

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°19/2020 R.G.E.I.

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A
contro
XXXXX MAURO
xxxxxx MARIA IDA

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

Esperto Stimatore
DOTT.AGR. GABRIELE STECCHI
Via Lago di Varano, 53 - 58100 Grosseto
g.stecchi@epap.conafpec.it

SOMMARIO

PREMESSA	3
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
2.1 Documentazione catastale	5
2.2 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	5
2.3 Certificato di destinazione urbanistica	7
2.4 Provenienza del bene	8
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
3.1 Ubicazione	12
3.2 Immobili in Sorano	12
3.3 Immobili in Castell' Azzara	17
3.4 Riepilogo	19
3.5 Fabbricati	20
3.5.1 Unità "1" e "2"	20
3.5.2 Unità "3"	21
3.6 Caratteristiche interne ed esterne	24
3.6.1 Unità "1" e "2"	24
3.6.2 Unità "3"	27
4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	27
5. AGGIORNAMENTO CATASTALE	27
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	28
7. CONFORMITA' URBANISTICA	29
8. DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	31
9. QUOTA DI PIGNORAMENTO	32
10 VERIFICA DEI TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE	32
11 EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	32
12 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	33
13. STIMA DEL BENE PIGNORATO	33
13.1 Criterio di stima adottato	33
13.2 Valutazione dei terreni	34
13.3 Valutazione dei fabbricati	34
13.4 Valore del lotto alla data odierna	35

1. PREMESSA

Con udienza telematica del 23/6/2020 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Claudia Frosini, mi incaricava quale Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., disponeva che il C.T.U. rispondesse al seguente quesito:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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. **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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le 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 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 in 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 ad all'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 della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 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; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o 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 L. 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 o se sia ancora 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 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 ad 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).

In data 24/06/2020 il sottoscritto accettava l'incarico attraverso l'invio del giuramento di rito per via telematica.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 24/06/2020 e, dopo aver preso visione preliminare sia del fascicolo presso la Cancelleria Telematica sia della documentazione nel frattempo acquisita, in data 12/03/2021 è stato effettuato il sopralluogo, alla presenza congiunta del Dott. Alessandro Salvini, in qualità di Custode Giudiziario, dell'arch. Daniele Felici come Tecnico incaricato della verifica degli impianti e del rilascio dell'A.P.E. e del sig. Mauro XXXXX per la parte convenuta.

Sono stati infine eseguiti n°2 accessi agli atti presso il Comune di Sorano (GR), al fine di compiere i dovuti accertamenti edilizi e per prendere visione e copia della documentazione tecnica relativa. Si rimanda al successivo paragrafo 7 per tutte le considerazioni del caso.

Su richiesta del sottoscritto, il G.E.I. concedeva in data 13/4/2022 una proroga di 45 giorni per il deposito degli elaborati peritali.

2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

2.1 Documentazione catastale

La documentazione catastale è completa ed è stata allegata agli atti.

2.2 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Il compendio oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione
Sorano	57	274	3	C/2	3	49 m ²	XXXXXX Mauro 3/8 come C.L. xxxxx Maria Ida 3/8 come C.L. XXXXXX Mauro 2/8
Sorano	57	274	4	A/2	1	7,5 vani	
Sorano	57	351		D/10			XXXXXX Mauro 1/2 B.P. XXXXXX Mauro 1/2

