

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

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

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

*GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Forsini*  
*Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Camaiti*  
*C.T.U.: Arch. Alessandro Flaminio*

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**  
*stima dei beni considerandoli come liberi dal contratto di affitto*





## PREMESSA

La relazione peritale in oggetto ha riguardato l'analisi di una azienda agricola sita in località San Luigi nel comune di Civitella Paganico, tale azienda risultata costituita da:

- **fabbricato rurale** suddiviso in tre appartamenti, un magazzino e cantine per un totale di circa 355 mq,
- **fabbricato per lo stoccaggio di derrate agricole e il rimessaggio di mezzi agricoli**, suddiviso in due immobili per un totale di circa 1.506 mq
- **12 terreni agricoli** 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, Categoria A/4,
- **(Immobile 2 appartamento P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 7, Categoria A/4,
- **(Immobile 3 magazzino P.primo)** foglio 88, part. 31, sub 8, Categoria C/2,
- **(Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 14, Categoria D/8,
- **(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno)** foglio 88, part. 31, sub 16 Categoria C/6,
- **(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, (ex part. 30)







Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, **lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI)**, la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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.

## 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 individuate nel LOTTO 1 sono da considerarsi IN QUESTA STIMA COME LIBERI DA CONTRATTI DI AFFITTO;**
- 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**;



- **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 individuati nel LOTTO 1 sono da considerarsi IN QUESTA STIMA COME LIBERI DA CONTRATTI DI AFFITTO;**
- 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 € 3.312 circa al Ha.
- SEMINATIVO ARBORATO ⇒ da € 3.312 circa al Ha.
- VIGNETO ⇒ da € 17.953 circa al Ha.
- ULIVETO ⇒ da € 6.053 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. ⇒ € 17.953 /Ha: € 17.953 x 0,0048= € **86**

porzione B: SEMINATIVO per 187.982 mq. ⇒ € 3.312 /Ha: € 3.312 x 18,80= € **62.265**

porzione C: VIGNETO per 3.790 mq. ⇒ € 17.953 /Ha: € 17.953 x 0,379= € **6.804**







**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: € **862.316**

**ARROTONDABILI A**

**€ 862.500**

Diconsi: euro ottocentosessantaduemilacinquecento/00.

**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:**

**€ 862.500**

Diconsi: euro ottocentosessantaduemilacinquecento/00..

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Grosseto, li 07 marzo 2020

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

