

# **TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**

## **Esecuzione Immobiliare 214/2019**

**PROMOSSA DA:**

**CONTRO:**

**(Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ)**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE PERITALE**

**(Per. Agr. Mirko Cinelli)**

Grosseto, febbraio 2022



## INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Perito Agrario Mirko Cinelli,

iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari della Provincia di Grosseto al numero libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Anna Magnani 6/28 presso l'Associazione Professionale "Tuscom", veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti negli atti di pignoramento immobiliare del 26/11/2019 notificato il 19 dicembre 2019 e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 07/01/2020 al R.G. n.142 e R.P. n. 121.

In data 27/06/2020, con modalità telematica il sottoscritto prestava giuramento ed accettava l'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia FROSINI, con il quale 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia, da richiedere agli Uffici pubblici preposti) 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 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) **allegghi** 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) **allegghi** 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;

## Sommario

○	<b>PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA</b> .....	<b>7</b>
○	<b>RISPOSTA AL 1° QUESITO:</b> .....	<b>8</b>
○	<b>RISPOSTA AL 2° QUESITO:</b> .....	<b>12</b>
○	<b>RISPOSTA AL 3° QUESITO:</b> .....	<b>19</b>
○	<b>RISPOSTA AL 4° QUESITO:</b> .....	<b>20</b>
○	<b>RISPOSTA AL 5° QUESITO:</b> .....	<b>21</b>
○	<b>RISPOSTA AL 6° QUESITO:</b> .....	<b>22</b>
○	<b>RISPOSTA AL 7° QUESITO:</b> .....	<b>27</b>
○	<b>RISPOSTA AL 8° QUESITO:</b> .....	<b>28</b>
○	<b>RISPOSTA AL 9° QUESITO:</b> .....	<b>29</b>
○	<b>RISPOSTA AL 10° QUESITO:</b> .....	<b>30</b>
○	<b>RISPOSTA AL 11° QUESITO:</b> .....	<b>31</b>
○	<b>RISPOSTA AL 12° QUESITO:</b> .....	<b>32</b>
➤	<b>CRITERIO DI STIMA - TERRENI</b> .....	<b>32</b>
➤	<b>GIUDIZIO DI STIMA – TERRENI (LOTTO N.1)</b> .....	<b>34</b>
➤	<b>CRITERIO DI STIMA – FABBRICATI ABITATIVI</b> .....	<b>34</b>
➤	<b>CRITERIO DI STIMA – FABBRICATI PRODUTTIVI (A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA)</b> .....	<b>36</b>
➤	<b>GIUDIZIO DI STIMA – FABBRICATI (LOTTO N.1)</b> .....	<b>37</b>
➤	<b>GIUDIZIO DI STIMA – FABBRICATI (LOTTO N.2)</b> .....	<b>37</b>
➤	<b>RIEPILOGO</b> .....	<b>38</b>
	<b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....	<b>39</b>



## PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

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

In data 19/07/2021, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Francesca Colasanti, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 11,00 circa il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione degli immobili effettuando quindi i rilievi fotografici e i sopralluoghi necessari a riscontrare lo stato di fatto dei terreni e dei soprassuoli, concludendo le operazioni alle ore 12,30 circa. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, 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.

In data 19/11/2021 il sottoscritto inoltrava richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica e di accesso agli atti al Comune di Sorano assunta al Protocollo del suddetto comune al n. 8151 del 19-11-2021.

In data 07/12/2021, prot. 8569, il Comune di Sorano inviava a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 28/01/2022 il sottoscritto effettuava un accesso agli atti presso il Comune di Sorano per la visione delle pratiche edilizie rinvenute presso gli archivi dell'Ente.

In data 19/11/2021 il sottoscritto inoltrava all'Agenzia delle Entrate di Grosseto richiesta di verifica di eventuali atti e contratti di locazione o affitto agrario registrati aventi per oggetto gli immobili di cui alla presente perizia.

In data 10/01/2022 L'agenzia delle Entrate comunicava la presenza di un contratto di affitto agrario del 14/12/2020 registrato a Orbetello (GR) al n.1423 serie 3T che si allega



## RISPOSTA AL 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).

Il sottoscritto, 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:

- **Atto di pignoramento immobiliare** del \_\_\_\_\_ notificato in data \_\_\_\_\_  
Numero di repertorio \_\_\_\_\_ del Tribunale di Grosseto;
- **Nota di trascrizione del pignoramento del \_\_\_\_\_ ) Registro Generale n. \_\_\_\_\_**  
**Registro Particolare n. \_\_\_\_\_**
- **Certificazione notarile** attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, ex art. 567, 2° comma, c.p.c., redatto in data \_\_\_\_\_ dal Notaio \_\_\_\_\_

Risultano invece mancanti, e sono state prodotte dal sottoscritto gli estratti del catasto e le mappe censuarie utili ad identificare il bene da vendere;

Si riportano in sintesi le risultanze del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.

## IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- IMMOBILE n°1:** Foglio 99, particella 130 sub. 2, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 183 mq, Totale escluse aree scoperte 174 mq, Rendita Euro 306,78;
- IMMOBILE n°2:** Foglio 99, particella 130 sub. 3, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 106 mq, Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita Euro 187,47;



- IMMOBILE n°3:** Foglio 99, particella 128 sub. 2, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 158 mq, Superficie catastale totale 158 mq, Rendita Euro 301,92;
- IMMOBILE n°4:** Foglio 99, particella 128 sub. 3, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, Superficie catastale totale 43 mq, Rendita Euro 35,79;
- IMMOBILE n°5:** Foglio 99, particella 128 sub. 4, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 205 mq, Superficie catastale totale 236 mq, Rendita Euro 328,21;
- IMMOBILE n°6:** Foglio 99, particella 130 sub. 4, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 43 mq, Superficie catastale totale 55 mq, Rendita Euro 46,64;
- IMMOBILE n°7:** Foglio 99, particella 130 sub. 5, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 52 mq, Superficie catastale totale 71 mq, Rendita Euro 40,28;

e al Catasto Terreni di detto Comune:

- IMMOBILE n°8:** Foglio 97, particella 32, SEMINATIVO, classe 4, Superficie are 48 ca 20, RD. Euro 3,98, RA. Euro 4,98;
- IMMOBILE n°9:** Foglio 97, particella 47, SEMINATIVO, classe 2, Superficie ha 3 are 12 ca 30, RD. Euro 145,16, R.A. Euro 96,77;
- IMMOBILE n°10:** Foglio 99, particella 124, BOSCO CEDUO, classe 3, Superficie are 31 ca 30, R.D. Euro 1,13, RA. Euro 0,97;
- IMMOBILE n°11:** Foglio 99, particella 125, BOSCO CEDUO, classe 3, Superficie ha 1 are 18 ca 90, RD. Euro 4,30, RA. Euro 3,68;
- IMMOBILE n°12:** Foglio 99, particella 126, Porz. AA, SEMINATIVO, classe 4, Superficie ha 2 are 84 ca 06, R.D. Euro 23,47, RA. Euro 29,34; Porz. AB, ULIVETO, classe 3, Superficie are 00 ca 81, R.D. Euro 0,13, RA. Euro 0,17;
- IMMOBILE n°13:** Foglio 99, particella 127, Porz. AA, SEMINATIVO, classe 4, Superficie ha 2 are 58 ca 58, RD. Euro 21,37, RA. Euro 26,71; Porz. AB, ULIVETO, classe 3, Superficie are 00 ca 12, R.D. Euro 0,02, RA. Euro 0,02;
- IMMOBILE n°14:** Foglio 99, particella 129, Porz. AA, SEMINATIVO, classe 4, Superficie are 00 ca 33, RD. Euro 0,03, RA. Euro 0,03; Porz. AB, ULIVETO, classe 3, Superficie are 45 ca 07, R.D. Euro 6,98, RA. Euro 9,31;
- IMMOBILE n°15:** Foglio 81, particella 316, SEMINATIVO, classe 4, Superficie are 06 ca 15, RD. Euro 0,51, R.A. Euro 0,64;
- IMMOBILE n°16:** Foglio 81, particella 318, BOSCO CEDUO, classe 2, Superficie are 28 ca 83, RD. Euro 1,94, R.A. Euro 0,89;
- IMMOBILE n°17:** Foglio 81, particella 201, Porz. AA, ULIVETO, classe 3, Superficie are 04 ca 32, R.D. Euro 0,67, RA. Euro 0,89; Porz. AB, BOSCO CEDUO, classe 2, Superficie ha 1 are 06 ca 72, R.D. Euro 7,17, RA. Euro 3,31;
- IMMOBILE n°18:** Foglio 81, particella 202, SEMINATIVO, classe 5, Superficie ha 2 are 79 ca 34, RD. Euro 15,87, RA. Euro 7,21;
- IMMOBILE n°19:** Foglio 81, particella 203, BOSCO MISTO, classe 2, Superficie are 81 ca 70, RD. Euro 4,22, R.A. Euro 2,53;



**IMMOBILE n°20:** Foglio 81, particella 204, SEMINATIVO, classe 5, Superficie are 56 ca 50, RD. Euro 3,21, R.A. Euro 1,46;

**IMMOBILE n°21:** Foglio 81, particella 333, ULIVETO, classe 3, Superficie are 20 ca 12, RD. Euro 3,12, R.A. Euro 4,16

## INTESTAZIONE CATASTALE

- Gli **immobili da 1 a 14**, risultano intestati a:

- per quanto riguarda **gli immobili da 15 a 21**, gli stessi risultano intestati a:

## PROVENIENZE AL VENTENNIO

A tutto il giorno 7 gennaio 2020, data di trascrizione del pignoramento, il signor \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, risultava titolare:

- della piena proprietà (gravata dal diritto di abitazione a favore della signora \_\_\_\_\_) delle particelle 128 sub. 2, 130 sub.ni 3 e 4 in forza di successione legittima in morte d' \_\_\_\_\_, nato a Sorano \_\_\_\_\_; dichiarazione di successione registrata a Grosseto \_\_\_\_\_ trascritta a Grosseto con nota in data 15 ottobre 2010 ai n.ri \_\_\_\_\_; si precisa che il coniuge del defunto ha rinunciato all'eredità con verbale del Tribunale, registrato il 7 luglio \_\_\_\_\_
- della piena proprietà delle particelle 130 sub.ni 2 e 5, 128 sub.ni 3 e 4, 47, 124, 125, 126, 127 e 129 in forza della sopra citata successione legittima in morte di \_\_\_\_\_
- dell'indivisa quota di 1/2 di piena proprietà delle particelle 316, 318, 201, 202, 203, 204 e 333 in forza della sopra citata successione legittima in morte \_\_\_\_\_

Gli immobili sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_) tramite i seguenti atti:

- atto in data **9 maggio 1972** ricevuto dalla dottoressa \_\_\_\_\_ o, Notaio in Sorano, trascritto a Grosseto con nota in data \_\_\_\_\_
- atto in data **16 maggio 1972** ricevuto dalla dottoressa \_\_\_\_\_ Notaio in Sorano, trascritto a Grosseto con nota in dat \_\_\_\_\_



Dal ventennio a tutto ( ) gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

#### ISCRIZIONI CONTRO:

- Iscrizione di ipoteca volontaria n° in data , per euro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per e a seguito di atto in data di repertorio ai rogiti del Notaio in Orbetello, a favore della , con sede in Firenze, codice fiscale: domicilio ipotecario eletto. a carico del signor
- Iscrizione di ipoteca volontaria n° in data , per euro derivante da concessione a garanzia

#### TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione n° in data ), portante verbale di pianoramento immobili a favore di

#### OSSERVAZIONI O DISCREPANZE

Nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione in morte di BIONDI GILFREDO, sopra citata, non è stata indicata la particella 32 del foglio 97 del Comune di Sorano, tuttavia nella visura storica catastale risulta la voltura della suddetta dichiarazione.



## RISPOSTA AL 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.);

Eseguite le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, si recava, nei tempi sopra descritti, presso gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare per eseguirne il sopralluogo. Di seguito è descritto quanto accertato:

### LA LOCALITÀ E LA ZONA

Gli immobili pignorati sono situati tutti nel Comune di Sorano in loc. Grotte Cavalieri.