Presso il Catasto Terreni, alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Intestazione
Sorano	57	69	Fabbr.diruto		0.00.51	XXXXXX Mauro 1/1
Sorano	57	73	Seminativo	5	0.84.20	
Sorano	57	85	Seminativo	4	0.92.45	
Sorano	57	86AA	Uliveto	3	0.53.16	
Sorano	57	86AB	Seminativo	5	0.13.54	
Sorano	57	87	Uliveto	3	0.32.10	
Sorano	57	89	Seminativo	5	1.27.45	
Sorano	57	141	Bosco ceduo	3	0.66.30	XXXXXX Mauro 3/4 B.P. XXXXXX Mauro 1/4
Sorano	57	180	Seminativo	4	2.20.40	XXXXXX Mauro 1/2 B.P.
Sorano	57	181	Bosco ceduo	3	0.30.60	XXXXXX Mauro D.V. xxxxx Aneris D.V.
Sorano	57	252AA	Uliveto	3	0.21.47	XXXXXX Mauro 1/1
Sorano	57	252AB	Seminativo	4	0.03.28	
Sorano	57	289	Seminativo	5	0.00.75	
Sorano	60	18	Seminativo	4	1.68.10	XXXXXX Mauro 1/2 B.P. XXXXXX Mauro D.V. xxxxx Aneris D.V.
Sorano	60	19	Area Rurale		0.03.30	
Sorano	60	20	Seminativo	4	1.81.40	
Sorano	60	22	Seminativo	4	0.30.35	
Sorano	60	60AA	Uliveto	2	0.11.13	
Sorano	60	60AB	Seminativo	4	0.22.02	
Sorano	60	140	Bosco ceduo	3	2.17.20	
Note: C.L.: Comunione Legale; B.P. : Bene Personale; D.V.: Da Verificare						

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Intestazione
Castell' Azzara	62	10	Seminativo	3	0.48.00	xxxxx M.Ida 1/1
Castell' Azzara	67	51	Seminativo	4	0.24.90	
Castell' Azzara	67	194	Seminativo arb.	3	0.63.00	
Castell' Azzara	67	217	Seminativo	4	0.23.30	
Castell' Azzara	67	325	Seminativo	4	0.59.88	
Castell' Azzara	67	328	Seminativo	2	0.19.85	
Castell' Azzara	68	31	Bosco misto	2	2.10.30	
Castell' Azzara	68	37	Bosco misto	2	0.31.30	
Castell' Azzara	68	42	Seminativo	3	0.18.00	
Castell' Azzara	68	74AA	Uliveto	U	0.09.71	
Castell' Azzara	68	74AB	Pascolo arb.	U	0.00.89	
Castell' Azzara	68	84	Uliveto	U	0.25.20	

Per una superficie complessiva di ettari 19.14.04, reddito dominicale € 160,91, reddito agrario € 171,03 e rendita di € 1.098,16.

Relativamente a questi immobili, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, risultano le seguenti trascrizioni contro :

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE giusto atto notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 78 del 16/01/2020, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 06/02/2020 al Registro Particolare 1206 ed al Registro Generale 1593, a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA" con sede a Siena c.f. 00884060526, e contro la società XXXXX MAURO e xxxxx MARIA IDA;

nonché le seguenti iscrizioni contro:

➤ Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 13/6/2008 n. 8578/1672, giusto atto del Notaio Pietro Serravezza, notaio in Abbadia san Salvatore, Repertorio 84525/26551 del 26/6/2008, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., per la somma complessiva di Euro 142.000,00;

➤ Iscrizione di Ipoteca Legale nn.12161/2453 in data 11/8/2008 per la somma complessiva di Euro 18.376,00 di cui Euro 9.188,00 quale somma capitale, a favore di EQUITALIA GERIT SPA - AG.RISCOSSIONE PROV. GROSSETO, con sede in Grosseto, C.F. 00410080584, a carico della sig.ra xxxxx Maria Ida;

➤ Iscrizione di Ipoteca Legale nn.10544/1409 in data 16/10/2014 per la somma complessiva di Euro 63.401,42 di cui Euro 31.700,71 quale somma capitale, a favore di EQUITALIA CENTRO SPA, con sede in Firenze C.F. 03078981200, a carico del sig. XXXXX Mauro.

