



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 171 // 2022 R.E.I.

Promossa da:

.

Contro:

.

Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

RELAZIONE DEL C.T.U.

Grosseto li 14 Settembre 2023

Il C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° **171/2022** promossa da

_____ contro

_____ con sede in _____

Ritualmente espletato il giuramento, avanti il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma **Dott.ssa Cristina NICOLO'**, mi sono stati formulati i seguenti **quesiti**:

* * * * *

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001



n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2°) – 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 da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3°) – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati 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 rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4°) – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5°) – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

8°) – **Dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento:

alleghi, in questo caso, 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

9°) – **Accerti** se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il 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 Legge 18 Maggio 1978 n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia pendente il relativo giudizio;

10°) – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11°) – **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente,

ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12°) – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

* * * * *

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a trenta giorni prima della data di udienza fissata per l'emissione del provvedimento di vendita per il deposito della relazione e dietro autorizzazione dello Stesso provvedevo ad acquisire la documentazione dal fascicolo telematico.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni di consulenza venivano comunque immediatamente iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura,

nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

✓ **Sopralluoghi:**

Le operazioni di consulenza consistevano in ripetuti sopralluoghi e verifiche presso gli immobili oggetto di esecuzione, procedendo alla visione nella loro integrità delle unità, effettuando rilievi e confronti comparativi con gli estratti planimetrici e realizzazione di ampia documentazione fotografica.

✓ **Verifiche svolte inerenti la procedura:**

Sono state effettuate ulteriormente una serie di verifiche presso uffici pubblici al fine di reperire documentazione necessaria allo svolgimento della presente consulenza.

Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Arcidosso, l'Agenzia del Territorio di Grosseto, i Registri Immobiliari.

Effettuata quindi ogni indagine di rito, verificata la documentazione agli atti e quella richiesta presso gli uffici preposti, può esporre quanto segue.

3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:

1°) – Verifichi, prima di ogni 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

➤ **Regolarità e completezza della documentazione agli atti:**

Verificata la documentazione agli atti della procedura, lo scrivente ritiene completa in ogni sua parte.

Nel merito, risultano acquisiti e presenti gli estratti catastali, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

➤ **Iscrizioni e Trascrizioni:**

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà di _____, posti in Arcidosso gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE NN. 9828/2134 del 28/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio Luciano Giorgetti del 25/06/2010 Repertorio n. 20.844/12.585 a favore di _____.

TRASCRIZIONE NN. 22351/16880 del 28/12/2022 nascente da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
_____ Codice fiscale _____;

Provenienza:

I beni in oggetto sono pervenuti in proprietà e nei diritti in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Bruno Detti del 23/10/2000 Repertorio n. 21.909;
- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Bruno Detti del 07/03/2001 Repertorio n. 25.051;

4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:

2°) – 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 da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

i beni in oggetto:

Forma oggetto della presente consulenza una azienda agricola con fabbricati e terreni posti nel comune di Arcidosso Località Salaiola.

Identificazione catastale:

Quanto a detti beni, gli stessi si trovano attualmente iscritti alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Fabbricati e Sezione Terreni del Comune di Arcidosso, contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI ARCIDOSSO:

➤ **Sezione Fabbricati:**

- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00;
- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00;
- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65;
- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);

**Intestazione proprietà: _____ - proprietaria
per 1000/1000.**

➤ **Sezione Terreni:**

- Foglio 40, particella n° 214 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.56.01;
- Foglio 40, particella n° 214 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.08.13;
- Foglio 40, particella n° 206 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.50.00;
- Foglio 40, particella n° 206 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.89.50;
- Foglio 40, particella n° 211 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 40, particella n° 211 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.15.10;
- Foglio 52, particella n° 11 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.00.00;
- Foglio 52, particella n° 11 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.24.50;
- Foglio 52, particella n° 20 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;
- Foglio 52, particella n° 20 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.12.50;
- Foglio 52, particella n° 23 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;



- *Foglio 52, particella n° 23 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.07.60;*
- *Foglio 52, particella n° 24 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.70.00;*
- *Foglio 52, particella n° 24 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.30;*
- *Foglio 52, particella n° 25, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.63.10;*
- *Foglio 52, particella n° 31 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.49.00;*
- *Foglio 52, particella n° 31 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.31.40;*
- *Foglio 53 particella n° 1, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.94.00;*
- *Foglio 53 particella n° 2, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.26.10;*
- *Foglio 53 particella n° 4, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.84.30;*
- *Foglio 53 particella n° 8 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.74;*
- *Foglio 53 particella n° 8 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.42.66;*
- *Foglio 53 particella n° 10, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.47.30;*



- *Foglio 53 particella n° 12 AA, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.95.46;*
- *Foglio 53 particella n° 12 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.02.04;*
- *Foglio 53 particella n° 13 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;*
- *Foglio 53 particella n° 13 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.11.10;*
- *Foglio 53 particella n° 14, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.12.70;*
- *Foglio 53 particella n° 15 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 04.00.00;*
- *Foglio 53 particella n° 15 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 06.80.50;*
- *Foglio 53 particella n° 17 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 03.00.00;*
- *Foglio 53 particella n° 17 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.94.40;*
- *Foglio 53 particella n° 18 AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.08.00;*
- *Foglio 53 particella n° 18 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.96.40;*
- *Foglio 53 particella n° 19, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 00.13.80;*