Grotte Cavalieri è un insediamento sparso, sito nei pressi della frazione di Sovana, ben nota per il pregio paesaggistico, architettonico e storico.

Gli immobili distano circa 8 km da Sovana, 16 km da Pitigliano e circa 30 km da Saturnia, nota meta termale.

I terreni sono distribuiti su più corpi aziendali. Gran parte delle superfici si trovano nei pressi del centro aziendale dove sono ubicati i fabbricati. Un appezzamento di Ha 5.83.68 è sito a circa 2,5 km a nord rispetto ai fabbricati, lungo la strada comunale che congiunge la Provinciale "Montebuono" con la Provinciale "Selvena". Qui è presente un piccolo oliveto di circa 2000 mq, terreni seminativi e boschi.

Gli altri terreni, estesi per Ha 10.99.67 sono siti nei pressi del centro aziendale e sono costituiti in prevalenza da terreni seminativi e pascoli oltre a superfici boscate e un oliveto con circa 70 piante di olivo.

Complessivamente, i terreni oggetto di pignoramento hanno un'estensione pari ad Ha 16.83.45. ed hanno un ordinamento colturale prevalentemente seminativo (Ha 09.09.60) oltre a piccole superfici di oliveto (Ha 0.65.12) e Bosco (Ha 06.35.73)



al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano:

**IMMOBILE n°1:** F. 99, P.IIa 130 sub. 2, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T-1, categoria A/4, Cl. 3, consistenza 9 vani, Sup. catastale totale 183 mq, Totale escluse aree scoperte 174 mq, Rendita € 306,78;

Trattasi di una porzione del fabbricato principale denominato Podere Po Pidocchio l'unità immobiliare è costituita da un'abitazione sviluppata su 2 piani. La superficie calpestabile è di circa 55 mq al piano terra e 86 al piano primo per un totale complessivo di circa 141 mq calpestabili tra vani principali ed accessori. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.IIa 130 sub.1. Al piano terra confina con l'altra unità Immobiliare residenziale.

Al piano terra si articola con un soggiorno al quale si accede dal portico esterno, una cucina provvista di un disimpegno e piccolo bagno, un sottoscala utilizzato come ripostiglio, un salotto. Tramite una scala interna si accede al piano secondo dove è presente una camera matrimoniale, un bagno, una camera singola ed un'ulteriore camera con servizio igienico. Dalla camera singola si accede ad un balcone aggettante che si sviluppa lungo il fronte lato strada. È altresì presente un ripostiglio accessibile dall'esterno con scala amovibile. Al piano terra il pavimento è in gres porcellanato uniforme in tutti i vani principali; al piano primo ogni stanza presenta una pavimentazione differente per colori e forme. Le pareti sono prevalentemente intonacate. Lo stato di manutenzione dell'abitazione è mediocre e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le pareti esterne dell'unità immobiliare si presentano in mediocre stato di manutenzione con evidenti porzioni di intonaco ammalorato e ferri di armatura del balcone visibili e arrugginiti.

**IMMOBILE n°2:** F. 99, P.IIa 130 sub. 3, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria A/4, Cl. 3, consistenza 5,5 vani, Sup. catastale totale 106 mq, Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 187,47;

Unità abitativa posta nel corpo di fabbrica dell'unità precedentemente descritta con la quale confina, sviluppata solo al piano terra per una superficie calpestabile di circa 85 mq.



All'unità immobiliare si accede dalla cucina; è presente un soggiorno, un disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno ed un ripostiglio. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.IIa 130 sub.1. la pavimentazione è in gres porcellanato con tipologia uniforme ad eccezione del bagno, del ripostiglio e del rivestimento della cucina. Lo stato manutentivo è mediocre e sono presenti lesioni nelle murature e distaccamenti di intonaco.

**IMMOBILE n°3:** F. 99, P.IIa 128 sub. 2, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/6, Cl. 6, consistenza 158 mq, Sup. catastale totale 158 mq, Rendita € 301,92;

Trattasi di una tettoia aperta su tutti i lati utilizzata per la rimessa dei foraggi e dei mezzi agricoli. La struttura portante è in piastri di acciaio " a traliccio" e capriata in acciaio reticolare tipo "howe". La copertura è in lamiera grecata e il pavimento è in terreno naturale.

Le dimensioni della tettoia sono di circa 15,10 mt x 10,10 mt per una superficie di circa 152 mt. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.IIa 128 sub.1

**IMMOBILE n°4:** F. 99, P.IIa 128 sub. 3, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, Cl. 4, consistenza 33 mq, Sup. catastale totale 43 mq, Rendita € 35,79;

Trattasi di un fabbricato collabente in pietra intonacata con copertura in coppi completamente crollato ad eccezione delle porzioni sovrastanti le murature portanti ed i limitati aggetti. L'immobile è inagibile e necessita di interventi pesanti di ristrutturazione consistente nella demolizione e ricostruzione. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.IIa 128 sub.1

**IMMOBILE n°5:** F. 99, P.IIa 128 sub. 4, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/6, Cl. 5, consistenza 205 mq, Sup. catastale totale 236 mq, Rendita € 328,21;

Fabbricato utilizzato come stalla per il ricovero degli ovini. Parte del fabbricato è di vecchia data, realizzato in muratura con copertura in tegole di laterizio. In tale porzione sono presenti dei porcili ed una parte di stalla destinata alla sala mungitura. L'altra porzione di edificio, costruita in periodo successivo è realizzata in muratura perimetrale in tufo non intonacato e copertura in lamiera grecata sorretta da pilastri in acciaio tubolare. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli accessi all'immobile sono protetti da cancelli in rete elettrosaldata. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà



sulla corte comune censita al F.99, P.Illa 128 sub.1. Ai fini estimativi, come meglio specificato in risposta al quesito n.6, viene valutata la sola porzione ritenuta legittima pari a circa 72 mq lordi.