2.3 Certificato di destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sorano, i terreni distinti presso il Catasto Terreni del Comune di Sorano (GR) alle particelle:

Comune	Foglio	Particella
Sorano	57	69
Sorano	57	73
Sorano	57	85
Sorano	57	86AA
Sorano	57	86AB
Sorano	57	87
Sorano	57	89
Sorano	57	141
Sorano	57	180
Sorano	57	181
Sorano	57	252AA
Sorano	57	252AB
Sorano	57	289
Sorano	60	18
Sorano	60	19
Sorano	60	20
Sorano	60	22
Sorano	60	60AA
Sorano	60	60AB
Sorano	60	140

Sono classificate nel Piano Operativo vigente tra le Aree a Prevalente Funzione Agricola. Tutte le particelle sopra descritte sono soggette al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n°3267 e s.m.i.;

- La particella foglio 57 n°181, boscata, è vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 primo comma lettera "g";
- Le particelle foglio 57 n°141-180 e foglio 60 n°20 e 140, parzialmente boscate, sono vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 primo comma lettera "g";
- Le particelle foglio 57 n°85-86-89-141-252, sono parzialmente fasce di rispetto stradale, ai sensi del D.Lgs 285/1992 (art.3.3.2, punto 5).

Tutte le aree relative alle particelle sopra descritte non risultano essere percorse dal fuoco, ai sensi dell'art.10 L. 21/11/2000 n°353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi) e risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Quanto alle particelle foglio 57 n°85-141-180-181-289 e foglio 60 n°18-20-22-60-140, *Sub sistema 6 – I territori collinari dell'Alta Valle del Fiora (art.43 della disciplina di piano) – Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n°9 del 25/2/2011.*
- Quanto alle particelle foglio 57 n°73-86-87-89-252,

Sub sistema 7 – Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella (art.44 della disciplina di piano) – Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n°9 del 25/2/2011.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione di Comuni Montani Amiata Grossetana, i terreni distinti presso il Catasto Terreni del Comune di Castell'Azzara (GR) alle particelle:

Comune	Foglio	Particella
Castell'Azzara	62	10
Castell'Azzara	67	51
Castell'Azzara	67	194
Castell'Azzara	67	217
Castell'Azzara	67	325
Castell'Azzara	67	328
Castell'Azzara	68	31
Castell'Azzara	68	37
Castell'Azzara	68	42
Castell'Azzara	68	74AA
Castell'Azzara	68	74AB
Castell'Azzara	68	84

Risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Ambito del sistema prevalentemente non urbanizzato E1 Ambito rurale di Selvena (art.64).

2.4 Provenienza del bene

Alla data odierna le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano avere la seguente storia ipotecaria.

- il signor XXXXX MAURO, risultava
 - titolare della piena proprietà delle particelle foglio 57 n°351 (derivante dal frazionamento della particella 180, 180 e 181, in forza di:
 - successione legittima in morte di XXXXX BRUNO, nato e Sorano il 18 ottobre 1919, deceduto il 23 giugno 2003. Dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 16 dicembre 2003 al n. 76/301, trascritta a Grosseto con nota in data 23 aprile 2004 ai n° 6915/4562 (eredi in parti uguali i signori XXXXX MAURO e xxxxx ANERIS, quota possesso defunto 1/1 piena proprietà);
 - donazione dell'indivisa quota di ½ di piena proprietà da parte della signora xxxxx ANERIS, effettuata con atto in dato 7 giugno 2004 n. 48810 di repertorio dottor Enzo Bernardini, Notaio in Manciano, trascritto a Grosseto con nota in data 14 giugno 2004 ai n.ri 10097/6536.
 - titolare della piena proprietà della particella foglio 57 n°141, in forza di:

- sopra citata successione in morte di XXXXX BRUNO (eredi in parti uguali i signori XXXXX MAURO e xxxxx ANERIS, sopra generalizzati -quota possesso defunto 1/2 piena proprietà;
 - donazione della restante indivisa quota di 3/4 di piena proprietà da parte della signora xxxxx ANERIS, effettuata con atto in data 7 giugno 2004 n. 48810 di repertorio dottor Enzo Bernardini, Notaio in Manciano, trascritto a Grosseto con nota in data 14 giugno 2004 ai n.ri 10097/6536.
 - successione in morte di XXXXX BRUNO .
- titolare della piena proprietà delle particelle foglio 57 n°73-85- 86- 87- 89- 252- 289 e 69 in forza di donazione da parte della signora xxxxx ANERIS, effettuata con atto in data 7 giugno 2004 n. 488710 di repertorio dottor Enzo Bernardini, Notaio in Manciano, trascritto a Grosseto con nota in data 14 giugno 2004 ai n.ri 10097/6536.

