

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Bessi, libero professionista, con studio in Orbetello, Via R. Piro 11/13, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n° 733, nonché Valutatore Immobiliare iscritto al Registro delle persone certificate Inarchek con il n. 0313/2019 e iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Grosseto, con PEC del giorno 04 aprile 2024 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristina NICOLO', del Tribunale di Grosseto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Giudiziaria n. 130/2023 R.G.E.I. per eseguire una valutazione dei beni di cui in appresso meglio descritti.

In data 05 aprile 2024 lo scrivente trasmetteva comunicazione di accettazione incarico inviando digitalmente tramite SLPTC il giuramento sottoscritto in calce, venendo così a conoscenza dei seguenti quesiti:

### 1) **QUESITO**

**1.1)** *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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).*

**1.2)** *fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.*

**1.3)** *accertare 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:*

**1.3.a)** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione.*

**1.3.b)** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.*

**1.3.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.*

### 2) **QUESITO**

*Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).*

### 3) **QUESITO**

**3.1)** *effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.*

**3.2)** *se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

**3.3)** *verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.*

**3.4)** *segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

**3.5)** *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.*

### 4) **QUESITO**

*Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

### 5) **QUESITO**

**5.1)** *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;*

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

**5.2)** *indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**5.3)** *indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..*

6) **QUESITO**

*Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

7) **QUESITO**

*Descrivere, 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 indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

8) **QUESITO**

**8.1)** *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**8.2)** *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di*

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

*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.*

9) **QUESITO**

**9.1)** *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

**9.2)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**9.3)** *segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..*

10) **QUESITO**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c..*

11) **QUESITO**

**11.1)** *determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

**11.2)** *L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Il Giudice fissava per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza per il giorno **13 novembre 2024 ore 12,15 e s.s.**; fissando altresì la data del deposito della relazione tecnica con il termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza (**14 ottobre 2024**).

Le operazioni peritali da parte dello scrivente sono iniziate il giorno 16 aprile 2024 con la richiesta, a mezzo PEC, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto, di eventuali contratto di locazione (Vds [doc. 1](#)), per poi proseguire successivamente.

In data 16 aprile 2024 lo scrivente inoltrava al Comune di Manciano, a mezzo PEC (Vds [doc. 2](#)), istanza di accesso agli atti e in 11 giugno 2024 eseguiva l'accesso agli uffici comunali per il reperimento dei titoli edilizi.

Il giorno 05 giugno 2024 avveniva il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Avv. Filippo BIAGI, senza la presenza della parte esecutata, dove avveniva la stesura del Verbale di Immissione in Possesso relativa alla Procedura Giudiziaria n. 130/2023 R.G.E.I. e dove lo scrivente procedeva con il rilievo diretto degli immobili, nonché eseguendo ampia documentazione fotografica.

In data 11 giugno 2024 lo scrivente inoltrava al Comune di Manciano, a mezzo PEC (Vds [doc. 3](#)), istanza di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) .

Non essendo presente la parte esecutata lo scrivente non è riuscito a prendere tutte le informazioni necessarie (materializzazione dei confini, allacci ad utenze, tipologia e collocazione di impianto smaltimento acque reflue e impianto alimentazione caldaia).

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\* \* \* \* \*

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

## **QUESITO**

**1.1)** *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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).*

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

A seguito di verifica della documentazione esistente agli atti è stata riscontrata la mancanza della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima, rappresentante la consistenza e la distribuzione interna. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'u.i. oggetto di esecuzione (Vds doc. 4), il tutto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Grosseto-Territorio.

## **QUESITO**

**1.2)** *fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato.*

In data 05 luglio 2024, a mezzo PEC, lo scrivente trasmetteva al Custode nominato Avv. Filippo BIAGI, la planimetria catastale dell'immobile.

