale di circa 35 Ha.

## 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 **OCCUPATI**, in quanto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE CON DURATA CONCORDATA IN ANNI 25 dal 17/01/2014 al 16/01/2039, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 23/01/2014 ai nn. 767/644 scrittura privata con sottoscrizione autentica dal notar DETTI BRUNO (ORBETELLO) del 17/01/2014, rep. 92313/9821, contro

gravante sugli immobili riportati al CATASTO TERRENI al Fl. 88 p.la 29, p.la 30, p.la 32, p.la 33, p.la 34, p.la 41, p.la 42, p.la 43, p.la 44, p.la 45 e al CATASTO FABBRICATI al Fl. 88 p.la 31 sub 14, sub 16, sub 6, sub 7, sub 8.

Tale contratto di affitto risulta **OPPONIBILE alla procedura** in quanto trascritto in data **23/01/2014**, mentre la trascrizione del pignoramento riporta la data dell'**11/01/2017**.



## 10. QUESITO N.10

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

## 11. QUESITO N.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;*

### 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*. Non sono presenti oneri di natura condominiale e di diritti demaniali.

## 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 OCCUPATI - 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 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’Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI Agenzia del Territorio”, e quelli reperiti presso operatori del settore immobiliare locali.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

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



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 **OCCUPATE con contratto di affitto con scadenza 16/01/2039;**
- 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 IN OGGETTO**

**⇒ € 1.100,00 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:**

$$\text{mq } 355,6 \times \text{€ } 1.100,00/\text{mq} = \text{€ } 391.160$$

**Diconsi: euro trecentonovantunomilacentosessanta/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.

Secondo i criteri menzionati, i valori reperiti, riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, oscillano tra:

- SEMINATIVO ⇒ da circa € 4.140 a € 2.070 al Ha.
- SEMINATIVO ARBORATO ⇒ da circa € 4.140 a € 2.070 al Ha.
- VIGNETO ⇒ da circa € 22.441 a € 11.220 al Ha.
- ULIVETO ⇒ da circa € 7.566 a € 3.783 al Ha.

#### 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 e le caratteristiche dei terreni sono come descritte al punto 2.1.1;
- I terreni e le unità immobiliari individuati nel LOTTO 1 sono da considerarsi **OCCUPATI con contratto di affitto con scadenza 16/01/2039;**
- I terreni risultano parte integrante di un'azienda agricola comprendente fabbricati in parte da ristrutturare.
- I terreni si trovano inseriti in un sistema collinare insieme ad altri terreni non oggetto di esecuzione
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale;**

Detto quanto sopra, è possibile assegnare i seguenti valori ai terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare:

- SEMINATIVO ⇒ da € 2.691 circa al Ha.
- SEMINATIVO ARBORATO ⇒ da € 2.691 circa al Ha.
- VIGNETO ⇒ da € 14.587 circa al Ha.
- ULIVETO ⇒ da € 4.918 circa al Ha.



**Il valore totale del terreno 1 sarà pertanto:**

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 48 mq reddito Dominicale 0,19 euro, Agrario 0,19 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 187.982 mq reddito Dominicale 135,92 euro, Agrario 184,46 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 3.790 mq reddito Dominicale 14,68 euro, Agrario 14,68.

porzione A: VIGNETO per 48 mq.  $\Rightarrow$  € 14.587/Ha: € 14.587 x 0.0048= € 70

porzione B: SEMINATIVO per 187.982 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 18.80= € 50.590

porzione C: VIGNETO per 3.790 mq.  $\Rightarrow$  € 14.587/Ha: € 14.587 x 0.379= € 5.528

**Il valore totale del terreno 2 sarà pertanto:**

- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32, suddiviso in SEMINATIVO classe 2 per 15.780 mq reddito Dominicale 57,05 euro, Agrario 61,12 euro.

SEMINATIVO per 15.780 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 1.58 Ha= € 4.251

**Il valore totale del terreno 3 sarà pertanto:**

- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 5.340 mq reddito Dominicale 9,65 euro, Agrario 12,41 euro.

SEMINATIVO per 5.340 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 0.534 Ha = € 1.436

**Il valore totale del terreno 4 sarà pertanto:**

- **(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.

porzione A: VIGNETO per 5.808 mq.  $\Rightarrow$  € 14.587/Ha: € 14.587 x 0.5808 Ha= € **8.472**

porzione B: SEMINATIVO per 14.864 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 1.4864 Ha= € **4.000**

porzione C: VIGNETO per 13.578 mq.  $\Rightarrow$  € 22.441/Ha: € 14.587 x 1.3578 Ha= € **19.806**

**Il valore totale del terreno 5 sarà pertanto:**

- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.

SEMINATIVO per 31.300 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 3.13 Ha= € **8.422**

**Il valore totale del terreno 6 sarà pertanto:**

- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.

SEMINATIVO per 2.080 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 0.208 Ha= € **559**

**Il valore totale del terreno 7 sarà pertanto:**

- **(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.

porzione AA: ULIVETO per 6.470 mq.  $\Rightarrow$  € 4.918/Ha: € 4.918 x 0.6470= € **3.181**

porzione AB: SEMINATIVO per 3.330 mq.  $\Rightarrow$  € 2.691 /Ha: € 2.691 x 0.333= € **896**



**Il valore totale del terreno 8 sarà pertanto:**

- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.