Provenienza della sig.ra SIGNORA xxxxx ANERIS relativamente alle particelle foglio 57 n°73-85-86-87-89-252-289 (derivante dalla p.lla 253) e 69, in forza di:

- atto in data 28 marzo 1962 n° 436 di repertorio dottor Gabriele Pastore, trascritto a Grosseto con nota in data 13 aprile 1962 ai n.ri 2486/1956 (acquisto della particella 86, 87 e 69);
 - atto in data 31 gennaio 1959 n. 764/424 di repertorio dottor Ermanno Fiore, trascritto a Grosseto con nota in data 13 febbraio 1959 ai n.ri 889/678 (acquisto delle particelle 73 e 89);
- titolari dell'indivisa quota di 5/8 (di cui 2/8 bene personale e 3/8 in regime di comunione legale dei beni con la signora xxxx MARIA IDA) delle particelle foglio 57 n°274 sub. 4 e 3 (facenti parte del fabbricato edificato sull'area di sedime identificata con la particella 275 del Catasto Terreni, in forza di:
- sopra citata successione in morte di XXXXX BRUNO (eredi fa parti uguali i signori XXXXX MAURO e xxxxx ANERIS, quota possesso defunto 1/4 piena proprietà;
 - cessione dell'indivisa quota di 3/8 di piena proprietà da parte della signora xxxxx ANERIS, effettuato con atto in data 7 giugno 2004 n. 48610 di repertorio dottor Enzo Bernardini, Notaio in Manciano, trascritto a Grosseto con nota in data 14 giugno 2004 ai n.ri 10098/6537.

La signora xxxx ANNA MARIA, risultava titolare dell'indivisa quota di 3/8 piena proprietà delle particelle foglio 57 n°274 sub. 4 e 3 facenti parte del fabbricato edificato sull'area di sedime identificata con la particella 275 del Catasto Terreni, in forza della sopra citata cessione in data 7 giugno 2004 n. 48810 di repertorio dottor Enzo Bernardini, Notaio in Manciano.

Provenienza della sig.ra xxxxx ANERIS particelle foglio 57 n°274 sub. 4 e 3: successione legittima in morte di XXXXX BRUNO, nato e Sorano il 18 ottobre 1919, deceduto il 23 giugno 2003. Dichiarazione di successione registrata a Orbetello il 16 dicembre 2003 al n. 76/301, trascritta a Grosseto con nota in data 23 aprile 2004 ai n°6915/4562 (eredi in parti uguali i signori XXXXX MAURO e xxxxx ANERIS, quota possesso defunto 1/4 piena proprietà);

Provenienza del sig. XXXXX BRUNO

➤ titolare della piena proprietà delle particelle foglio 67 n°328 (derivante dalla particella 114) e foglio 68 n°74 e 84 del Comune di Castell'Azzara, in forza di:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (enfiteusi) in data 10 giugno 1991 n°20 di repertorio del Commissariato Usi Civici di Roma, trascritto a Grosseto con nota in data 23 giugno 1998 ai n.ri 7287/5297, avente come parte venditrice la società "I NATURALI DELLA FRAZIONE DI SELVENA DEL COMUNE DI CASTELL'AZZARA", con sede in Castell'Azzara, codice fiscale 80003010557;
- affrancazione in data 10 giugno 1991 n.20 di repertorio del Commissariato Usi Civici di Roma, trascritto a Grosseto con nota in data 24 giugno 1998 ai n.ri 7509/5468, avente come parte venditrice la società "I NATURALI DELLA FRAZIONE DI SELVENA DEL COMUNE DI CASTELL'AZZARA", con sede in Castell'Azzara, codice fiscale.80003010537.