## **QUESITO**

**1.3)** *accertare 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:*

**1.3.a)** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione.*

**1.3.b)** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.*

**1.3.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.*

Dall'atto **di pignoramento** trascritto in data 06 dicembre 2023, Reg. Part. 14766, Reg. Gen. 19158, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto rep. 760/2023 del 19 novembre 2023, a favore della ORTLES 21 Srl, con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, civico 24/28, C.F. 12084290969, contro [REDACTED]

[REDACTED] nonchè dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono (si riporta testualmente quanto citato sull'atto di pignoramento):

- Casa unifamiliare posta nel Comune di Manciano, (Grosseto), in loc. Scopeti con annessa area scoperta di pertinenza, costituita dal solo piano terreno comprendente angolo cottura, ripostiglio e due camere; censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Fg 81, p.lla 121, categoria A/4, Cl. 2, vani 4, R.C. € 194,19, loc. Scopeti snc, PT;
- Area coperta dalla casa unifamiliare, unitamente a quella scoperta annessa di pertinenza censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano al Fg 81, mappale 121 di Ha 0.15.30 ente urbano

Fabrizio Bessi geometra  
senza reddito;

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Manciano al Fg 81, mappale 196, di Ha 0.40.20, R.D. € 4,15, R.A. € 5,19,

che per comodità di lettura verranno così identificati:

- **IMMOBILE 1:** Unità immobiliare adibita a residenza, censita al Catasto Fabbricati, Comune di Manciano Fg 81, p.lla 121 subalterno 1 categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte mq 83, Rendita € 194,19;
- **IMMOBILE 2:** appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni, Comune di Manciano, Fg 81, p.lla 196, qualità seminativo, classe 4, superficie 4.020 mq, R.D. 4,15, R.A. 5,19.

Viene fatto presente che l'**IMMOBILE 1**, quale u.i. residenziale, sull'atto di pignoramento non viene identificato catastalmente in maniera corretta, in quanto non viene riportato il subalterno, infatti l'identificazione corretta è la seguente:

- ✓ Unità immobiliare adibita a residenza, censita al Catasto Fabbricati, Comune di Manciano **Fg 81, p.lla 121 subalterno 1** categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte mq 83, Rendita € 194,19.

Nonostante quanto sopra detto si ritiene che i dati riportati sul pignoramento consentono l'individuazione del bene, in quanto dalla visura storica dell'u.i. (Vds doc. 5), si evince che in passato (al 23 luglio 1997) risultava individuata catastalmente senza subalterno.

## 2) QUESITO

*Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).*

Non risulta nessuna carenza nella documentazione presentata.

## 3) QUESITO

**3.1) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.**

### **IMMOBILE 1**

Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al piano terra, sita nel Comune di Manciano, loc. Scopeti, snc, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 81, particella 121 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, superficie totale mq 83, superficie totale escluse aree scoperta mq 83, rendita catastale € 194,19 (Vds visura catastale doc. 5); il tutto ad oggi intestato a:

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

✓ [REDACTED] prop. per  
1000/1000.

## IMMOBILE 2

Appezamento di terreno sito nel Comune di Manciano, loc. Scopeti, snc, censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Terreni del medesimo Comune, Fg. 81, p.lla 196, qualità seminativo, classe 4, superficie 4.020 mq, R.D. € 4,15, R.A. € 5,19. (Vds visura catastale doc. 6, estratto di mappa doc. 7); Il tutto ad oggi intestato a:

✓ [REDACTED] prop. per  
1000/1000.

## QUESITO

**3.2)** *se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

## IMMOBILE 1

L'u.i. risulta censita, ma non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione in mappa (Vds planimetria doc. 7).

Il fabbricato sulla mappa catastale risulta rappresentato con dimensioni più piccole di quelle reali; inoltre non risulta rappresentato il portico.

Per l'aggiornamento della mappa catastale sarà necessario presentare un Tipo Mappale (al Catasto Terreni) con procedura Pregeo, con la corretta sagoma del fabbricato comprensivo del portico: costo della pratica comprensiva dei diritti di deposito e degli onorari del professionista € 1.800,00, oltre IVA e CNPG come per legge.

Non sussiste rispondenza tra quanto risulta rappresentato sulla scheda catastale depositata agli atti e lo stato attuale, in quanto risulta una diversa distribuzione interna dell'u.i. oltre a modifiche alle aperture esterne ed alla mancata rappresentazione del portico (Vds planimetria doc. 4).

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, previa approvazione del Tipo Mappale suddetto, sarà necessario depositare la variazione/aggiornamento con procedura Doc.Fa. (Catasto Fabbricati) con la nuova consistenza dell'u.i.: costo della pratica comprensiva dei diritti di deposito e degli onorari del professionista: € 300,00, oltre IVA e CNPG come per legge.