**IMMOBILE n°6:** F. 99, P.Illa 130 sub. 4, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, Cl. 4, consistenza 43 mq, Sup. catastale totale 55 mq, Rendita € 46,64;

Annesso agricolo utilizzato come rimessa attrezzi realizzato con muratura portante in tufo a faccia vista e copertura in laterizio a due falde e manto di tegole. L'immobile è dotato di ampia apertura frontale e due piccole finestre sui prospetti laterali. La pianta del fabbricato è quadrata con una superficie netta di circa 43 mq. L'altezza in gronda è pari a circa 3,10 m ed al colmo di 4,10 m. La porta di accesso è in lamiera non verniciata. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.Illa 130 sub.1

**IMMOBILE n°7:** F. 99, P.Illa 130 sub. 5, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, Cl. 2, consistenza 52 mq, Sup. catastale totale 71 mq, Rendita € 40,28;

Trattasi di un annesso agricolo utilizzato come pollaio e ricovero di animali di bassa corte e magazzino al piano terra e cantina al piano seminterrato. La struttura portante è in tufo non intonacato. La porzione destinata al ricovero degli animali presenta un manto di copertura in lamiera grecata mentre la porzione che si sviluppa su due livelli ha una copertura in laterizio e manto di tegole marsigliesi. Alla porzione di fabbricato che si sviluppa su due livelli non è stato possibile accedere. Le porte di accesso ai locali al piano terra e interrato sono in metallo ad eccezione della porta del magazzino al piano terra che è in legno.

e al Catasto Terreni del Comune di Sorano:

**IMMOBILE n°8:** F. 97, P.Illa 32, SEMINATIVO, Cl. 4, Sup. 4820 m<sup>2</sup>, R.D. € 3,98, R.A.. € 4,98;

La particella confina a est con la strada vicinale di Monte Buono (strada pubblica), sui restanti lati con fosso di acqua pubblica.

**IMMOBILE n°9:** F. 97, P.Illa 47, SEMINATIVO, Cl. 2, Sup. 31230 m<sup>2</sup>, R.D. € 145,16, R.A. € 96,77;

La particella confina a est con la strada vicinale dei pianetti (strada pubblica), a est con p.lle 52 e 62 F.97 p.Illa 48 F.97, a ovest a nord con p.lle 40 e 42 con p.Illa 55 del F.97



e p.lla 56 del F.97

salvo se altri.

**IMMOBILE n°10:** F. 99, P.lla 124, BOSCO CEDUO, Cl. 3, Sup. 3130 m<sup>2</sup>, R.D. € 1,13, R.A.. € 0,97;

**IMMOBILE n°11:** F. 99, P.lla 125, BOSCO CEDUO, Cl. 3, Sup. 11890 m<sup>2</sup>, R.D. € 4,30, R.A.. € 3,68;

**IMMOBILE n°12:** F. 99, P.lla 126,

Porz. AA, SEMINATIVO, Cl. 4, Sup. 28406 m<sup>2</sup>, R.D. € 23,47, R.A.. € 29,34;

Porz. AB, ULIVETO, Cl. 3, Sup. 0081 m<sup>2</sup>, R.D. € 0,13, R.A.. € 0,17;

**IMMOBILE n°13:** F. 99, P.lla 127,

Porz. AA, SEMINATIVO, Cl. 4, Sup. 25858 m<sup>2</sup>, R.D. € 21,37, R.A.. € 26,71;

Porz. AB, ULIVETO, Cl. 3, Sup. 0012 m<sup>2</sup>, R.D. € 0,02, R.A.. € 0,02;

**IMMOBILE n°14:** F. 99, P.lla 129,

Porz. AA, SEMINATIVO, Cl. 4, Sup. 0033 m<sup>2</sup>, R.D. € 0,03, R.A.. € 0,03;

Porz. AB, ULIVETO, Cl. 3, Sup. 4507 m<sup>2</sup>, R.D. € 6,98, R.A.. € 9,31;

l'appezzamento confina ad Ovest con la strada vicinale di Monte Buono (strada pubblica),

a est con la strada vicinale della Piccona, a sud con la P.lla 59 del F.114

a nord fosso di acqua

pubblica, p.lle 194 e 55 del F.99

, p.lle 56 e 57 del F.99

salvo se altri.

trattasi di vari appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di 10.99.77 con giacitura collinare e pendenza varia dal 5% al 15%.

Parte del tracciato della viabilità pubblica della strada vicinale di Monte Buono ricade all'interno delle particelle 124, 126 e 127 pertanto tali superfici saranno considerate come tare improduttive.

L'ordinamento colturale è così suddiviso:

<b>OLIVETO</b>	<b>Ha 0.45.00</b>
<b>SEMINATIVI:</b>	<b>Ha 7.00.00</b>
<b>BOSCO E TARE</b>	<b>Ha 3.06.77</b>
<b>TARE IMPRODUTTIVE:</b>	<b>Ha 0.48.00</b>



al Catasto Terreni del Comune di Sorano:

**IMMOBILE n°15:** F. 81, P.IIa 316, SEMINATIVO, Cl. 4, Sup. 615 m<sup>2</sup>, R.D. € 0,51, R.A. € 0,64;

**IMMOBILE n°16:** F. 81, P.IIa 318, BOSCO CEDUO, Cl. 2, Sup. 2883 m<sup>2</sup>, R.D. € 1,94, R.A. € 0,89;

**IMMOBILE n°17:** F. 81, P.IIa 201,

Porz. AA, ULIVETO, Cl. 3, Sup. 0432 m<sup>2</sup>, R.D. € 0,67, R.A. € 0,89;

Porz. AB, BOSCO CEDUO, Cl. 2, Sup. 10672 m<sup>2</sup>, R.D. € 7,17, R.A. € 3,31;

**IMMOBILE n°18:** F. 81, P.IIa 202, SEMINATIVO, Cl. 5, Sup. 27934 m<sup>2</sup>, R.D. € 15,87, R.A. € 7,21;

**IMMOBILE n°19:** F. 81, P.IIa 203, BOSCO MISTO, Cl. 2, Sup. 8170 m<sup>2</sup>, R.D. € 4,22, R.A. € 2,53;

**IMMOBILE n°20:** F. 81, P.IIa 204, SEMINATIVO, Cl. 5, Sup. 5650 m<sup>2</sup>, R.D. € 3,21, R.A. € 1,46;

**IMMOBILE n°21:** F. 81, P.IIa 333, ULIVETO, Cl. 3, Sup. 2012 m<sup>2</sup>, R.D. € 3,12, R.A. € 4,16

trattasi di vari appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di 5.83.68 con giacitura collinare e pendenza varia dal 5% al 15%. L'appezzamento è attraversato dal fosso denominato "della Chiusa".