➤ titolare della piena proprietà delle particelle foglio 68 n°31-37 e 42 del Comune di Castell'Azzara, in forza di:

- successione legittima in morte di xxxxx GIONA, nato a Castell'Azzara il 23 agosto 1924, deceduto il 29 agosto 1997 dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 21 ottobre 1997 al n. 62/643, trascritta a Grosseto con nota in data 16 novembre 1998 ai n.ri 13882/9939 (eredi in parti uguali le signore xxxxx MARIA IDA e CAPPELLETTI MILENA, nata a Castell'Azzara il 9 gennaio 1927 - quota possesso defunto 1/1 piena proprietà);
- successione legittima in morte di CAPPELLETTI MILENA, deceduta il 19 ottobre 2004 dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 14 settembre 2005 al n° 10/767, trascritta con nota in data 27 ottobre 2005 ai n.ri 18634/11246 (erede la signora xxxxx MARIA IDA - quota possesso defunto 1/2 di piena proprietà).

➤ Titolare della piena proprietà delle particelle foglio 67 n°325-217-194 e 51 e della particella foglio 62 n°10 del Comune di Castell'Azzara, in forza di:

- successione legittima in morte di CAPPELLETTI MILENA, deceduta il 19 ottobre 2004 dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 14 settembre 2005 al n° 10/767, trascritta con nota in data 27 ottobre 2005 ai n.ri 18634/11246 (erede la signora xxxxx MARIA IDA - quota possesso defunto 1/1 di piena proprietà).

Provenienza della sig.ra CAPPELLETTI MILENA

- delibera n. 82/0774 del 30 gennaio 1976, registrata a Grosseto il 10 febbraio 1976 al n. 2443, trascritta a Grosseto con nota in data 27 febbraio 1976 ai n.ri 2148/1608, mediante la quale viene autorizzato il subentro della signora Cappelletti Milena al defunto Cappelletti Giuseppe nel rapporto di assegnazione derivante dal contratto stipulato sul fondo n. 1093 attualmente distinto in catasto rustico del comune di Castell'Azzara al fg. 62, particella n°10.
- delibera n. 235 del 5 aprile 1978, registrata a Grosseto il 17 aprile 1978 al n. 1945, trascritta a Grosseto con nota in data 21 aprile 1978 ai n.ri 4604/3762, mediante la quale viene autorizzato il subentro della signora Cappelletti Milena alla defunta Falini Iolanda nel rapporto di assegnazione del seguente contratto. - fondo n. 1068, assegnato alla defunta il 31 maggio 1955 con atto a rogito notaio Valentino Bonelli registrato a Castel del Piano il 20 giugno 1955 al n. 1124, Vol. 111 e trascritto a Grosseto con nota in data 28 giugno 1955 al n. 3157 vol. 997 R.p. all'epoca distinto in catasto rustico del Comune di Castell'Azzara al foglio 67 mappali 51 e 194;
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso (enfiteusi) in data 10 giugno 1991 n. 20 di repertorio del Commissariato Usi Civici Roma, trascritta a Grosseto con nota in data 23 giugno 1998 ai n.ri 7297/5307, avente ad oggetto le particelle 325 (derivante dalla particella 50) e 217, seguito da atto di affrancazione in data 10 giugno 1991 n. 20 di repertorio del Commissariato Usi Civici di Roma, trascritto a Grosseto con nota in data 24 giugno 1998 ai n.ri 7519/5478.

Il Dott. Sergio Ravera, Notaio in Gavirate (VA) estensore della certificazione notarile, avverte, tuttavia, che quanto contenuto nella certificazione notarile si basa sulle informazioni raccolte e trasmesse alla data del 31/7/2020 dalla consultazione dei Pubblici registri, tenuto conto dell'attuale difficoltà nell'attività ispettiva a causa dell'emergenza COVID 19.

Allo stato attuale, non è possibile individuare la provenienza per:

- la signora xxxxx ANERIS, relativamente alle particelle foglio 57 n°141-85-252 e 289 del Comune di Sorano;
- il sig. XXXXX BRUNO.