- *Foglio 53 particella n° 20, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.40.60;*
- *Foglio 53 particella n° 21 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.37;*
- *Foglio 53 particella n° 21 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.45.43;*
- *Foglio 53 particella n° 24, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.33.20;*
- *Foglio 53 particella n° 25 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.40.00;*
- *Foglio 53 particella n° 25 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 07.89.70;*
- *Foglio 53 particella n° 26 AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.20.00;*
- *Foglio 53 particella n° 26 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 04.56.90;*
- *Foglio 53 particella n° 27, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.14.40;*
- *Foglio 53 particella n° 28 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.40.00;*
- *Foglio 53 particella n° 28 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 09.41.30;*
- *Foglio 53 particella n° 29, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.26.60;*



- *Foglio 53 particella n° 32, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.57.23;*
- *Foglio 53 particella n° 37 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.00.23;*
- *Foglio 53 particella n° 37 AB, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.54.41;*
- *Foglio 53 particella n° 41, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.64.78;*
- *Foglio 53 particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 24.71.80;*
- *Foglio 53 particella n° 48, qualità Seminativo, Superficie Ha 07.08.95;*
- *Foglio 53 particella n° 49, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.87.90;*
- *Foglio 53 particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.13.65;*
- *Foglio 68 particella n° 14 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.80.00;*
- *Foglio 68 particella n° 14 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.02.00;*

Superficie complessiva ha 159.46.09, Reddito Dominicale complessivo euro 1.928,98, Reddito Agrario complessivo euro 2.218,62.

**Intestazione proprietà: _____ -
proprietaria per 1000/1000.**



Descrizione specifica dei beni:

Inquadramento generale:

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Arcidosso località Salaiola, un piccolo borgo in origine rurale a circa 8 chilometri dal capoluogo Comunale.

I beni sono sommariamente costituiti da una serie di fabbricati rurali abitativi e strumentali alla attività agricola oltre terreni a varia destinazione.

La proprietà, è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n. 7 Cinigianese, direzione Cinigiano - Arcidosso.

Superato l'abitato di Salaiola si imbecca una strada poderale posta sulla destra, accessibile solo per qualche centinaio di metri, dopodiché, la strada assume la caratteristica di un tratturo percorribile solo a piedi o attraverso l'ausilio di mezzi agricoli (trattori e ruspe).

L'area in oggetto, in generale è parte integrante di un più ampio comprensorio agricolo posto alle pendici del Monte Amiata, con altimetria compresa tra i 780,00 mt. s.l.m. gli 840,00 mt. s.l.m.

La proprietà ha in carico una superficie fondiaria rilevante di terreni, di poco superiore ai 159 ettari.

I fabbricati sono sparsi all'interno del comprensorio identificati da precise denominazioni quale Podere Salcione, Podere Capanna Landi, Podere Le Pianacce, Podere La Capannina e Podere dell'Abate.

Tutti i fabbricati, risultano realizzati in epoca anteriore l'anno 1967 e nel corso degli anni non sono stati eseguiti interventi, tant'è che la maggior

parte di essi risultano completamente diruti, o in precarie condizioni di manutenzione e conservazione.

Come verrà descritto nella parte seguente, parte delle costruzioni sono totalmente inaccessibili, sia per la vegetazione che ha completamente ricoperto le stesse, sia per lo stato di precarietà e pericolosità che presentano.

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEL BENE:

FABBRICATI:

Nucleo Podere Salcione:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 53 Part. n. 36 Sub. 2 e 3 – Part. 38 - Part. 39 – Part. 40)

Risulta costituito da una serie di costruzioni dirute, realizzate in muratura di pietrame, (quelle ancora presenti) con coperture pericolanti o addirittura prive e che presentano precarie condizioni statiche tanto da rappresentare pericolo per l'incolumità altrui.

Le superfici risultanti da rilievo aerofotogrammetrico sono pari a mq. 326,80.

Nucleo Podere Capanna Landi:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 53 Part. n. 33 – Part. 34)

Risulta costituito da una serie di costruzioni dirute.

Le superfici risultanti da rilievo aerofotogrammetrico sono pari a mq. 228,73.

Nucleo Podere Le Pianacce:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 53 Part. n. 35)

Risulta costituito da una costruzione diruta.

Le superfici risultanti da rilievo aerofotogrammetrico sono pari a mq. 35,00.

Nucleo Podere La Capannina:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 53 Part. n. 31)

Risulta costituito da una costruzione diruta.

Le superfici risultanti da rilievo aerofotogrammetrico sono pari a mq. 216,00.

Nucleo Podere dell'Abate:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 40 Part. n. 288 Sub. 2 - 3 - 4)

Risulta l'unico nucleo poderale esistente e sommariamente fruibile, costituito da una costruzione realizzata in muratura di pietre e mattoni con copertura a capanna con sovrastante manto di tegole marsigliesi ed elevato su due piani.

Al piano primo, da cui si accede attraverso una scala esterna è presente una unità abitativa composta da disimpegno, ripostiglio, ampio soggiorno, cucina, e n. tre camere da letto.

I pavimenti sono parte in mezzane e parte in graniglia, infissi esterni in metallo ed interni in legno.

Il fabbricato è privo di impianti ed in stato di pressoché totale abbandono.

La superficie al lordo delle murature è pari a mq. 178,00.

