

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare 112 / 2018

PROMOSSA DA:

BANCA CR FIRENZE s.p.a.

CONTRO

(Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 27 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Tiziana Belli



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Tiziana Belli, nata a Grosseto il 19/10/1970, codice fiscale BLL TZN 70R 59E 202 F, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 23/05/2018

In data 11/10/2018, comparsa davanti all'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia FROSINI, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

-
- 1° QUESITO:** **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'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; **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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3° QUESITO:** **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 nel pignoramento,

pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, 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 ed 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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 47;*

7° QUESITO: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8° QUESITO: *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;*

- 9° QUESITO:** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 numero 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 esecutata **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 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 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).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- c) **Intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- e) **Alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio la sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Barbara Montomoli, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 16,00 il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione degli immobili effettuando quindi i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie a riscontrare lo stato di fatto del fabbricato con lo stato legittimo, concludendo le operazioni alle ore 17,00 circa. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta, ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni e a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

La sottoscritta inoltrava, quindi, richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Grosseto, un'istanza per accertare se sull'immobile oggetto di esecuzione fossero in essere contratti di affitto o locazione.

L'Agenzia delle Entrate, con comunicazione che si allega agli atti, ha attestato l'inesistenza di contratti di affitto o locazione.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verifici, 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'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

La sottoscritta, in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., rileva che agli atti presenti all'interno del Fascicolo è presente la seguente documentazione:

- **Relazione notarile** attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciata in data 29.06.2018 dal Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, probante anche come certificati di provenienza ultraventennale;

- Atto di pignoramento immobiliare del 06.06.2018 notificato al debitore dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, rep. 1308, trascritto il 14/06/2018, al n. 8131/5939;
- Iscrizione n. 13706/2727 del 25/09/2009, quale ipoteca volontaria a favore di C.R. Firenze s.p.a.;

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

Eseguite le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del c.p.c., la sottoscritta, facendo seguito al preventivo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Barbara Montomoli in data 28/05/2019 si recava presso gli immobili esecutati per eseguirne il sopralluogo. Di seguito è descritto quanto accertato:

LA LOCALITÀ E LA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio aperto del Comune di Seggiano a breve distanza dalla Località "Le Piagge", posti ad una quota di 530-550 m s.l.m., Il Comune di Seggiano è adagiato sul fianco occidentale del Monte Amiata ed è tra i più antichi paesi dell'area

Distante 63 Km da Grosseto, 60 da Siena e 20 dalla Vetta del Monte Amiata, il comune gode di un territorio di c.a. 50 Km² di superficie per lo più caratterizzata dalla presenza di olivi che, con il loro olio, rappresentano una delle maggiori fonti di guadagno del paese. Attestato per la prima volta nel 903, con il nome "Casale Senganu", inizialmente Seggiano era solo un insediamento appartenente all'Abbazia di San Salvatore; agli inizi del Duecento si era formata tuttavia una comunità autonoma sulla quale, verso la metà del secolo, vantava diritti anche l'abbazia di Sant'Antimo: alle giurisdizioni abbaziali si sovrappose presto il dominio senese con l'istituzione nel 1265 di ufficiali di nomina cittadina, l'acquisizione del Cassero e il rafforzamento delle strutture difensive. La sua importanza decrebbe con la conquista senese di Arcidosso (1331), ma alcune famiglie senesi come i Salimbeni e gli Ugurgeri continuarono a mantenere la loro influenza su queste zone.

Qui, nel 1783, Pietro Leopoldo di Lorena ammirò "bellissime coltivazioni di viti e oliveti superbissimi" dodici anni dopo Giorgio Santi annotò che "la collina è guarnita di belli oliveti che nutrono olivi di vecchiezza e grandezza straordinaria" (della tipica varietà dell'olivastra seggianese).

Il complesso dei beni oggetto di pignoramento, costituiti da un fabbricato ed un appezzamento di terreno, confinano a sud-ovest con la strada vicinale delle bandite, e sugli altri lati con altri terreni privati.

Agli immobili si giunge da Seggiano fino alla Loc. Le Piagge transitando per la S.S.323; da qui si prosegue per circa 2 km sulla strada vicinale delle Bandite. Gli immobili si trovano sulla

sinistra.

INTESTAZIONE DEGLI I.MMOBILI

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

TERRENI

Comune di Seggiano – F. 15 – p.lla 391 – Qualità Bosco Alto

Trattasi di porzione di terreno di Ha 2.24.21 che si estende da 530 a 550 mt. S.l.m. dove sono presenti esemplari di pino nero, abeti e cipressi. Oltre alle specie arboree sono presenti arbusti forestali con prevalenza di ginestra.