## IMMOBILE 2



*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

Il terreno risulta censito, ma non risulta rispondenza tra la qualità catastale riportata in visura (seminativo) e lo stato attuale del bene (pascolo cespugliato). Necessita presentare un'istanza di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate, Ufficio prov.le di Grosseto-Territorio. Costo della pratica/professionista € 200,00 oltre IVA e CNPG come per legge.

## **QUESITO**

**3.3)** *verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.*

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla parte eseguita con atto tra vivi – Compravendita, Notaio BERNARDINI Enzo, rep. 39297 del 26 luglio 1997, sul quale veniva riportata la consistenza dell'u.i. al momento del rogito. Successivamente l'u.i. residenziale è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, con realizzazione portico, che ne hanno cambiato la consistenza.

Come ampiamente circostanziato in risposta al quesito 3.2):

**IMMOBILE 1:** non sussiste rispondenza tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata oggi agli atti e lo stato attuale;

**IMMOBILE 2:** non sussiste rispondenza tra la qualità catastale riportata in visura e lo stato attuale del bene.

**3.4)** *segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

A riguardo viene fatto presente che di fronte al prospetto nord del fabbricato risulta un muro a tufi faccia vista, con una rampa di scale che consente di accedere ad un terreno posto ad un livello superiore: si ritiene presumibilmente che il muro e la scala ricadono sulla p.lla catastale confinante e distinta con il numero 117 sempre del Fg 81 (Catasto Terreni), di proprietà 1/2 ciascuno

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

NTA di [redacted] (sarebbe necessario procedere con una riconfinazione per individuare l'esatto confine).

**3.5)** *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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;*

*tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.*

Si rimanda a quanto circostanziato nella risposta al quesito 3.2. in merito alle attività professionali e costi per l'aggiornamento degli atti catastali.

4) **QUESITO**

*Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti (giusta relazione fornita dall'Agenzia BENVENUTI doc. 8 a seguito incarico), esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, si riscontra quanto segue.

In appresso si riporta le formalità a favore e contro aggiornate al 25 giugno 2024.

**OGGETTO:**

Comune : **MANCIANO**

CATASTO FABBRICATI

Foglio : **81**

P.lla **121 sub 1** (Cat. A/4 di vani 4)

P.lla **121 sub 2** (Cat. C/2 di mq 25)

CATASTO TERRENI

Foglio : **81**

P.lla **196**

**PROPRIETARIO :**

- [redacted] proprietà per 1/1

**GRAVAMI :**

**ISCRIZIONI**

ISCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 17904

Pubblico ufficiale MOTTI SERGIO Repertorio 196652/22758 del 03/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 80.000,00 - Totale € 120.000,00 – Durata 30 anni

Favore : CASSA RI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA sede PARMA (PR)

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Contro :

[REDACTED] (debitore non datore)

ISCRIZIONE del 05/10/2017 - Registro Particolare 1957 Registro Generale 12632  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 842/5117 del 05/10/2017  
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Capitale € 142.213,74 - Totale € 284.427,48

Favore : AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA (RM)

Contro :

[REDACTED]

#### TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 14766 Registro Generale 19158  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 760/2023 del  
19/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore :

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

#### PROVENIENZA a

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 01/08/1997 - Registro Particolare 6785 Registro Generale 9201

Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 39297 del 26/07/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Contro : [REDACTED] nata a Manciano il 04/08/1951

Favore :

[REDACTED]

Immobili : fabbricato da cielo a terra, con corte esclusiva CF F.81 P.IIa 121 (Cat. A/4 di vani 4)  
terreno di pertinenza di mq 4020 CT F.81 P.IIa 196

#### 5) **QUESITO**

**5.1)** *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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.*

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Grosseto-Territorio (Vds doc. 7), nonché CDU rilasciato dal Dirigente del Comune di Manciano in data 04 luglio 2024. (Vds doc. 9).

**5.2)** *indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

L'utilizzazione dell'IMMOBILE 1 prevista dal Piano Operativo vigente è residenza, con suscettibilità a magazzino e/o annesso agricolo. Per quanto riguarda l'IMMOBILE 2 (terreno) si rimanda al CDU. (Vds doc. 10 NTA Piano Operativo).