Al piano terreno, sono presenti cinque locali ad uso strumentale alla attività agricola oltre ripostiglio e nel merito magazzini, privi di pavimentazione ed impianti.

Da evidenziare che l'immobile identificato alla part. n. 288 Sub. 4 (presumibilmente un ulteriore magazzino staccato dalla costruzione principale ed un fontanile) è una unità collabente diruta ed inoltre la presenza di una tettoia posta sul fronte sud del fabbricato principale realizzata in pali di legno e copertura metallica della quale non sono presenti autorizzazioni .

La superficie al lordo delle murature è pari a mq. 176,00, mentre le superfici risultanti da rilievo aerofotogrammetrico delle unità collabenti sono pari a mq. 65,00.

Da segnalare inoltre che il muro perimetrale sud del fabbricato presenta una lesione verticale al centro che si diparte dal colmo del tetto a scendere fino a circa due metri dal piano strada e che lo spigolo sinistro (in coincidenza con le pareti sud ed ovest) evidenziano uno spanciamento verso l'esterno che determina una precarietà statica dell'immobile.

In ragione di ciò dovranno essere poste in essere tutte quelle opere di messa in sicurezza del fabbricato, che così come appare non si ritiene sicuro sotto il profilo statico e pericoloso per l'incolumità.

TERRENI:

Descrizione sommaria:

La proprietà è costituita sommariamente da terreni pressoché completamente rinsaldati, occupanti una superficie di poco superiore ai 159 ettari.

I terreni, hanno una giacitura pressoché collinare, esposizione diversificata con confini non delineati.

Il totale stato di abbandono in cui versano (presumibilmente da oltre dieci anni) ha causato un rinsaldamento degli stessi e quindi una ripresa energetica del sottobosco.

Difatti, in alcune zone sono ancora visibili piante da frutto, castagni ed ulivi impiantati circa 10/15 anni fa, ma adesso, come detto completamente abbandonati ed avvolti dalla vegetazione.

In generale trattasi di terreni di scarsa potenzialità produttiva, difficilmente meccanizzabili e non coltivabili con composizione morfologica calcarea argillosa, presenza scheletrica di media e grande pezzatura, come detto, completamente abbandonati ed allo stato attuale assimilabili a boschi e forteti.

Da evidenziare che l'accesso a detti terreni è praticamente impossibile se non attraverso mezzi agricoli.

Le originarie strade, a parte il disastroso stato di manutenzione e conservazione sono in parte scomparse e stanno via via scomparendo a causa della invasione della vegetazione totalmente incontrollata.

Da segnalare che sulla particella n. 206 del foglio n. 40 sono stati rilevati numerosi manufatti ad uso “cattura” per la caccia alla lepre che dovranno essere obbligatoriamente rimossi.

Confini:

Via Aquilaia, Strada Provinciale Stribugliano, s.s.a.

Apprezamenti generali:

Gli immobili urbani risultano pressoché abbandonati ed in alcuni casi fatiscenti e diruti.

Per quanto concerne i terreni, gli stessi risultano anch'essi abbandonati e non coltivati da tempo e la vegetazione arborea ed arbustiva sta completamente prendendo il sopravvento creando una copertura omogenea ed incontrollata.

Lo stato di degrado e totale abbandono della viabilità interna e la presenza di vegetazione infestante sulla stessa determina una precarietà importante per quanto concerne l'accesso ai fabbricati ed ai terreni.

Gran parte dei fabbricati, risultano ruderi ed in alcuni casi in situazione precaria di staticità, creando problematiche per l'incolumità.

Tale situazione provoca una conseguente appetibilità irrisoria del bene.

6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

3°) – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati 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 rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Verificati i documenti esistenti relativi agli atti e confrontati con i dati contenuti nel pignoramento, sono state rilevate le seguenti incongruenze non pregiudizievoli:

Una serie di frazionamenti particellari e variazioni colturali, hanno comportato differenze identificazioni particellari che hanno modificato le risultanze catastali.

Nello specifico si evidenzia che la particella n. 23 del foglio n. 53 catasto terreni del Comune di Arcidosso è stata soppressa con la creazione delle particelle n. 48 – 49 – 50 (attraverso tipo mappale susseguente al pignoramento - frazionamento del 27/02/2023 di cui al n. GR0018122 prot. n. 18122.1/2023).

In relazione a ciò, i dati contenuti nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile in oggetto.

7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:

4°) – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Tutti i fabbricati sono regolarmente inseriti in mappa ed accatastati. Non sono presenti le planimetrie catastali di tutti i fabbricati classificati con categoria F/2 rappresentati da unità collabenti (fabbricati diruti) dei quali non necessita rappresentazione grafica se non quella relativa all'elaborato planimetrico in ogni caso presente.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

5°) – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Tutte le unità immobiliari sono inserite nel territorio aperto del Comune di Arcidosso Zona E Agricola.

9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Arcidosso è risultato che tutti i fabbricati sono stati realizzati in epoca anteriore l'anno 1967 e che per quanto visibile non risultano difformità sostanziali pregiudizievoli, salvo la presenza della tettoia precaria ubicata in adiacenza al fronte del fabbricato denominato Podere dell'Abate, (di cui al foglio n. 40 part. n. 288 sub. 2 e 3) che dovrà essere rimossa, con una spesa stimata in complessivi euro 300,00. Inoltre dovranno essere rimossi tutti i manufatti ad uso "cattura" per la caccia alla lepre presenti sulla particella n. 206 del foglio n. 40 catasto terreni, con una spesa stimata in complessivi euro 3.500,00.

9) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:

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

Lo scrivente ritiene coerente non dividere il compendio immobiliare in quanto trattasi di azienda agricola con fabbricati e terreni, stante anche la precarietà delle costruzioni e lo stato di abbandono di quest'ultimi e dei terreni e quindi, in definitiva di procedere alla vendita per lotto singolo.

LOTTO UNICO – Azienda agricola composta da fabbricati e terreni in Comune di Arcidosso Località Salaiola così identificata:

➤ **Sezione Fabbricati:**

NUCLEO PODERE SALCIONE:

- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00;
- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE CAPANNA LANDI:

- Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE LE PIANACCE:

- Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE LA CAPANNINA:

- Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE DELL'ABATE:

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00;

MAGAZZINI AL PIANO TERRENO

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65;

UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

➤ **Sezione Terreni:**

- Foglio 40, particella n° 214 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.56.01;
- Foglio 40, particella n° 214 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.08.13;
- Foglio 40, particella n° 206 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.50.00;

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative

Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



- Foglio 40, particella n° 206 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.89.50;
- Foglio 40, particella n° 211 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 40, particella n° 211 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.15.10;
- Foglio 52, particella n° 11 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.00.00;
- Foglio 52, particella n° 11 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.24.50;
- Foglio 52, particella n° 20 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;
- Foglio 52, particella n° 20 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.12.50;
- Foglio 52, particella n° 23 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 52, particella n° 23 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.07.60;
- Foglio 52, particella n° 24 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.70.00;
- Foglio 52, particella n° 24 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.30;
- Foglio 52, particella n° 25, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.63.10;
- Foglio 52, particella n° 31 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.49.00;
- Foglio 52, particella n° 31 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.31.40;
- Foglio 53 particella n° 1, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.94.00;
- Foglio 53 particella n° 2, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.26.10;
- Foglio 53 particella n° 4, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.84.30;
- Foglio 53 particella n° 8 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.74;
- Foglio 53 particella n° 8 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.42.66;
- Foglio 53 particella n° 10, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.47.30;
- Foglio 53 particella n° 12 AA, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.95.46;
- Foglio 53 particella n° 12 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.02.04;
- Foglio 53 particella n° 13 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;
- Foglio 53 particella n° 13 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.11.10;
- Foglio 53 particella n° 14, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.12.70;
- Foglio 53 particella n° 15 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 04.00.00;
- Foglio 53 particella n° 15 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 06.80.50;
- Foglio 53 particella n° 17 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 03.00.00;
- Foglio 53 particella n° 17 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.94.40;
- Foglio 53 particella n° 18 AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.08.00;
- Foglio 53 particella n° 18 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.96.40;
- Foglio 53 particella n° 19, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 00.13.80;
- Foglio 53 particella n° 20, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.40.60;
- Foglio 53 particella n° 21 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.37;
- Foglio 53 particella n° 21 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.45.43;
- Foglio 53 particella n° 24, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.33.20;
- Foglio 53 particella n° 25 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.40.00;
- Foglio 53 particella n° 25 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 07.89.70;
- Foglio 53 particella n° 26 AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.20.00;
- Foglio 53 particella n° 26 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 04.56.90;
- Foglio 53 particella n° 27, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.14.40;
- Foglio 53 particella n° 28 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.40.00;
- Foglio 53 particella n° 28 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 09.41.30;
- Foglio 53 particella n° 29, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.26.60;
- Foglio 53 particella n° 32, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.57.23;
- Foglio 53 particella n° 37 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.00.23;
- Foglio 53 particella n° 37 AB, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.54.41;
- Foglio 53 particella n° 41, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.64.78;
- Foglio 53 particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 24.71.80;
- Foglio 53 particella n° 48, qualità Seminativo, Superficie Ha 07.08.95;



- Foglio 53 particella n° 49, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.87.90;
- Foglio 53 particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.13.65;
- Foglio 68 particella n° 14 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.80.00;
- Foglio 68 particella n° 14 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.02.00;

TERRENI PER COMPLESSIVI HA 159.46.09 IN ABBANDONO.

Valore complessivo lotto euro 608.600,00.

10) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:

8°) – Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero e sono legittimamente _____ intestati _____ alla _____ **con sede in**

_____ e nella parte seguente si provvede alla formazioni del lotto singolo di vendita descritto al paragrafo precedente e che si ribadisce:

LOTTO UNICO – Azienda agricola composta da fabbricati e terreni in Comune di Arcidosso Località Salaiola così identificata:

➤ **Sezione Fabbricati:**

NUCLEO PODERE SALCIONE:

- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00;
- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI



NUCLEO PODERE CAPANNA LANDI:

- Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente);
 - Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);
- FABBRICATI DIRUTI**

NUCLEO PODERE LE PIANACCE:

- Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);
- FABBRICATI DIRUTI**

NUCLEO PODERE LA CAPANNINA:

- Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);
- FABBRICATI DIRUTI**

NUCLEO PODERE DELL'ABATE:

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00;

MAGAZZINI AL PIANO TERRENO

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65;

UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

➤ **Sezione Terreni:**

- Foglio 40, particella n° 214 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.56.01;
- Foglio 40, particella n° 214 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.08.13;
- Foglio 40, particella n° 206 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.50.00;
- Foglio 40, particella n° 206 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.89.50;
- Foglio 40, particella n° 211 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 40, particella n° 211 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.15.10;
- Foglio 52, particella n° 11 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.00.00;
- Foglio 52, particella n° 11 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.24.50;
- Foglio 52, particella n° 20 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;
- Foglio 52, particella n° 20 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.12.50;
- Foglio 52, particella n° 23 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 52, particella n° 23 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.07.60;
- Foglio 52, particella n° 24 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.70.00;
- Foglio 52, particella n° 24 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.30;
- Foglio 52, particella n° 25, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.63.10;
- Foglio 52, particella n° 31 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.49.00;
- Foglio 52, particella n° 31 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.31.40;
- Foglio 53 particella n° 1, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.94.00;
- Foglio 53 particella n° 2, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.26.10;
- Foglio 53 particella n° 4, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.84.30;
- Foglio 53 particella n° 8 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.74;
- Foglio 53 particella n° 8 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.42.66;
- Foglio 53 particella n° 10, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.47.30;
- Foglio 53 particella n° 12 AA, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.95.46;
- Foglio 53 particella n° 12 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.02.04;
- Foglio 53 particella n° 13 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;



- Foglio 53 particella n° 13 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.11.10;
- Foglio 53 particella n° 14, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.12.70;
- Foglio 53 particella n° 15 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 04.00.00;
- Foglio 53 particella n° 15 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 06.80.50;
- Foglio 53 particella n° 17 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 03.00.00;
- Foglio 53 particella n° 17 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.94.40;
- Foglio 53 particella n° 18 AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.08.00;
- Foglio 53 particella n° 18 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.96.40;
- Foglio 53 particella n° 19, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 00.13.80;
- Foglio 53 particella n° 20, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.40.60;
- Foglio 53 particella n° 21 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.37;
- Foglio 53 particella n° 21 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.45.43;
- Foglio 53 particella n° 24, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.33.20;
- Foglio 53 particella n° 25 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.40.00;
- Foglio 53 particella n° 25 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 07.89.70;
- Foglio 53 particella n° 26 AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.20.00;
- Foglio 53 particella n° 26 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 04.56.90;
- Foglio 53 particella n° 27, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.14.40;
- Foglio 53 particella n° 28 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.40.00;
- Foglio 53 particella n° 28 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 09.41.30;
- Foglio 53 particella n° 29, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.26.60;
- Foglio 53 particella n° 32, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.57.23;
- Foglio 53 particella n° 37 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.00.23;
- Foglio 53 particella n° 37 AB, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.54.41;
- Foglio 53 particella n° 41, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.64.78;
- Foglio 53 particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 24.71.80;
- Foglio 53 particella n° 48, qualità Seminativo, Superficie Ha 07.08.95;
- Foglio 53 particella n° 49, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.87.90;
- Foglio 53 particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.13.65;
- Foglio 68 particella n° 14 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.80.00;
- Foglio 68 particella n° 14 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.02.00;

TERRENI PER COMPLESSIVI HA 159.46.09 IN ABBANDONO.

Valore complessivo lotto euro 608.600,00.

11) IN MERITO AL NONO QUESITO:

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative

Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



9°) – Accerti se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il 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 Legge 18 Maggio 1978 n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia pendente il relativo giudizio;

Dalle ricerche effettuate è emerso che tutti gli immobili sottoposti a pignoramento sono gravati da contratto di affitto agrario stipulato tra _____ con sede in _____ (concedente) e la _____ con sede in _____, contratto stipulato in data 20/04/2015 durata anni quindici (15) a decorrere dal 20/04/2015 e termine al 19/04/2030, registrato presso Codesto Ufficio del registro territoriale di Casarano (Lecce) al n. 1423 serie 3T del 19/05/2015.

Stante la natura del contratto, annoverato tra quelli ultranovennali, lo stesso sarebbe dovuto essere trascritto, in mancanza di questo si ritiene la non opponibilità dello stesso contratto alla procedura.

12) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

10°) – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non sono state rilevate occupazioni da coniuge separato con provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

13) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

11°) – Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sugli immobili in oggetto non gravano vincoli artistici, storici e di natura condominiale.

14) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:

12°) – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

E' necessario innanzitutto stabilire come si intende procedere a questa valutazione, considerato il fine cui la stima si prefigge.

Stimare un bene economico significa attribuire un valore espresso in unità di moneta, rispondente appunto al fine della stima.

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.

b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

La valutazione in base al prezzo di compra-vendita o di mercato, è senza dubbio il più frequente.

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;

aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;

terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.

Il luogo dove si incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono state individuate quattro fasi ripetitive: espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione, recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.

Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:

- autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);
- istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);
- aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);
- fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);
- privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente all'Agenzia del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea». Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare. Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), gli Ordini territoriali degli ingegneri, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare.

Nel 2005 l'allora Agenzia del territorio e Tecnoborsa, attraverso i rispettivi Osservatori sul mercato immobiliare, istituirono il Glossario



delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, prefiggendosi, nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità, l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini e i loro significati, per l'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Alla prima versione del luglio 2005 è seguita la seconda versione del luglio 2008.