Il corpo aziendale confina ad ovest con la strada vicinale della Piccona, a nord con le particelle 317, 319 e 198 del F.81

a nord con le p.IIe 205 e 206 del F.81

a sud con le P.IIle 112, 113 e 114 del F.80

L'ordinamento colturale è così suddiviso:

<b>OLIVETO</b>	<b>Ha 0.20.12</b>
<b>SEMINATIVI:</b>	<b>Ha 2.09.60</b>
<b>BOSCO e TARE</b>	<b>Ha 3.28.96</b>
<b>TARE IMPRODUTTIVE:</b>	<b>Ha 0.25.00</b>



Oltre a quanto segnalato in precedenza, nella corte di pertinenza del fabbricato è presente una tettoia car-port in ferro e copertura in pannelli sandwich per il ricovero degli autoveicoli.



### 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 a descrizione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento permettono la corretta identificazione dei beni;**



#### 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;*

I fabbricati oggetto di esecuzione individuati nel pignoramento sono tutti dotati di planimetria.

Durante il sopralluogo sono state effettuate delle misurazioni al fine di verificare la geometria e la distribuzione degli spazi delle rispettive unità immobiliari e degli elementi incidenti sullo stato, sulla consistenza, e sull'attribuzione della categoria e della classe, tralasciando la verifica di quelle eventuali difformità, anche di carattere grafico-convenzionale, non influenti sulla corretta determinazione della rendita in conformità con la circolare dell'Agenzia delle Territorio (oggi Entrate) n.2 del 09/07/2010.

Sulla base di quanto sopra, gli immobili sono correttamente rappresentati ad eccezione del fabbricato censito al F.99 p.lla 128 sub. 4 che non presenta in planimetria una tettoia di modeste dimensioni in relazione alla superficie dell'immobile, priva di legittimità urbanistica e che, pertanto, dovrà essere rimossa (si veda risposta al quesito n.6).

Non risulta inoltre presente in catasto la tettoia car-port pertinenziale in ferro e copertura in pannelli sandwich per l'ombreggiamento degli autoveicoli non suscettibile di autonomi reddituali che tuttavia, essendo priva di legittimità urbanistica, dovrà essere rimossa.



## RISPOSTA AL 5° QUESITO:

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

### UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

i terreni oggetto di pignoramento risultano individuati dal vigente strumento comunale, come di seguito specificato:

- **Foglio 81 part. 201 – 202 – 203 – 204 - 316 – 318 - 333** = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, Area a **prevalente funzione agricola** – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3;
- **Foglio 97 part. 32 – 47 e Foglio 99 part. 124 – 125 – 126 – 127 - 129** = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, Area a **esclusiva funzione agricola** – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3;

Sulle particelle sopra descritte:

- **Part. 201 – 202 – 203 – 204 - 316 – 318 - 333 al foglio 81 e parte della part. 32 al foglio 97:** è presente il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.
- **Part. 202 - 316 al foglio 81, Part. 32 - 47 al foglio 97 e Part. 124 – 126 – 127 – 129 - 130 al foglio 99 parte:** fasce di rispetto stradale – D.Lgs 285/1992 (art. 3.3.2 punto 5)
- **Part. 202 – 203 - 204 al foglio 81, Part. 32 al foglio 97 e part. 124 – 125 – 130 al foglio 99, parte:** vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g
- **Part. 201 – 316 - 318 al foglio 81,** vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g
- **Part. 202 – 203 - 204 al foglio 81 e part. 47 al foglio 97, parte:** vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c

Le aree relative alle particelle sopra descritte non risultano essere percorse dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi);

**I terreni al foglio 97 part. 32 – 47 e Foglio 99 part. 124 – 125 – 126 – 127 - 129,** sono identificati nel Sub sistema 2 – I territori agricoli di Pitigliano e Sorano (art. 39 della disciplina di piano) del piano strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 9 del 25/02/2011.

**I terreni al foglio 81 part. 201 – 202 – 203 – 204 - 316 – 318 - 333,** sono identificati nel Sub sistema 8 – I pianori agricoli di Castell'Azzara (art. 45 della disciplina di piano) del piano strutturale approvato con deliberazione del C.C. n. 9 del 25/02/2011.



## 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia, da richiedere agli Uffici pubblici preposti) 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;

In seguito all'accesso agli atti svolto in data 28/01/2022 presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Sorano sono stati forniti al sottoscritto CTU le seguenti pratiche edilizie:

### **FABBRICATI ABITATIVI**

#### **11 maggio 1978 – CONCESSIONE EDILIZIA N.88 per l'ampliamento di fabbricato rurale di abitazione e costruzione di annessi agricoli**

*Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e dal riscontro con lo stato di fatto, l'ampliamento al piano primo riguarda **L'IMMOBILE n. 1** mentre nelle superfici destinate ad annessi agricoli è oggi presente un'unità residenziale (IMMOBILE N.2) sulla quale grava il diritto di abitazione a favore di Mazzanti Marisa.*

#### **20 gennaio 1982 – CONCESSIONE EDILIZIA N.321 per la costruzione di una scala di accesso al piano superiore e di servizi igienici**

*Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e dal riscontro con lo stato di fatto, l'ampliamento riguarda **L'IMMOBILE n. 1**; Al piano terra era prevista la realizzazione di una scala di collegamento con il piano primo ed un ripostiglio ed al piano primo era previsto un servizio igienico oltre alla scala di collegamento con il piano terra.*



**22 settembre 1987 – CONCESSIONE EDILIZIA N.732 per la ristrutturazione interna di un fabbricato rurale.**

*Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e dal riscontro con lo stato di fatto, gli interventi previsti riguardano l' **IMMOBILE n. 1** e l' **IMMOBILE n. 2**; l'intervento prevedeva l'incremento di n.1 unità abitativa in parte di locali fino ad allora utilizzati come annessi agricoli. Inoltre, era prevista la rimozione della scala dalla quale si accedeva dal fronte del fabbricato consentendo l'accesso dalla scala realizzata secondo quanto previsto dalla c.e. 321/1982. Parte dei locali abitativi al piano terra oggi afferenti all' **IMMOBILE n. 1** venivano trasformati in locali produttivi trasferendo le funzioni abitative al piano primo.*