**5.3) indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art.**

*46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..*

A seguito richiesta di accesso agli atti al Comune di Manciano è possibile asserire che le pratiche edilizie interessanti **l'IMMOBILE 1** della presente relazione sono:

- ✓ DIA prat. 273 del 28/10/98, variante a Licenza Edilizia n. 5345/98 (Vds doc. 10);
- ✓ Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 58 del 17 agosto 2000 (interessanti il fabbricato e sistemazioni esterne) (Vds doc. 11);
- ✓ Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 111 del 13 novembre 2000 (Vds doc. 12) (sistemazioni esterne);
- ✓ DIA del 13 giugno 2001, prot. 12505 del 21 giugno 2001, prat. 465 (Vds doc. 13); (sistemazioni esterne).

Confrontando le risultanze del rilievo diretto (Vds doc. 14) eseguito dallo scrivente sull'unità immobiliare con gli elaborati grafico allegati ai titoli edilizi legittimi sopra citati si può asserire che l'unità immobiliare oggetto della presente risulta **essere conforme** dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ad eccezione di quanto in appresso riportato:

- ) non risulta rilasciato e/o asseverato il certificato di abitabilità/agibilità.
- ) non risulta nessuna pratica in merito al sistema di smaltimento acque reflue e relativa autorizzazione allo scarico.

## **IMMOBILE 2.**

Trattasi di un terreno ricadente in zona agricola, sul quale non risulta nessuna costruzione, per il quale si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dirigente del Comune di Manciano.

### **6) QUESITO**

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

*Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Lo scrivente ha provveduto alla redazione Attestazione Prestazione Energetica nonché trasmessa al SIERT in data 09-07-24 N. id: 0000775306.

## 7) **QUESITO**

*Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

### **7.1) LA LOCALITÀ – LA ZONA**

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale (IMMOBILE 1) attorniata da ampia corte esclusiva oltre ad un appezzamento di terreno agricolo (IMMOBILE 2) in aderenza alla corte esclusiva, il tutto situato in località Scopeti, snc, nella immediate vicinanze del paese di San Martino sul Fiora, frazione del Comune di Manciano, Provincia di Grosseto.

San Martino sul Fiora è una frazione del comune italiano di Manciano, nella provincia di Grosseto, in Toscana. Il borgo è situato nell'entroterra collinare della Maremma grossetana, in un'area geografica nota con il nome di Colline dell'Albegna e del Fiora. Il borgo sorge su di una collina che domina la valle del fiume Fiora, da cui il toponimo. Conosciuta originariamente come San Martino al Poggio Pelato o San Martino di Monticchio, sorse nel XVI secolo per volere della Repubblica di Siena, che tentava di ripopolare quelle zone disabitate della Maremma. Con la costruzione di una fattoria, della chiesa dedicata al vescovo san Martino di Tours, e di un piccolo nucleo di abitazioni per braccianti e artigiani, il borgo divenne uno dei più vivaci centri di quelle terre, tanto da essere eretto in marchesato nel 1651. San Martino divenne poi parte della comunità di Sovana, per volere dei Lorena, e successivamente, nel 1738, parte del comune di Sorano. Nel 1929, San Martino fu definitivamente aggregato al comune di Manciano e ricevette il nome di San Martino sul Fiora.

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

La zona risulta esclusivamente agricola, dove, oltre al borgo, si ritrovano fabbricati sparsi, facenti parte originariamente dei nuclei aziendali, oggi buona parte deruralizzati e utilizzate come seconde case residenziali.

## **7.2) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **IMMOBILE 1**

Trattasi di un fabbricato sviluppato interamente al PT, con ampia corte esclusiva, definibile architettonicamente unità immobiliare residenziale unifamiliare, sito in località Scopeti, loc. San Martino sul Fiora, frazione del Comune di Manciano, prov. Grosseto.

La struttura della costruzione risulta in muratura in pietra a faccia vista, con copertura a capanna. La sagoma risulta avere forma rettangolare, con un portico in aderenza al prospetto ovest e parte sul prospetto sud. La struttura delle falde di copertura, così come quella delle falde del portico, risulta costituita da travi in legno, correnti, con soprastante scempiato in mezzane, sulla quali risulta un massetto in cls (con molta probabilità guaina impermeabile, ma non è stato possibile verificarlo), con a rifinitura manto di copertura costituito da coppo su coppo.