Tale Glossario è articolato nelle seguenti tre sezioni:

1. Sezione I: Fabbricati e aree fabbricabili;
2. Sezione II: Terreni agricoli;
3. Sezione III: Colture agricole.

Tra le definizioni più importanti, contenute nel Glossario, si riportano, per esempio, le seguenti:

- fabbricato: «costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni civili, rurali, industriali»;
- unità immobiliare: «fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale»;
- composizione distributiva dell'unità immobiliare:
«organizzazione degli ambienti in "vani principali, (camere, cucine ecc.)", "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali e

indispensabili (bagni, ripostigli e simili) e "pertinenze esclusive" (cantine e similari)».

Le basi del valore immobiliare:

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima.

Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.

Qualora invece la base di valore sia formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il:

- valore di costo.

Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di

un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui.

Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via.

Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito.



In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, come su indicati. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".

Tra questi i principali sono:

- International Valuation Standards (IVS);
 - European Valuation Standards (EVS);
 - Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);
 - Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).
- I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:
- definizioni tecniche;
 - criteri valutativi applicabili;

- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.

Gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013.

Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.



In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere i seguenti capitoli:

- identificazione e stato del valutatore;
- identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;
- finalità della valutazione;
- identificazione dell'attività o passività in valutazione;
- base di valore;
- data della valutazione;
- ricerca di mercato;
- natura e fonte delle informazioni riportate;
- ipotesi e assunzioni speciali;
- restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;
- conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;
- approccio di valutazione e di ragionamento;
- importo della valutazione o delle valutazioni;
- data del rapporto di valutazione.

Gli European Valuation Standards (EVS) consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori. Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length



transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.

I RICS Valuation consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra.

I RICS Standard danno del valore di mercato (market value) la medesima definizione degli IVS.

Gli USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington. Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il valore di mercato è così definito: «A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., A right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal», vale a dire: «Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè

un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione».

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

- metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);
- metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).

Per quanto riguarda il market approach, la definizione dell'IVS Glossary 2014 è la seguente: «A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available».

Pertanto esso rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

Inoltre l'income approach è definito, secondo l'IVS Glossary 2014, come: «A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value».

Pertanto questo metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

Infine il cost approach, secondo la definizione dell'IVS Glossary 2014 è: «A valuation approach based on the economic principle that a buyer

will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction».

Quindi tale metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

In ultimo occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformatisi successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), che, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative, mentre i principi contabili nazionali sono pubblicati dall'OIC, Organismo Italiano di Contabilità.

La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia

La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.



Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato.

In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente: «Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo» e definisce altresì il valore di mercato come l'«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione

svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

Gli Standard nazionali

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Norma UNI 10839-2:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di



tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;

- **Linee guida per la valutazione degli immobili** in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), 2011, allegate al Codice delle valutazioni immobiliari;

- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).

La norma UNI 10839-1:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

La norma UNI 10839-2:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il



quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.

Il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

Le Linee guida ABI hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla

Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei

processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Il perito deve quindi dare un giudizio circa il prezzo che in un determinato tempo e mercato può presumibilmente realizzarsi.

Il prezzo di mercato, specie nell'attuale momento è influenzato dalla domanda e dalla offerta, e a ns giudizio costituisce l'elemento più attendibile data la situazione contingente monetaria.

Infatti, il procedimento basato sulla determinazione del beneficio fondiario, ossia del reddito netto realizzabile, a volte e se non sapientemente svolto è tale da fornire elementi sconcertanti e tali da falsare la reale situazione offerta, nell'attuale momento, dal mercato immobiliare.

Nel caso di specie occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quei beni sul mercato.

Nello specifico, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di

surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe realmente concretizzate.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi (anche presso l'Ufficio del Registro)**, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Si ritiene, pertanto che un elemento di fondamentale importanza per avere un riferimento concreto in merito al valore da assegnare all'immobile oggetto di stima è **l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, gestito dall'Agenzia del Territorio.

Questo strumento ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona. Per quanto concerne i fabbricati, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle murature perimetrali e la metà dei muri di confini.

Da evidenziare che per quanto concerne la stima dei fabbricati diruti, la stessa sarà eseguita attraverso metodo di ricostruzione a nuovo (costo di produzione) deprezzato per vetustà.

Il deprezzamento verrà calcolato attraverso formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) dove la percentuale di deprezzamento si calcola in base all'età presunta dell'edificio rispetto alla vita utile dello stesso, considerata una durata media dell'edificio stesso in 80 anni a partire dalla ristrutturazione.

Logica comunque vuole che nel caso di specie dovrà essere considerato in forma maggiore se non esclusivamente il valore puro derivante dal riutilizzo delle volumetrie.

Per quanto concerne i terreni, si prenderanno a base i valori di mercato mediamente realizzabili nella zona per qualità colturale e, gli stessi, verranno adeguati a seconda di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che concorrono alla determinazione del reale valore di mercato quale, la giacitura, il grado di fertilità, di produttività e la componente morfologica.

Base importante inoltre di cui tenere conto, sono i **valori forniti da EXEO (listino dei valori immobiliari) che ha costituito l'OVA Osservatorio dei Valori Agricoli.**

Si terrà inoltre presente, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona, il prezzo di mercato praticato, nella compravendita di immobili simili, anche in relazione allo stato di consistenza ed incrociando tutti i dati acquisiti con quelli **riscontrati dai bollettini CREA** (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) ex **INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria)**.