**7 luglio 2000 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ per l'esecuzione di OPERE PERTINENZIALI costruzione portico e scala esterna coperta sull'immobile ricadente nella p.lla 130 del F. 99 (IMMOBILE n.1).**

*Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e dal riscontro con lo stato di fatto le opere non risultano realizzate.*

È Stata reperita altresì una comunicazione ex art. 26 della L.R. 47/85 riguardante tramezzature interne difformi dalla concessione edilizia n° 88 del 11/05/1978. Tale istanza non conteneva elaborati grafici. Ciò nonostante, poiché la comunicazione citava esclusivamente opere di tramezzatura e la concessione edilizia n. 732 del 1987 è stata rilasciata successivamente, ai fini della verifica della legittimità urbanistica dell'immobile si è fatto riferimento agli elaborati della C.E. 732 in quanto ultima, in termini cronologici, che rappresenta la distribuzione interna degli immobili.

In sintesi, rispetto all'ultimo stato legittimo fornitomi durante l'accesso agli atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

è stato chiuso l'accesso all'**IMMOBILE N.1** posto sul fronte del fabbricato ma non è stata rimossa la scala di collegamento con il piano primo come previsto nella C.E. 732; il vano scala previsto nella C.E. 321 non è stato realizzato nel volume in ampliamento: al piano terra



è stato realizzato una cucina con disimpegno e bagno e al piano primo è stato realizzato un bagno ed un ripostiglio accessibile dall'esterno mediante scala amovibile.

Il locale destinato alla lavorazione del formaggio è invece utilizzato come soggiorno; il salotto è stato realizzato in un locale destinato alla rimessa delle semine. Al piano primo, il locale destinato a cucina è stata ricavata un'ulteriore camera singola. In una camera è stato realizzato un bagno a servizio esclusivo.

È inoltre presente un portico realizzato sul prospetto SUD-OVEST del fabbricato del quale non si ha evidenza nei titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Sorano.

Per quanto riguarda l'**IMMOBILE N.2** si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio realizzato in locali originariamente concessionati come rimessa delle semine.

Tali modifiche hanno conseguentemente comportato, su entrambe le u.i. a destinazione residenziale, l'apertura di nuovi varchi nelle murature portanti o la modifica di quelli esistenti, modifiche delle tramezzature e modifiche prospettiche oltre alla modifica delle destinazioni d'uso di alcuni locali pur non comportando incremento di unità abitative nonché lievi incrementi di volumetria.

Nell'area di pertinenza è stata realizzata una tettoia per il ricovero delle auto della quale non sono state reperiti titoli legittimanti.

Ai fini estimativi gli immobili saranno valutati nello stato in cui si trovano e decurtati dei costi forfettariamente stimati per la sanatoria delle difformità o per la rimessa in pristino allo stato legittimo.

## **ANNESI AGRICOLI**

### **17 settembre 1981 – CONCESSIONE EDILIZIA N.303 per la costruzione di un fienile**

*La concessione edilizia riguarda **la realizzazione di un fienile**; Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e dal riscontro con lo stato di fatto si evidenzia che nell'area individuata nella concessione edilizia non è presente alcun fabbricato. Tuttavia, nella medesima particella catastale, a circa 50 metri di distanza è presente un*



fiendale di dimensioni analoghe a quanto previsto nella concessione in parola (10,40 x 15,50). Il fabbricato realizzato (**IMMOBILE N.3**) ha delle dimensioni in pianta leggermente inferiori (10,10 x 15,10) in ragione della minore sezione dei pilastri impiegati. Inoltre, il fabbricato realizzato presenta un'altezza, sia in gronda che in colmo, superiore a quella prevista nel titolo abilitativo e la struttura portante è costituita da n. 8 pilastri invece che 6 come riportato negli elaborati grafici.

Il fabbricato pertanto, è da intendersi difforme dalla concessione rilasciata sia per caratteristiche costruttive che per ubicazione.

Tuttavia, trattandosi di edificio strumentale all'attività agricola, la possibilità o meno di sanare gli abusi realizzati dipende, oltre che dalle caratteristiche edilizie e oggettive dell'immobile, anche dalle caratteristiche soggettive del proponente la sanatoria nonché la presenza o meno di un'azienda agricola regolarmente iscritta alla CC.II.AA..

Ai fini estimativi, poiché ordinariamente i soggetti che acquistano compendi immobiliari a destinazione agricola possiedono i requisiti soggettivi ex D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, l'immobile sarà considerato sanabile con la decurtazione dei costi per la sanatoria degli immobili; Ciò nonostante si segnala che il buon esito del rilascio del permesso di costruire in sanatoria dipende da molteplici fattori non determinabili aprioristicamente.

## **18 agosto 1988 – CONCESSIONE EDILIZIA N.482 per la demolizione e ricostruzione di un annesso agricolo**

La concessione edilizia riguarda **L'IMMOBILE n. 6**; Dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e dal riscontro con lo stato di fatto si riscontra la conformità per quanto riguarda le dimensioni in pianta; l'altezza in gronda risulta lievemente superiore a quanto concesso e sono presenti difformità prospettive relative alle dimensioni delle finestre.

Tali modifiche risultano sanabili ai sensi dell'art. 206 della L.R. 65/2014. Tuttavia, si rimanda alle considerazioni espresse in precedenza circa la sanabilità degli immobili a destinazione agricola.



**Non sono state reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori relative alle pratiche edilizie sopra elencate e le attestazioni o dichiarazioni di agibilità dei fabbricati.**

Per quanto riguarda l' **IMMOBILE N.4** e l' **IMMOBILE N.7**, non sono stati reperiti titoli legittimanti ma sia le caratteristiche costruttive che l'analisi delle foto aeree storiche fanno presumere la loro preesistenza al 1 settembre 1967.

Per quanto riguarda l' **IMMOBILE N.5**, durante l'accesso agli atti non è stata fornita al sottoscritto alcuna pratica edilizia che legittimi la realizzazione del fabbricato realizzato come stalla. L'analisi delle foto aeree storiche colloca parte dell'edificio in un periodo temporale relativamente recente; approssimativamente intorno agli anni 2000. Ne consegue che tale opera avrebbe sicuramente richiesto il rilascio di concessioni edilizie.