ULIVETO per 6.980 mq.  $\Rightarrow$  € 4.918/Ha: € 4.918 x 0.698= € **3.432**

**Il valore totale del terreno 9 sarà pertanto:**

- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.

ULIVETO per 20.340 mq.  $\Rightarrow$  € 4.918/Ha: € 4.918 x 2.034= € **10.003**

**Il valore totale del terreno 10 sarà pertanto:**

- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.

VIGNETO per 1.105 mq.  $\Rightarrow$  € 14.587/Ha: €14.587 x 0.1105= € **1.611**

**Il valore totale del terreno 11 sarà pertanto:**

- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110.01 euro, Agrario 110.01 euro.

VIGNETO per 28.400 mq.  $\Rightarrow$  € 14.587/Ha: €14.587 x 2.84= € **41.427**

**Il valore totale del terreno 12 sarà pertanto:**

- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6.04 euro, Agrario 6.04 euro.

VIGNETO per 1.560 mq.  $\Rightarrow$  € 14.587/Ha: € 14.587 x 0.156= € **2.275**



---

**TOTALE VALORE TERRENI:**

**€165.959**

---

---

**TOTALE VALORE FABBRICATI:**

**€571.880**

---

**12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE ASTA**

*LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' di azienda agricola sita in loc. San Luigi comune di Civitella Paganico, costituita da un fabbricato rurale con destinazione abitativa, magazzino e canine per un totale di circa 355 mq, fabbricato per stoccaggio derrate agricole per una superficie totale di circa 987 mq, fabbricato per rimessa mezzi agricoli per una superficie totale di circa 519 mq, oltre terreni circostanti l'azienda per un totale di circa 35 Ha.*

Il valore a base d'asta risulta essere il seguente: **€ 737.839**

**ARROTONDABILI A**

**€ 738.000**

Diconsi: euro settecentotrentottomila/00.



## RENDITA CATASTALE AGGIORNATA

Conoscendo le rendite catastali degli immobili, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto

### CATASTO FABBRICATI:

- **(Immobile 1 appartamento P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 6  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 39.043,62**
  
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 33.838,56**
  
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 15.031,80**
  
- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 209.254,50**
  
- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 97.037,64**

**TOTALE RENDITA CATASTALE AGGIORNATA PER FABBRICATI:  
€ 394.205,82**

### CATASTO TERRENI:

- **(Terreno 1)** foglio 88, part. 29.  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 11.901,38**
  
- **(Terreno 2)** foglio 88, part. 32.  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 6.418,13**
  
- **(Terreno 3)** foglio 88, part. 33.  
**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 1.085,63**
  
- **(Terreno 4)** foglio 88, part. 34.



**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 9.657,00**

- **(Terreno 5)** foglio 88, part. 41.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 2.545,88**

- **(Terreno 6)** foglio 88, part. 42.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 423,00**

- **(Terreno 7)** foglio 88, part. 43.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 1.279,13**

- **(Terreno 8)** foglio 88, part. 44.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 649,13**

- **(Terreno 9)** foglio 88, part. 45.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 1.891,13**

- **(Terreno 10)** foglio 88, part. 56.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 481,50**

- **(Terreno 11)** foglio 88, part. 57.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 12.376,13**

- **(Terreno 12)** foglio 88, part. 59.

**RENDITA CATASTALE AGGIORNATA: € 679,50**

**TOTALE RENDITA CATASTALE AGGIORNATA PER TERRENI:  
€ 49.387,54**

---



**LOTTO UNICO** – PIENA PROPRIETA' di azienda agricola sita in loc. San Luigi comune di Civitella Paganico, costituita da un fabbricato rurale con destinazione abitativa, magazzino e canine per un totale di circa 355 mq, fabbricato per stoccaggio derrate agricole per una superficie totale di circa 987 mq, fabbricato per rimessa mezzi agricoli per una superficie totale di circa 519 mq, oltre terreni circostanti l'azienda per un totale di circa 35 Ha.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 738.000**

Diconsi: euro settecentotrentottomila/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica

Grosseto, li 19 gennaio 2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Arch. Alessandro Flaminio**

pag 59



**SOMMARIO**

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA .....	4
1. QUESITO N.1 .....	7
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	7
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	7
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	9
2. QUESITO N.2.....	10
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	10
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	23
3. QUESITO N.3 .....	33
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	33
4. QUESITO N.4.....	33
4.1 INDAGINE CATASTALE .....	33
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE .....	34
4.19 CORRISPONDENZA CATASTALE .....	40
5. QUESITO N.5.....	41
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	41
6. QUESITO N.6.....	43
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	43
7. QUESITO N.7.....	45
7.1 DIVISIONE IN LOTTI .....	45
8. QUESITO N.8.....	47
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE .....	47
9. QUESITO N.9.....	47
9.1 STATO LOCATIVO .....	48
10. QUESITO N.10.....	48
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	48
11. QUESITO N.11 .....	48
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....	48
12. QUESITO N.12.....	49
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	49
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE .....	56