Vista la composizione vegetazionale il terreno è classificabile come Bosco Misto.

Parte del terreno è utilizzato come piazzale di servizio del fabbricato sito nella particella adiacente oggetto di pignoramento.

Inoltre, sulla particella è presente un elettrodotto di alta tensione (360 kv) che attraversa la porzione di terreno per circa 133 mt ed una larghezza della proiezione a terra dei cavi pari a 15 metri. Sul fondo ricade anche un traliccio e relativo basamento.

Parte delle opere accessorie e complementari al fabbricato di seguito descritto (marciapiedi, muri di contenimento del terreno, platea per cisterne di accumulo) ricadono all'interno della particella in parola.

FABBRICATI

Comune di Seggiano – F. 15 – p.lla 392 – unità in corso di costruzione

Trattasi di un fabbricato agricolo di circa 315 mq con struttura portante in travi di acciaio e copertura con capriate in acciaio.

La tamponatura del fabbricato e le partizioni interne sono realizzate con pannelli prefabbricati autoportanti coibentati. Gli elementi di tamponatura, conosciuti anche come "pannelli sandwich" sono elementi in doppio strato di metallo dogato intervallati da un'anima di

poliuretano espanso. Sono caratterizzati da notevole leggerezza, velocità di posa ed elevato potere termoisolante.

La copertura del fabbricato è realizzata con la medesima tecnologia ma con pannelli con finitura finto coppo.

Le facciate esterne non sono intonacate ma soltanto tinteggiate con tonalità marrone.

Il fabbricato è provvisto di fondazioni in cemento armato ed alcune porzioni del muro perimetrale sono realizzate in calcestruzzo armato; la pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato e provvista di griglie per la raccolta di acque di lavaggio.

Il fabbricato è stato concepito come locale per la lavorazione, trasformazione, stoccaggio e vendita di prodotti agro-alimentari (probabilmente salumi, formaggi e sughi).

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico da circa 10 kw.

Nel fabbricato sono presenti dei locali ad uso spaccio, laboratorio lavorazioni carni e celle frigo, celle di salatura e stagionatura e servizi igienici. Nella parte centrale della struttura sono presenti degli ampi locali per l'imbottigliamento, laboratorio sughi e magazzino del prodotto confezionato. Sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio accessibile dall'esterno, un magazzino per lo stoccaggio recipienti ed un ulteriore servizio igienico.

Il tutto è meglio desumibile dalla planimetria allegata al presente.

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento, consentono di individuare inequivocabilmente gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

RISPOSTA AL 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seggiano al Foglio 15 p.lla 392, Categoria F/3 "unità in corso di costruzione", allo stato dei fatti risulta completato, funzionante e suscettibile di autonomia reddituale e funzionale. È pertanto necessario procedere all'accatastamento con la categoria D/10 in coerenza con la sua destinazione d'uso. Si stima un costo per l'accatastamento pari ad € 1.000,00.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Seggiano è il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 34 del 04/07/2017.

La zona è classificata ai sensi dello stesso regolamento come Ambito territoriale a prevalente carattere agricolo - Aree marginali a economia agricola debole - EA5 (Articolo 54) zona territoriale omogenea "E" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;

l'utilizzazione prevista nello strumento urbanistico comunale è quindi **Agricola** e gli interventi fattibili sono disciplinati dal Titolo IV, Capo III, Sezione II della L.r. 65/2014.

RISPOSTA AL 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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 47;

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 10/2007 prot. n. 3497 del 21/06/2007; in seguito è stata presentata variante al progetto iniziale con DIA n. 14/10 prot. n. 1816 del 18/03/2010. Trascorso il termine utile per l'ultimazione dei lavori, gli stessi non risultavano ultimati completamente.

In data 26/09/2013 prot. 4935 del Comune di Seggiano è stata presentata istanza di permesso di costruire per *"installazione pensilina ed interrimento cisterna acqua (ultimazione lavori DIA n.14/10 e p.d.c. 10/07)"*

In data 11 settembre 2014 il Comune di Seggiano ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n.20/13 (si evince dall'istruttoria) - pratica SUAP 338/2013.

Ad oggi la pensilina prevista nel progetto originario, non realizzata nel periodo di vigenza dello stesso e nuovamente autorizza con l'ultimo permesso di costruire, non è stata realizzata ed il titolo in questione (p.d.c. n. 20/2013) può ritenersi decaduto perché non sono iniziati i lavori nel termine di legge di un anno dal rilascio.