Una porzione del fabbricato risulta invece antecedente al 1 settembre 1967.

Dal punto di vista estimativo Sarà valutata la sola porzione legittima corrispondente con i porcili e la porzione di stalla ove è presente la sala mungitura.

Per quanto riguarda la tettoia car-port in ferro e copertura in pannelli sandwich ubicata nella corte di pertinenza del fabbricato principale (F.99 p.lla 130 sub. 1) utilizzata per l'ombreggiamento degli autoveicoli, risulta priva di legittimità urbanistica edovrà essere rimossa.



## 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;*

## FORMAZIONE DEI LOTTI

A giudizio del sottoscritto e nell'interesse della procedura risulta opportuno formare due lotti di vendita.

## LOTTO DI VENDITA N.2:

Al Catasto Fabbricati:

- Foglio 99 P.IIa 130 Sub. 3 Categoria A/4; proprietà
- Foglio 99 P.IIa 128 Sub. 2 Categoria C/6; proprietà
- Foglio 99 P.IIa 130 Sub. 4 Categoria C/2; proprietà



## 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 l'intero delle quote di proprietà o di comproprietà dei soggetti esecutati. Pertanto non si ritiene necessario provvedere alla divisione in natura dei beni.



## 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 è emersa la presenza di un contratto di affitto stipulato in deroga alla Legge 203/1982 ai sensi dell'art. 45 della predetta legge; tale contratto, sottoscritto in data 01 dicembre 2020 e registrato presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio di Orbetello, che ha per oggetto tutti gli immobili oggetto di espropriazione forzata ad eccezione delle unità immobiliari a destinazione residenziale.

La durata prevista nel contratto è di quindici anni con decorrenza dal 1 dicembre 2020 e scadenza al 30/11/2035;

Ai fini estimativi, poiché il contratto di affitto agrario è stato stipulato in data successiva all'atto di pignoramento dei beni e della sua trascrizione e, **pertanto non opponibile alla procedura**, gli immobili saranno valutati come liberi da occupanti a qualunque titolo.

Nell'immobile censito al C.F. al Foglio 99 P.IIa 130 Sub. 4, al momento del sopralluogo dimorava il sig.

Nell'immobile censito al C.F. al Foglio 99 P.IIa 130 Sub. 3, al momento del sopralluogo dimorava il sig. \_\_\_\_\_ titolare - sulla stessa unità immobiliare - del diritto di abitazione.



## RISPOSTA AL 10° QUESITO:

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita **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 oggetto di pignoramento il certificato di destinazione urbanistica non ha evidenziato la presenza di diritti di uso civico ai sensi della Legge 16/06/1927, n. 1766.

Sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano al:

- Foglio 99 P.IIa 130 Sub. 3 Categoria A/4; proprietà
- Foglio 99 P.IIa 128 Sub. 2 Categoria C/6; proprietà
- Foglio 99 P.IIa 130 Sub. 4 Categoria C/2; proprietà



## 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 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 - 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 2021 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	10.000	24.000
Seminativo irriguo	I3AAB	13.000	25.000
Orto irriguo	I3AAC	14.000	29.000
Frutteto	I3AAD	16.000	34.000
Vigneto	I3AAE	13.000	33.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	I3AAR	48.000	70.000
Uliveto	I3AAF	8.000	21.000
Pascolo	I3AAG	1.800	3.800
Bosco alto fusto	I3ABD	4.800	11.000
Bosco misto	I3AAH	1.800	7.000
Bosco ceduo	I3AAH	1.000	4.000
Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale	I3ABB	7.000	17.000
Castagneto da frutto	I3ABC	6.000	12.000
Incolto sterile	I3AAG	900	2.000

I valori sopra riportati si riferiscono sia Comune di Sorano.

In linea generale, si ritiene che i valori minimi riportati nella tabella di cui sopra, relativi alle superfici coltivate ad uliveto possano riscontrare il consenso del mercato di riferimento. Per quanto riguarda i seminativi ed i seminativi arborati i valori minimi devono essere oggetto di ulteriore abbattimento poiché le superfici aziendali, indipendentemente dall'estensione complessiva, sono frammentate in più corpi che, per la loro coltivazione, comportano un dispendio di risorse e di tempo oltre all'incremento dei rischi per lo spostamento su strada pubblica da un corpo aziendale all'altro con le attrezzature e con i mezzi agricoli. In considerazione di ciò si ritiene necessario apportare un deprezzamento del 30% al valore minimo di riferimento. Il valore ad ettaro delle colture seminative e seminativi arborati sarà pertanto pari a **€ 7.000,00**.



## ➤ CRITERIO DI STIMA – FABBRICATI ABITATIVI

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è proceduto preliminarmente con un'analisi ricognitiva del mercato immobiliare del luogo, ricercando annunci di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima presso le agenzie immobiliari e attraverso i siti internet dedicati al settore immobiliare.

Le ricerche hanno dato fornito, come atteso, dati contrastanti e non pienamente attendibili sia per collocazione geografica (che di norma è indicata in maniera approssimativa) sia per qualità dei beni posti in vendita. Tuttavia, la ricerca non si è resa necessaria per addivenire al valore reale per unità di misura bensì per supportare il sottoscritto nelle scelte estimative e fornire maggiore consapevolezza dell'andamento del mercato immobiliare specifico dell'areale di riferimento.

L'analisi ha infatti evidenziato una stagnazione del mercato ed una quasi assente attività di compravendita al di fuori di passaggi di quote di comproprietà e atti tra familiari e congiunti non attendibili ai fini statistici.



Altro imprescindibile orientamento da consultare per arrivare alla determinazione di un congruo valore sono i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Sorano Nella fascia "Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI" con tipologia prevalente di Abitazioni civili a destinazione Residenziale.

Sebbene nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima, la ricerca di comparabili avrebbe sicuramente sortito esito negativo in quanto un numero insufficiente di transazioni non consente di creare uno stock di dati statistici attendibili.

Ad ogni modo, i valori medi riportati dall'O.M.I. si possono ritenere sufficientemente aderenti al mercato.