Alla data odierna, inoltre, non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità di XXXXX MAURO, debitore esecutato e xxxxx ANERIS, in morte di XXXXX BRUNO; nonché l'accettazione tacita di XXXXX BRUNO, in morte di xxxxx GIONA e in morte di CAPPELLETTI MILENA.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è formato da terreni e fabbricati in Comune di Sorano e di Castell'Azzara, in provincia di Grosseto, costituenti un'azienda agricola.

La porzione in Sorano, è formata da tre corpi ubicati in loc. Campo di Marino/Montebuono mentre il corpo aziendale di Castell'Azzara è ubicato in loc. Casa Testi.

3.2 Immobili in Sorano

Ai terreni di Sorano si accede dalla S.P. 34 di Selvena e, successivamente, attraverso la S.P. 145 di Montebuono.

Il Compendio "A" (vedi figura n°1) comprende terreni posti a destra ed a sinistra della S.P. 34 di Selvena e distinti al C.T. alle seguenti particelle:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Sorano	57	73	Seminativo	5	0.84.20
Sorano	57	85	Seminativo	4	0.92.45
Sorano	57	86AA	Uliveto	3	0.53.16
Sorano	57	86AB	Seminativo	5	0.13.54
Sorano	57	87	Uliveto	3	0.32.10
Sorano	57	89	Seminativo	5	1.27.45
Sorano	57	252AA	Uliveto	3	0.21.47
Sorano	57	252AB	Seminativo	4	0.03.28
Sorano	57	289	Seminativo	5	0.00.75

Trattasi di seminativi e un oliveto di seguito descritti, secondo le utilizzazioni:

TIPOLOGIA	ETTARI
Oliveto	1.07.00
Seminativo	3.04.00
TOTALE	4.11.00



Fig.1: Compendio "A"

Confini: USAI IOLANDA nata a VILLAGRANDE STRISAILI (NU) il 14/04/1944; MORETTI MARIA ROSA nata a PITIGLIANO (GR) il 18/02/1962; FUSCO VALENTINA nata a ROMA (RM) il 08/01/1975 e RECCHIA CORRADO nato a ROMA (RM) il 22/06/1976; FUSCO DAVIDE nato a ROMA (RM) il 19/01/1976; GABRIELLI EMOS nato a SORANO (GR) il 14/03/1948 e TERZINO PALMAROSA nata a TARANTO (TA) il 16/03/1950.

Al Compendio “B” (vedi figura n°2) si accede dalla S.P. 145 di Montebuono ed è composto da un’area boscata così catastalmente distinta:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Sorano	57	141	Bosco ceduo	3	0.66.30



Fig.2: Compendio “B”

In adiacenza a questa particella, e precisamente in fraz. Montebuono - via Croci n°14,, è situato il fabbricato di cui alle seguenti particelle:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
Sorano	57	274	3	C/2	3	49 m ²
Sorano	57	274	4	A/2	1	7,5 vani
Sorano	57	351			D/10	

Confini: XXXXX MANUELE nataa a PITIGLIANO (GR) il 24/7/1971; LOMBARDI LUCIANO nato a SORANO (GR) il 06/09/1953 e LOMBARDI TIZIANA nata a SORANO (GR) il 30/05/1958; MORGIANI IVALDO nato a SORANO (GR) il 18/11/1938.

A poca distanza da quest'ultimo compendio e con accesso principale sempre dalla S.P. 145 di Montebuono, è ubicato il Compendio "C" (vedi fig. n°3) composto da seminativi e resedi boscate, come di seguito catastalmente identificati:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Sorano	57	180	Seminativo	4	2.20.40
Sorano	57	181	Bosco ceduo	3	0.30.60
Sorano	60	18	Seminativo	4	1.68.10
Sorano	60	19	Area Rurale		0.03.30
Sorano	60	20	Seminativo	4	1.81.40
Sorano	60	22	Seminativo	4	0.30.35
Sorano	60	60AA	Uliveto	2	0.11.13
Sorano	60	60AB	Seminativo	4	0.22.02
Sorano	60	140	Bosco ceduo	3	2.17.20

di seguito descritti secondo le utilizzazioni:

TIPOLOGIA	ETTARI
Oliveto	0.11.13
Seminativo	6.53.14
Bosco	2.20.23
TOTALE	8.84.50

Oltre i seguenti fabbricati:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
Sorano	57	351		D/10		

Confini: USAI IOLANDA nata a VILLAGRANDE STRISAILI (NU) il 14/04/1944; XXXXX VANNA nata a SORANO (GR) il 17/09/1954; xxxxx LIDO nato a SORANO (GR) il 26/06/1927 e MARTELLINI FEDERICO nato a GROSSETO (GR) il 10/02/1986.

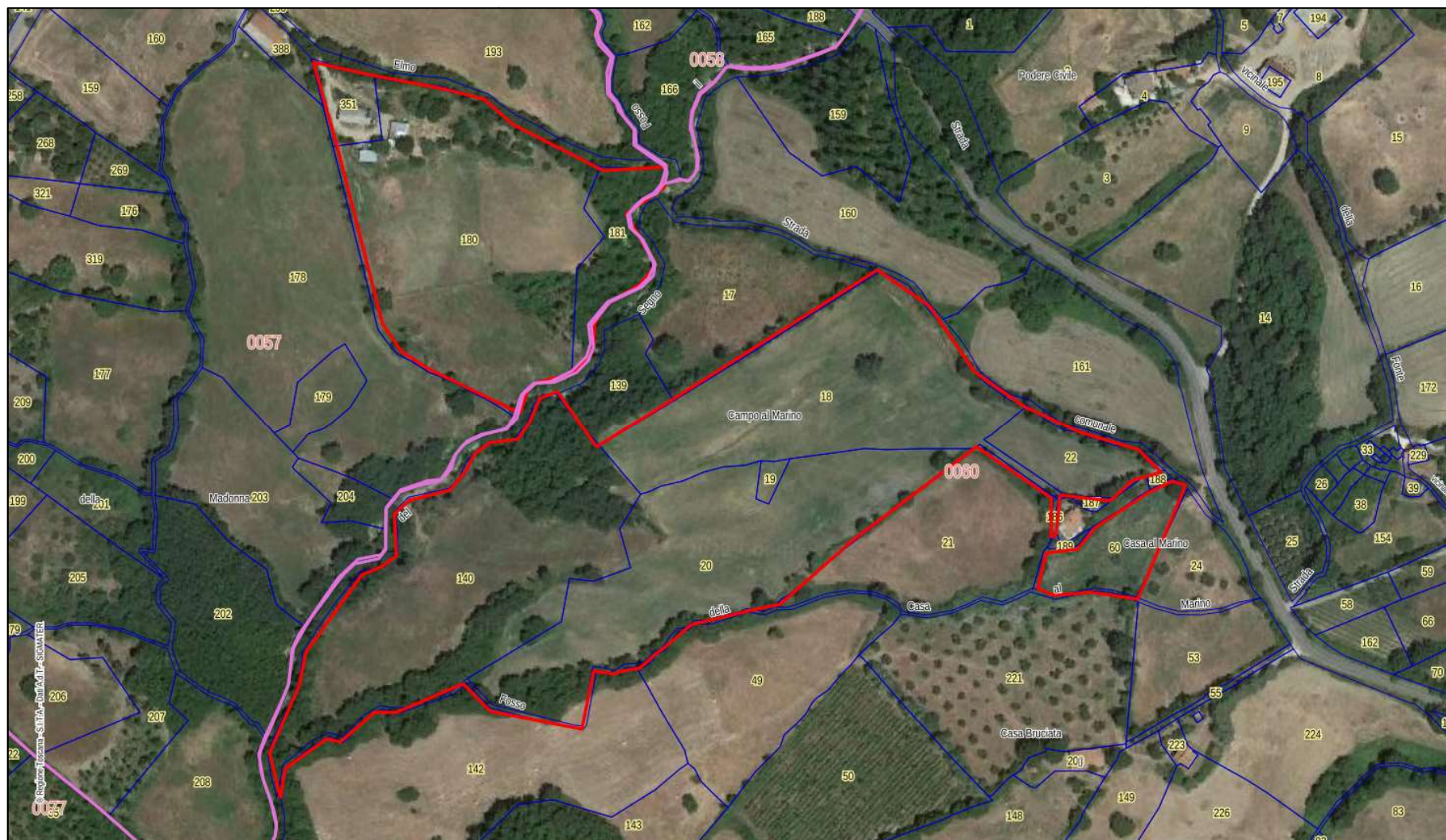


Fig.3: Compendio "C"