In aderenza al prospetto nord risulta un piccolo casotto in muratura, con porta ad un'anta in ferro, dove risulta alloggiata la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

I canali di gronda, così come i discendenti, sono esterni ed in rame e le acque piovane confluiscono in pozzetti in cls, non è stato possibile verificare lo scarico.

Gli infissi esterni del fabbricato, ad una e due battenti risultano in legno con vetro singolo, con grate in ferro, ad uno o due ante, a disegno semplice. Gli stipiti e gli architravi delle aperture sui prospetti risultano in mezzane poste per taglio; anche le soglie esterne sono in mezzane poste per piano.

Il fabbricato risulta contornato da marciapiede pavimentato in pezzame di porfido incerto, così come il pavimento del portico. Sia sul prospetto nord che sul prospetto est, oltre il marciapiede, risultano zone della corte esclusiva con massetto in cls.

Risulta sul prospetto nord un muro a tufi faccia vista, con una rampa di scale che consente di accedere ad un terreno posto ad un livello superiore: si ritiene presumibilmente che il muro e la scala ricadono sulla p.lla catastale confinante e distinta con il numero 117 sempre del Fg 81 (Catasto Terreni), di proprietà ½ ciascuno [redacted] e [redacted] (sarebbe necessario procedere con una riconfinazione per individuare l'esatto confine).

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

I confini della corte esclusiva del fabbricato non risultano materialmente ben identificati; aggrava l'identificazione anche lo stato di completo abbandono dell'immobile, dove la vegetazione spontanea ha fatto da padrona.

Il lato sud della corte risulta in parte delimitato da una recinzione fatiscente, costituita da pali in legno e rete a maglia sciolta.

L'unità immobiliare risulta essere allacciata all'ENEL (oggi con utenza dismessa), il cui contatore risulta sulla strada di accesso.

Sicuramente risulta allacciata all'acquedotto del Fiora, con utenza oggi dismessa: non è stato possibile verificarlo.

Trattasi di un fabbricato trovato in completo stato di abbandono, le cui condizioni di manutenzione interne ed esterne sono mediocri. Necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

## IMMOBILE 2

Trattasi di un appezzamento di modestissime dimensioni, posto in aderenza al lato est della corte esclusiva dell'IMMOBILE 1, morfologicamente con modesta pendenza, su cui insiste una folta vegetazione spontanea e piante ad alto fusto, attualmente incolto e abbandonato. Pur se censito come terreno seminativo, risulta avere caratteristiche di pascolo cespugliato.

L'accesso agli **IMMOBILI 1 E 2** avviene percorrendo una stradina prima con fondo in asfalto uscente dal borgo di San Martino sul Fiora denominata Strada Vicinale delle Pianacce, poi percorrendo una stradina con fondo in breccia definibile "bianca" in direzione sud-ovest, denominata Strada Vicinale degli Scopeti.

## 7.3) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

### IMMOBILE 1

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione residenziale sita al Piano Terra e composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico; completano la consistenza dell'unità immobiliare un portico a livello e un'ampia corte esclusiva che attornia l'u.i..

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

### SVILUPPO

IMMOBILE	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Villino PT	• Soggiorno-pranzo	20,91

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• angolo cottura</li> <li>• disimpegno</li> <li>• bagno</li> <li>• ripostiglio</li> <li>• camera</li> </ul>	6,18 3,62 6,12 7,95 17,04
	<b>TOTALE</b>	<b>61,82</b>

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano al Fg 81, p.lla 121 sub 1, costituita da UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SVILUPPATA INTERAMENTE AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo

conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili delle terrazze, dei balconi, portici, cantine, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 90,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
u.i. residenziale PT	mq 79,93	pari a 1	= mq 79,93
Locale caldaia	mq 0,40	pari a 1/3	= mq 0,13
Portico	mq 29,58	pari a 1/3	= mq 9,86
<b>TOTALE</b>			= mq <b>89,92</b>

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi [doc. 13](#)). L'incidenza della corte esclusiva verrà considerata nel valore unitario espresso al mq.