Nel merito si evidenzia che trattasi di terreni abbandonati la cui qualità colturale è oggettivamente indefinibile, stante per altro lo stato di rinsaldamento degli stessi terreni, che sta provocando una completa copertura da parte di essenze arboree e arbustive andando a costituire sottoboschi incontrollati.

In considerazione di ciò, per la valutazione degli stessi viene eseguita la media ponderata tra tre qualità colturali diversificate, pascolo, bosco ed incolto sterile al fine di addivenire ad un valore medio per ettaro veritiero e rispondente allo stato di fatto.

Arcidosso, con una popolazione di 4.313 abitanti, è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 36 Km da Grosseto.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti:

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Montelaterone con oltre 43 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 257 annunci immobiliari, di cui 254 in vendita e 3 in affitto, con un indice complessivo di 59 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone ad Arcidosso è compreso tra 525 €/m² e 1.175 €/m² per la compravendita e tra 2,2 €/m² mese e 3,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (910 €/m²) è di circa il 59% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.280 €/m² ed è anche di circa il 60% inferiore alla quotazione media provinciale (2.310 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 134), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto il paese ad Arcidosso è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 560 €/m² e 1.220 €/m².

Arcidosso ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 910 €/m², quindi circa il 93% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 221% in più rispetto ai prezzi medi a Valle San Nicolao (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Dalle indagini eseguite si è potuto appurare che i prezzi di immobili simili oscillano su una forbice non notevolmente ampia e che di seguito vengono riportati al fine di verifica della congruità.

Per meglio comprendere, nella tabelle che seguono, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili simili posti nel Comune di Arcidosso, i quali tengono conto di servizi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

Tabella superfici

N°	Immobile	Superficie Principale/Secondaria (P/S)	Superficie commerciale mq./ha	Parametro	Superficie parametrata Mq./ha
	FABBRICATI				
1	NUCLEO PODERE SALCIONE: Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00; Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria				

	F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);	P	360,00	1,00	360,00
2	NUCLEO PODERE CAPANNA LANDI: Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);	P	228,73	1,00	228,73
3	NUCLEO PODERE LE PIANACCE: Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);	P	35,00	1,00	35,00
4	NUCLEO PODERE LA CAPANNINA: Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);	P	216,00	1,00	216,00
5	NUCLEO PODERE DELL'ABATE: Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00; MAGAZZINI AL PIANO TERRENO Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65; UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);	P P P	176,00 178,00 65,00	1,00 1,00 1,00	176,00 178,00 65,00
	Totale superfici				1.258,73
	TERRENI				
1	Terreni varia coltura	Terreni	159.46.09	1,00	159.46.09

Valori medi riscontrati mercato: ARCIDOSSO - FABBRICATI

Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
ARCIDOSSO (GR) - Abitazioni R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo	Media euro/mq./ha

*Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –*



		euro/mq./ha	
Omi	660,00	990,00	825,00
Borsino Immobiliare	800,00	1.000,00	900,00
Agenzie	900,00	1.100,00	1.000,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			900,00

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
ARCIDOSSO (GR) - Magazzini R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	250,00	360,00	305,00
Borsino Immobiliare	400,00	600,00	500,00
Agenzie	400,00	600,00	500,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			400,00

Valori medi riscontrati mercato: ARCIDOSSO - TERRENI

Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
ARCIDOSSO (GR) Zona OMI R1			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi			

Pascolo	800,00	1.000,00	900,00
Bosco	1.200,00	3.500,00	2.350,00
Incolto	400,00	800,00	600,00
Borsino Immobiliare			
Pascolo	1.400,00	2.900,00	2.250,00
Bosco	1.700,00	6.500,00	4.100,00
Incolto	700,00	1.500,00	1.100,00
Agenzie			
Pascolo	1.400,00	2.900,00	2.250,00
Bosco	1.700,00	6.500,00	4.100,00
Incolto	700,00	1.500,00	1.100,00
Exeo			
Pascolo	1.400,00	2.900,00	2.250,00
Bosco	1.700,00	6.500,00	4.100,00
Incolto	700,00	1.500,00	1.100,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			2.500,00

Tabella ponderazione valori

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
FABBRICATI									
1	NUCLEO PODERE SALCIONE: Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00; Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);	360,00	400,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	80,00

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative

Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



2	NUCLEO PODERE CAPANNA LANDI: Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);	228,73	400,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	80,00
3	NUCLEO PODERE LE PIANACCE: Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);	35,00	400,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	80,00
4	NUCLEO PODERE LA CAPANNINA: Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);	216,00	400,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	80,00
5	NUCLEO PODERE DELL'ABATE: Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00;	176,00	400,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	240,00
	MAGAZZINI AL PIANO TERRENO Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65;	178,00	900,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	540,00
	UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);	65,00	400,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	80,00

KCPE	Decremento percentuale del valore in funzione dell'allontanamento rispetto alla zona centrale
KCPI	Riferimento alla matrice età dell'immobile/stato manutentivo
KCI	Riferimento alle condizioni interne, necessità di ristrutturazione, presenza di portierato
KCP	Capacità di apprezzamento sul mercato delle locazioni

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
TERRENI									
1	Terreni varia coltura	159.46.09	2.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.500,00