**Provincia: GROSSETO**

**Comune: SORANO**

**Fascia/zona:**

**Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI**

**Codice zona: R1**

**Microzona: 1**

**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	990	L	3,1	3,8	L
Ville e Villini	Normale	930	1300	L	0	0	

Il Valore medio è pari a 915 €/mq, arrotondabile a **900,00 € /mq**

Il Valore tiene in considerazione lo stato effettivo di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al valore complessivo dovrà essere pertanto detratto successivamente il costo per la sanatoria o per la rimessa in pristino delle difformità urbanistiche.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura.



➤ **CRITERIO DI STIMA – FABBRICATI PRODUTTIVI (A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA)**

Analogamente a quanto espresso per i fabbricati residenziali, anche per gli annessi agricoli, l'Osservatorio propone una forbice ritenuta congrua con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia.

**Provincia: GROSSETO**

**Comune: SORANO**

**Fascia/zona:**

**Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI**

**Codice zona: R1**

**Microzona: 1**

**Tipologia prevalente:**

**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	275	400	L	1,6	2	L

Per quanto riguarda i fabbricati in pietra posti in prossimità delle abitazioni si ritiene congrua l'attribuzione di un valore pari a € 400,00/mq (IMMOBILE N°6 e IMMOBILE N°7); per la porzione legittima degli annessi agricoli destinati a ricovero ovini (IMMOBILE N°5) si ritiene congruo un valore unitario pari al 330,00 €/mq. Per quanto riguarda il fienile (IMMOBILE N°3) ed il fabbricato diruto (IMMOBILE N°4), si ritiene congruo un valore unitario pari al valore minimo ovvero pari a 275,00 €/mq.

Per la determinazione delle superfici a cui attribuire il valore di stima si utilizzerà la superficie catastale totale ad eccezione dell'IMMOBILE N.5 per le motivazioni espresse in risposta ai quesiti n.2 e n.6

La stima è da intendersi a corpo e non a misura.



➤ **GIUDIZIO DI STIMA – FABBRICATI (LOTTO N.2)**

IMMOBILE n°2:	Sup. Cat. 106 mq	x <b>900,00 €/mq</b> = <b>€ 95 400,00</b>
IMMOBILE n°3:	Sup. Cat. 158 mq	x <b>275,00 €/mq</b> = <b>€ 43 450,00</b>
IMMOBILE n°6:	Sup. Cat. 55 mq	x <b>400,00 €/mq</b> = <b>€ 22 000,00</b>

**Totale fabbricati LOTTO N.2 (al netto di aggiunte e detrazioni) = € 160 850,00**

○ **AGGIUNTE E DETRAZIONI – FABBRICATI (LOTTO N.2)**

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili o per l'eventuale remissione in pristino degli immobili allo stato legittimo, si prevede un abbattimento del valore complessivo degli immobili di circa il 20% ovvero pari a circa € 32.000,00 Tale detrazione tiene conto forfettariamente dei costi tecnici, amministrativi, sanzioni o, in alternativa, costi per la rimozione delle opere non sanabili.



FABBRICATI LOTTO 2 =	€ 160 850,00
DETRAZIONI LOTTO 2 =	- € 32 000,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO VALORE BENI IMMOBILI LOTTO 2 =</b>	<b>€ 128 850,00</b>





## Lotto N.2

Diritti di piena proprietà per una quota pari all'intero di beni immobili siti in loc. Grotte Cavalieri, consistenti in:

- Porzione di fabbricato censita al C.F. del Comune di Sorano al F. 99, P.IIa 130 sub. 3, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria A/4, Cl. 3, consistenza 5,5 vani, Sup. catastale totale 106 mq, Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 187,47; sviluppata solo al piano terra per una superficie calpestabile di circa 85 mq. All'unità immobiliare si accede dalla cucina; è presente un soggiorno, un disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno ed un ripostiglio.
- fabbricato censito al C.F. del Comune di Sorano al F. 99, P.IIa 130 sub. 4, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/2, Cl. 4, consistenza 43 mq, Sup. catastale totale 55 mq, Rendita € 46,64; Annesso agricolo utilizzato come rimessa attrezzi realizzato con muratura portante in tufo a faccia vista e copertura in laterizio a due falde e manto di tegole. L'immobile è dotato di ampia apertura frontale e due piccole finestre sui prospetti laterali. La pianta del fabbricato è quadrata con una superficie netta di circa 43 mq. L'altezza in gronda è pari a circa 3,10 m ed al colmo di 4,10 m.

Alle suddette unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.IIa 130 sub.1

- fabbricato censito al C.F. del Comune di Sorano al F. 99, P.IIa 128 sub. 2, CASA SPARSA POPIDOCCHIO SNC, piano T, categoria C/6, Cl. 6, consistenza 158 mq, Sup. catastale totale 158 mq, Rendita € 301,92; Trattasi di una tettoia aperta su tutti i lati utilizzata per la rimessa dei foraggi e dei mezzi agricoli. La struttura portante è in piastri di acciaio " a traliccio" e capriata in acciaio reticolare tipo "howe". La copertura è in lamiera grecata e il pavimento è in terreno naturale.

Le dimensioni della tettoia sono di circa 15,10 mt x 10,10 mt per una superficie di circa 152 mq. All'unità immobiliare sono afferenti i proporzionali diritti di proprietà sulla corte comune censita al F.99, P.IIa 128 sub.1

Tutti i fabbricati presentano difformità urbanistiche rispetto alle concessioni rinvenute agli atti del Comune. Tutti gli immobili che compongono il presente lotto sono gravati dal diritto di abitazione in favore di Mazzieri Marisa in forza di successione legittima in morte di Biondi Gilfredo registrata a Grosseto il 12 agosto 2010 al n.1270/9990/10, trascritta a Grosseto con nota del 15 ottobre 2010 ai n.ri 14808/9562;

Valore complessivo dei beni costituenti il LOTTO n°1: € 128 850,00



**ALLEGATI:**

Documentazione fotografica;  
Documentazione catastale;  
Documentazione urbanistica;  
Inquadramenti cartografici;  
Certificato di destinazione Urbanistica;  
Contratto di affitto agrario vigente;

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

Grosseto, 28 febbraio 2022

  


Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Agr. Mirko Cinelli