## IMMOBILE 2

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo, composto da una sola particella e precisamente: Fg 81, p.lla 196, qualità seminativo, classe 4, superficie 4.020 mq, R.D. € 4,15, R.A. € 5,19; di fatto il terreno non ha le caratteristiche di seminativo, in quanto risultano piante di alto fusto e vegetazione spontanea (Vedi [doc. 7 estratto di mappa](#)), pertanto può essere classificato come pascolo cespugliato.

### 7.4) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

#### IMMOBILE 1

Trattasi di una unità immobiliare residenziale, interamente sviluppata al piano terra ed internamente composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera da letto e da un servizio igienico, completa consistenza dell'unità immobiliare un portico a livello e un'ampia corte esclusiva che attornia l'unità immobiliare.



*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

Il fabbricato, anche se di modeste dimensioni, risulta avere una tipologia architettonica interessante, con pareti portanti, esterne-interne, in pietra faccia vista e con solaio di copertura a capanna costituito da travi e correnti di legno con sovrastanti mezzane in cotto e manto di copertura in coppi su coppi.

Su tutto il prospetto ovest e parte del prospetto sud del fabbricato, è presente un portico posto a un livello di circa 12 cm più basso del piano di calpestio dell'abitazione, la cui struttura portante è costituita da pilastri in legno sezione 20/20 e con solaio di copertura in travi e correnti di legno e soprastanti scempiato con elementi in cotto; il manto di copertura risulta in coppi su coppi. Internamente all'unità immobiliare le pareti risultano in laterizio rifinito con intonaco civile e

tinteggiatura; mentre le pareti portanti perimetrali risultano in pietra faccia vista. I pavimenti sono in cotto delle dimensioni 30/60 nei vani soggiorno-pranzo, angolo cottura e disimpegno mentre nel servizio igienico, nella camera e nel ripostiglio il formato risulta 15/30. Gli infissi interni sono in legno tamburato ad un battente. I rivestimenti del servizio igienico sono in sughero ad altezza di ml 1,75.

Risulta impianto idrico sotto traccia ma ad oggi non funzionante. L'impianto elettrico risulta sotto traccia con placche b-ticino, con quadro elettrico posizionato sulla parete destra entrando nell'unità immobiliare e un sottoquadro nell'angolo cottura; al momento del sopralluogo l'impianto elettrico non è stato possibile verificarlo, in quanto risulta staccata la fornitura di energia elettrica.

L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia a GPL (si presume, poiché non è stato possibile verificarlo), che produce anche acqua calda sanitaria, installata in un piccolo locale esterno addossato al fabbricato e posizionato sul prospetto nord; i terminali di emissione risultano radiatori in ghisa installati in ogni vano dell'unità immobiliare a differenza del servizio igienico dove risulta un termo arredo.

La caldaia al momento del sopralluogo risulta staccata e quindi non funzionante. Risulta impianto tv.

I sanitari del bagno, ovvero lavabo, wc, bidet e piatto doccia, risultano tutti in ceramica di colore bianco, la doccia è dotata di box in cristallo, sia i sanitari che la rubinetteria risultano di tipo commerciale. Anche la soluzione adottata per il posizionamento dei sanitari, in particolar modo della doccia, risulta molto scomoda e sacrificata.

**APPREZZAMENTI GENERALI.** Lo stato di manutenzione dell'u.i. risulta scadente, causa lo stato di abbandono in cui versa da tempo. Necessitano interventi di straordinaria manutenzione.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Pur se interessante la tipologia architettonica e i materiali della costruzione, la grande distanza dai centri abitati con servizi, nonché la difficile percorrenza della strada di accesso all'immobile, fanno sì che trattasi di una u.i. **non** molto ricercata sul mercato immobiliare.

## IMMOBILE 2

Trattasi di un appezzamento di terreno, con sovrastante piante ad alto fusto e vegetazione spontanea, di modestissime dimensioni, ubicato in aderenza alla corte esclusiva dell'IMMOBILE 1, avente più caratteristiche di pascolo cespugliato.

**APPREZZAMENTI GENERALI.** Lo stato di manutenzione del terreno è in completo stato di abbandono. Le dimensioni modestissime non consentono di poterlo sfruttare come terreno agricolo. Trattasi di un bene non ricercato sul mercato immobiliare.