Ad oggi l'immobile risulta somigliante alla Tav. n°4 rappresentante lo "stato realizzato" di cui all'istanza presentata al Comune di Seggiano In data 26/09/2013.

Inoltre, trattandosi di immobile ricadente in area vincolata ai sensi del DLGS 42/2004 (vincolo paesaggistico), per gli interventi di cui sopra è stata ottenuta autorizzazione paesaggistica n. 02/10 prot. n. 4181 del 06/08/2010. La non esecuzione di alcune opere sui prospetti rende pertanto l'opera stessa non conforme con l'autorizzazione paesaggistica rilasciata.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattasi di un fabbricato agricolo e relativo terreno pertinenziale oltre ad una particella di terreno contigua al fabbricato. È tecnicamente possibile ma altrettanto inopportuno formare dei lotti di vendita. Si procede pertanto con la stima del lotto unico.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

*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;*

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Gli immobili sono pignorati per la quota pari all'intero del diritto di proprietà e pertanto non è necessario provvedere alla formazione dei lotti.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 numero 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;*

DISPONIBILITÀ DEL BENE - MANUFATTI

Durante le operazioni peritali non sono emersi atti legittimanti il possesso del bene da parte di terzi per mezzo di un contratto di affitto come certificato dall'Agenzia delle Entrate con Attestazione del 11 dicembre 2019 prot. 0035376.11-12-2019-U.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili non sono stati riscontrati vincoli storici o eventuali diritti demaniali di uso civico ai sensi della Legge 16/06/1927, n. 1766.

È presente il vincolo paesaggistico ex dlgs 42/2004

RISPOSTA AL 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 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).

CRITERIO DI STIMA

I TERRENI

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni si predilige la stima per comparazione con dati statistici.

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate sono riferiti all'anno 2015 riportando valori non aggiornati e con frequenti disallineamenti rispetto alla realtà del contesto; si predilige pertanto la consultazione del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, rilevati nell'anno 2018 e pubblicati da "Exeo", reputati più attendibili ed in altri casi utilizzati con profitto dal sottoscritto.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I3AAA	4.300	10.000
Seminativo irriguo	I3AAB	7.000	14.000
Orto irriguo	I3AAC	8.000	17.000
Frutteto	I3AAD	10.000	22.000
Vigneto	I3AAE	9.000	23.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	I3AAR	49.000	71.000
Vigneto D.O.C. IGP	I3AAR	39.000	57.000
Uliveto	I3AAF	7.000	18.000
Pascolo	I3AAG	1.500	2.900
Bosco alto fusto	I3ABD	7.000	11.000
Bosco misto	I3AAH	3.200	8.500
Bosco ceduo	I3AAH	2.400	6.500
"Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale"	I3ABB	7.000	15.000
Castagneto da frutto	I3ABC	6.000	12.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	I3AAM	22.000	35.000
Incolto sterile	I3AAG	800	1.500

Nella Tabella sopra riportata sono state evidenziate le colture riscontrate nei terreni oggetto di pignoramento.

In linea generale, si ritiene che i valori medi desumibili dalle tabelle di cui sopra possano, riscontrare il consenso del mercato di riferimento.

Pertanto il Valore da attribuire al terreno sarà pari a : $\frac{(\text{€ } 3200 + \text{€ } 8500)}{2} = \text{€ } 5.850,00 / \text{Ha}$

Vista la zona in cui sono ubicati i terreni oggetto di esecuzione e la scarsa appetibilità delle superfici boscate improduttive vendute disgiuntamente da altri terreni di maggiore interesse economico, si può considerare compreso nel valore unitario sopra determinato anche il maggior valore imputabile alle aree pertinenti al fabbricato come ad esempio il piazzale di manovra.

È anzi opportuno segnalare che l'unico valore potenziale del terreno è ascrivibile alla sua funzione complementare al fabbricato che, in assenza di tali superfici, sarebbe sprovvisto di idonee superfici di manovra e carico e scarico per assolvere in pieno alla funzione per cui è stato realizzato.

È invece da detrarre dal valore del terreno, il peso gravante sul fondo dalla servitù di elettrodotto (sebbene non siano stati reperiti atti legittimanti la servitù la stessa, la stessa è evidente e la presenza ultraventennale).

Per la stima del deprezzamento derivante dalla servitù si procede analogamente alla determinazione delle indennità di servitù.