KCPE	Localizzazione /esposizione/giacitura
KCPI	Potenziale produttivo
KCI	Accessibilità
KCP	Capacità di apprezzamento sul mercato delle locazioni

VALUTAZIONE

Oggetto/Categoria	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	Valore complessivo euro
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------------

*Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –*



FABBRICATI			
NUCLEO PODERE SALCIONE: Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00; Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);	360,00	80,00	28.800,00
NUCLEO PODERE CAPANNA LANDI: Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente); Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);	228,73	80,00	18.300,00
NUCLEO PODERE LE PIANACCE: Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);	35,00	80,00	2.800,00
NUCLEO PODERE LA CAPANNINA: Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);	216,00	80,00	17.300,00
NUCLEO PODERE DELL'ABATE: Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00; MAGAZZINI AL PIANO TERRENO Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65; UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);	176,00	240,00	42.200,00
	178,00	540,00	96.000,00
	65,00	80,00	5.200,00
Totale valore fabbricati			210.600,00
TERRENI			
Terreni varia coltura	159.46.09	2.500,00	398.000,00
Totale valore terreni			398.000,00
VALORE COMPLESSIVO			608.600,00

Lo scrivente ha determinato il valore complessivo degli immobili sottoposti ad esecuzione come segue:

Immobili in località Pratolungo di Sorano, costituiti da fabbricati abitativi, magazzini annessi, cantina e terreni, censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Arcidosso Località Salaiola e così distinti:

➤ **Sezione Fabbricati:**

NUCLEO PODERE SALCIONE:

- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.022,00;
- Foglio 53, particella n° 36 Sub. 3, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 38, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 39, categoria F/2 (Unità collabente);



- Foglio 53, particella n° 40, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE CAPANNA LANDI:

- Foglio 53, particella n° 33, categoria F/2 (Unità collabente);
- Foglio 53, particella n° 34, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE LE PIANACCE:

- Foglio 53, particella n° 35, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE LA CAPANNINA:

- Foglio 53, particella n° 31, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

NUCLEO PODERE DELL'ABATE:

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 2, categoria D/10, rendita euro 1.434,00;

MAGAZZINI AL PIANO TERRENO

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 3, categoria A/4, rendita euro 255,65;

UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO

- Foglio 40, particella n° 288 Sub. 4, categoria F/2 (Unità collabente);

FABBRICATI DIRUTI

➤ **Sezione Terreni:**

- Foglio 40, particella n° 214 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.56.01;
- Foglio 40, particella n° 214 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.08.13;
- Foglio 40, particella n° 206 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 02.50.00;
- Foglio 40, particella n° 206 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 12.89.50;
- Foglio 40, particella n° 211 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 40, particella n° 211 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.15.10;
- Foglio 52, particella n° 11 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.00.00;
- Foglio 52, particella n° 11 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.24.50;
- Foglio 52, particella n° 20 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;
- Foglio 52, particella n° 20 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.12.50;
- Foglio 52, particella n° 23 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.20.00;
- Foglio 52, particella n° 23 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.07.60;
- Foglio 52, particella n° 24 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.70.00;
- Foglio 52, particella n° 24 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.30;
- Foglio 52, particella n° 25, qualità Pascolo, Superficie Ha 01.63.10;
- Foglio 52, particella n° 31 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.49.00;
- Foglio 52, particella n° 31 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.31.40;
- Foglio 53 particella n° 1, qualità Castagneto da frutto, Superficie Ha 00.94.00;
- Foglio 53 particella n° 2, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.26.10;
- Foglio 53 particella n° 4, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 01.84.30;
- Foglio 53 particella n° 8 AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.01.74;
- Foglio 53 particella n° 8 AB, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.42.66;
- Foglio 53 particella n° 10, qualità Pascolo cespugliato, Superficie Ha 00.47.30;
- Foglio 53 particella n° 12 AA, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.95.46;
- Foglio 53 particella n° 12 AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.02.04;
- Foglio 53 particella n° 13 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 00.30.00;
- Foglio 53 particella n° 13 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.11.10;
- Foglio 53 particella n° 14, qualità Bosco ceduo, Superficie Ha 02.12.70;
- Foglio 53 particella n° 15 AA, qualità Pascolo arborato, Superficie Ha 04.00.00;
- Foglio 53 particella n° 15 AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 06.80.50;



- *Ha predisposto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Ha descritto gli immobili pignorati dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento evidenziando incongruenze non pregiudizievoli;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che le unità immobiliari sono state realizzate in epoca anteriore l'anno 1967 indicando le difformità presenti e le spese necessarie alla rimozione;*
- *Ha proceduto alla formazione di lotto unico di vendita;*
- *Ha accertato che gli immobili posti in Arcidosso sono pignorati per una quota pari all'intero.*
- *Ha accertato che sugli immobili grava contratto di affitto agrario scadente al 19/04/2030, contratto ultranovenne non trascritto;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale e di tipo condominiale;*
- *Ha determinato il valore dell'intero compendio immobiliare ricompreso in lotto unico in **complessivi euro 608.600,00 (Seicentoottomilaseicento//00).***

La presente relazione inviata a mezzo PCT viene depositata in data odierna presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.



Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto lì 14 Settembre 2023

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI

A circular blue stamp with the text "DANIELE AVANZATI" and "PROFESSIONISTA CERTIFICATO" around the perimeter. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.