## 7.5) COERENZE

### IMMOBILE 1

L'U.I. confina con p.lla 157 e p.lla 157 del Fg 81 (prop. [REDACTED]), p.lla 117 del Fg 81 (prop. [REDACTED]) salvo se altri.

### IMMOBILE 2

L'appezzamento di terreno confina su due lati con p.lla 195 del Fg 81 (prop. [REDACTED]), p.lla 39 del Fg 81 (prop. A [REDACTED]), salvo se altri.

## 8) QUESITO

**8.1)** *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., stante il basso valore commerciale dell'IMMOBILE 2, asserisce che entrambi gli IMMOBILI 1 e 2 debbano essere venduti unitamente, pertanto ritiene costituire un unico lotto.

Per quanto sopra il lotto sarà così composto:

**n°1 lotto di vendita** costituito da: diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di una unità immobiliare residenziale e di un appezzamento di terreno agricolo confinante alla corte esclusiva dell'u.i., entrambi siti in Comune di Manciano, Prov. Grosseto, loc. San Martino, zona Scopeti, snc e precisamente:

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- ✓ **appartamento** sviluppato interamente al PT, avente destinazione residenziale, di circa mq 90,00 sup. comm.le e composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico; completano la consistenza dell'unità immobiliare un portico a livello e un'ampia corte esclusiva che attornia l'u.i...
- ✓ **appezzamento di terreno agricolo** avente superficie di mq 4.020,00 confinante con la corte dell'u.i. sopra descritta.

L'u.i. residenziale risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Manciano e precisamente:

-) al Fg 81, particella 121 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, superficie totale mq 83, superficie totale escluse aree scoperta mq 83, rendita catastale € 194,19.

L'appezzamento di terreno risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Terreni del Comune di Manciano, Fg. 81, p.lla 196, qualità seminativo, classe 4, superficie 4.020 mq, R.D. € 4,15, R.A. € 5,19.

L'U.I. residenziale confina con p.lla 157 e p.lla 157 del Fg 81 (prop. [REDACTED]), p.lla 117 del Fg 81 (prop. [REDACTED]) salvo se altri.

L'appezzamento di terreno agricolo confina su due lati con p.lla 195 del Fg 81 (prop. PAPALINI), p.lla 39 del Fg 81 (prop. [REDACTED]), salvo se altri.

### Valore Complessivo del Lotto

**Prezzo Base:** ● **€ 144.200,00**

Diconsi **euro centoquarantaquattromiladuecento/00**

**8.2) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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.**

Gli IMMOBILI 1 e 2 sono entrambi pignorati per l'intera quota e si ritiene che non siano divisibili, pertanto è indispensabile la formazione di un unico lotto di vendita.

**9) QUESITO**

**9.1)** *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Al momento del sopralluogo sia il fabbricato che il terreno risultano in totale stato di abbandono e risultano liberi.

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto a mezzo PEC in data 16 aprile 2024 (Vds doc. 1), l'Ufficio di Grosseto ha risposto a mezzo PEC in data 24 aprile 2024 attestando che "a nome [redacted]

[redacted] come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura" (Vds doc. 15).

**9.2)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come circostanziato alla risposta del quesito 9.1) gli immobili risultano liberi.

**9.3)** *segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c..*

Nulla da dichiarare in merito.

**10) QUESITO**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c..*

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale.

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).
- ✓ Al momento del sopralluogo, nell'area su cui sorge il fabbricato e l'appezzamento di terreno adiacente, grava il Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267 del 1923.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria non gravano sugli immobili vincoli paesaggistici imposti per decreto di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e la zona non risulta ricompresa tra le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del medesimo decreto.

#### 11) **QUESITO**

**11.1)** *determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate*

*effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

##### **11.1.1) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO**

Il criterio di stima ritenuto più valido dallo scrivente, quale metodo di valutazione immobiliare per gli immobili in questione, è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento Market Comparison Approach (MCA) che il procedimento del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di compravendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte dello stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto".

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

Purtroppo dopo una lunga ricerca di immobili simili che siano stati oggetto di recenti transazioni attendibili (entro 18 mesi), nonché di immobili oggetto di vendite forzate, non ci sono stati risultati tali da consentire l'applicazione del metodo MCA.