Nello specifico viene attribuito:

- 100 % del valore dell'area occupata dal basamento del traliccio (si stima una superficie di 15x15 mt);

- 25% del valore dell'area occupata dalla proiezione a terra dei cavi (15 mt. X 330 mt)

Vista la scarsa redditività dei terreni e la qualità colturale nonché l'epoca di realizzazione dell'elettrodotto, non si determinano, ai fini del deprezzamento dell'immobile, i tributi relativi all'area occupata, i frutti pendenti ed i danni.

Pertanto:

- valore dell'area occupata dal basamento del traliccio= 15 x 15 x 0,585 =	€ 132,00
- valore dell'area occupata dalla proiezione a terra dei cavi = 330 x 15 x 0,585 / 4 =	€ 724,00
- deprezzamento totale del terreno gravato da servitù di elettrodotto =	€ 856,00

I FABBRICATI

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato dell'annesso agricolo, non sono disponibili compravendite di beni simili nella zona di riferimento, tali da poter effettuare una comparazione con dati storici e sufficientemente attendibili.

Anche la determinazione del Valore di Costo è di fatto inattuabile poiché, la commerciabilità del bene è fortemente condizionata dalla zona di riferimento e dalla produttività dei terreni.

Ad esempio, al pari di tutte le altre caratteristiche dimensionali e funzionali, una fabbricato produttivo realizzato a Seggiano, rispetto al medesimo edificio realizzato in zona vocata per l'artigianato e la piccola produzione industriale (ad esempio nei pressi di Borgo Santa Rita nel Comune di Cinigiano), avrà pressoché il medesimo costo di costruzione ma valori di mercato estremamente differenti, dal momento che molto diverse sono le caratteristiche estrinseche, ed i valori dei rispettivi areali di riferimento.

Si ritiene più congruo, effettuare una comparazione con i dati statistici relativi alle compravendite di fabbricati, non necessariamente agricoli, a destinazione produttiva, posti nel Comune di Seggiano, che potrebbero dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima, pur essendo dissimili.

A supporto della stima si possono ritenere valide le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative al primo semestre del 2019, per gli immobili a destinazione produttiva posti nella zona extraurbana o zona rurale e piccoli centri abitati.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	290	425	L	1,7	2,4	L

Date le caratteristiche costruttive del fabbricato e la zona in cui lo stesso si trova, fanno propendere la sottoscritta per l'uso dei valori di mercato minimi.

Inoltre, per la presenza di difformità rispetto allo stato concessionato, con particolare riferimento all'autorizzazione paesaggistica n. 02/10 prot. n. 4181 del 06/08/2010, si stima un

deprezzamento per l'ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica pari ad **€ 6.000,00** comprensivo dei costi tecnici e delle sanzioni da sostenere.

Per la presenza dell'impianto fotovoltaico, si stima un'aggiunta al valore dell'immobile.

L'impianto è stato installato circa 8/9 anni fa e la durata media di un impianto è stimabile in circa 25 anni.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si stima un valore pari al 50% del valore dell'impianto a nuovo.

Considerato che ad oggi il costo di un impianto fotovoltaico si aggira su € 2.000,00/ KW, il valore attuale dell'impianto è stimabile in:

€ 2.000,00/Kw x 10 Kw x 0,50 =

€ 10.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

I TERRENI:

Sulla base delle considerazioni poc'anzi espresse, il valore dei terreni oggetto di pignoramento è stimato come di seguito:

€ 5.850,00 /Ha x Ha 2.24.21 =	€ 13.116,29
deprezzamento per elettrodotto =	€ 856,00

Valore TOTALE € **12.260,29**

arrotondabile per eccesso ad **€ 12.300,00** (*diconsi euro dodicimilatrecento /00*)

IL FABBRICATO:

Sulla base delle considerazioni poc'anzi espresse, il valore del fabbricato oggetto di pignoramento è stimato come di seguito:

€ 290,00/mq x 315,00 mq =	€ 91.350,00
Deprezzamento per difformità paesaggistica (<i>a detrarre</i>)	- € 6.000,00
Impianto fotovoltaico	€ 10.000,00

Valore TOTALE € **95.350,00**

Arrotondabile a **€ 95.000,00** (*diconsi euro novantacinquemila /00*)

CONCLUSIONI

Il valore dei beni oggetto di stima è pari a € 12.300,00 per il terreno e a € 95.000,00 per il fabbricato, per un valore complessivo di € 107.300,00 (euro centosettemilatrecento/00).

ALLEGATI:

Cartografia;
Documentazione fotografica;
planimetria dell'Immobile;
Documentazione catastale;
Documentazione pratiche edilizie;
Atto di Pignoramento Immobiliare;

La sottoscritta, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Grosseto, 27 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Tiziana Belli