Per quanto sopra non comprendendo il segmento di mercato in questione beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite, lo scrivente, in via residuale, ma sempre in conformità alla norma UN11612:2015, ha preso in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Prices).

Per verificare e correggere gli Asking Prices, al fine di renderli "idonei" al metodo di stima, lo scrivente ha compiuto ulteriori indagini sul territorio verso quelle figure che in quel preciso momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Trattasi di un procedimento analitico, nonché di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine lo scrivente ha tenuto conto delle informazioni assunte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Per attendere a quanto sopra circostanziato è stata eseguita un'attenta ricerca di mercato, sia per individuare le caratteristiche del mercato stesso, che per individuare, analizzare (anche per mezzo dei privati e delle agenzie oltre che dei dati statistici raccolti) e normalizzare i dati relativi agli Asking Prices, individuati tra i beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Il parametro più usato per la valutazione degli immobili adibiti a residenza è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile calpestabile maggiorata della superficie occupata dalle murature e con percentuale variabile della superficie dei portici, delle tettoie e degli accessori indiretti.

Per quanto riguarda l'incidenza della corte esclusiva e delle parti comuni sarà tenuto conto nel prezzo espresso al mq del bene stimato.

Con il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, viene stabilito (comma 3, articolo 64) come L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

anno 2023, semestre 2

<b>Fascia/zona:</b> extraurbana/Zona rurale e piccoli nuclei abitati			
<b>Microzona</b> catastale 1, <b>Cod. Zona</b> R1			
<b>Tipologia prevalente:</b>			
<b>Destinazione:</b>			
abitazioni civili	stato conservativo normale	€ 950,00 min	€
1.400,00 max			
ville e villini	stato conservativo normale	€ 1.300,00 min	€ 2.050,00 max

L' OMI ad oggi per i terreni agricoli ha i seguenti Valori Agricoli Medi della Provincia di Grosseto, Comune di Manciano, riferiti all'annualità 2016, pubblicati sul Burt del 28 gennaio 2013: Regione Agraria n. 5

seminativo valore agricolo	6.501,00 €/Ha *;
seminativo arborato valore agricolo	4.477,00 €/Ha *;
bosco ceduo valore agricolo	917,00 €/Ha;
uliveto valore agricolo	8.254,00 €/Ha *;
pascolo cespugliato valore agricolo	544,00 €/Ha;

\* Se ricadenti in zona DOC possono essere aumentati fino al 40%

### 11.1.2) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

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

stato locativo, lo stato di legittimità o meno, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

- **Procedimento sintetico** - In applicazione del metodo di stima di cui si diceva in risposta al quesito **11.1.1)** si può riferire che attualmente in zona per immobili aventi consistenza e

*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto di valutazione, a seguito di verifica anche presso agenzie immobiliari, vengono mediamente offerti:

▲ **Destinazione residenziale** da € 1.500,00 a € 2.000,00 circa al metro quadro sup. commerciale;

Tenuto ora anche 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%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
- che l'immobile in oggetto risulta libero;
- che al momento il mercato immobiliare sta attraversando una lunga fase di contrazione;
- che l'u.i. necessita di interventi di straordinaria manutenzione;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle superfici pertinenti accessorie esclusive e comuni, pari a:

- ✓ **IMMOBILE 1** € 1.600,00 al mq/sup. commerciale,
- ✓ **IMMOBILE 2** € 544,00 €/Ha.

### **11.1.3) VALORE DEGLI IMMOBILI**

Premesso quanto sopra e conoscendo la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare e la consistenza dell'appezzamento di terreno riportata in risposta al quesito 7.3), si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

#### **IMMOBILE 1**

u.i. unifamiliare residenziale mq 90,00 x € 1.600,00 = € 144.000,00

**Diconsi euro centoquarantaquattromila/00**

#### **IMMOBILE 2**

Ha 00.40.20 mq x €/Ha 544,00 = € 218,70 arr.to a € 200,00

**Diconsi euro duecento/00**

Nelle suddette valutazioni è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

**11.2) L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).**



*Fabrizio Bessi geometra*

*Valutatore Immobiliare n.0313/2019*

Non risulta nessuna assegnazione della casa coniugale.

La presente relazione, che si compone di n° 23 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 29 luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio BESSI geometra