3.3 Immobili in Castell'Azzara

La porzione di terreni situati in Castell'Azzara si compone di diversi appezzamenti variamente dislocati.

Al Compendio "D" si accede dalla S.P. 34 di Selvena e, successivamente imboccando una strada con indicazione "Case Belotti " e " Casa Baffetti".

I terreni sono di seguito catastalmente identificati:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Castell'Azzara	67	194	Seminativo arb.	3	0.63.00
Castell'Azzara	68	31	Bosco misto	2	2.10.30
Castell'Azzara	68	37	Bosco misto	2	0.31.30
Castell'Azzara	68	42	Seminativo	3	0.18.00
Castell'Azzara	68	74AA	Uliveto	U	0.09.71
Castell'Azzara	68	74AB	Pascolo arb.	U	0.00.89
Castell'Azzara	68	84	Uliveto	U	0.25.20

E sono costituiti da un bosco e, a poca distanza, da un piccolo oliveto (vedi fig.4) dalle superfici seguenti:

TIPOLOGIA	ETTARI
Oliveto	0.35.80
Bosco	3.22.60
TOTALE	3.58.40



Fig.4: Compendio "D"

Confini: xxxxx nata a AVERSA (CE) il 12/03/1983; xxxxxxxx nata a SORANO (GR) il 20/12/1931 e XXXXX GIANCARLO nato a CASTELL'AZZARA (GR) il 23/04/1953; xxxxx GIUSEPPINA nata a CASTELL'AZZARA (GR) il 17/03/1959 e xxxxx MIRENO nato a CASTELL'AZZARA (GR) il 22/09/1954; xxxxxx nato a SORANO (GR) il 20/08/1955 e xxxxxxxx nata a SORANO (GR) il 30/03/1954; AMMINISTRAZIONE SEPARATA BENI USO CIVICO DI SELVENA con sede in CASTELL'AZZARA (GR); xxxxxxxxx nato a CASTEL DEL PIANO (GR) il 07/07/1996.

Al Compendio “E” si accede dalla S.P. 34 di Selvena e, successivamente, dalla S.C. Selvena-Querciolaia da un lato e dalla S.C. Case Olivari dall’altro.

I terreni sono di seguito catastalmente identificati:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Castell’Azzara	67	51	Seminativo	4	0.24.90
Castell’Azzara	67	217	Seminativo	4	0.23.30
Castell’Azzara	67	325	Seminativo	4	0.59.88
Castell’Azzara	67	328	Seminativo	2	0.19.85

E sono costituiti da seminativi (vedi fig.5) dalle superfici seguenti, secondo l’utilizzo:

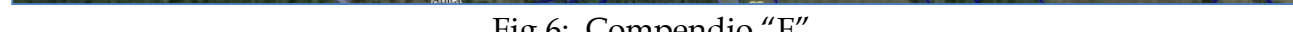
TIPOLOGIA	ETTARI
Seminativo	1.27.93
TOTALE	1.27.93



Fig.5: Compendio “E”

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
--------	--------	------------	---------	--------	-------------

--	--	--	--	--	--



(SI) il 14/05/1931, xxxxxxxx

100

TIPOLOGIA	ETTARI
-----------	--------

19

3.5 Fabbricati

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito anche da alcuni fabbricati censiti al Catasto Fabbricati alle seguenti particelle:

id	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
1	Sorano	57	274	3	C/2	3	49 m ²
2	Sorano	57	274	4	A/2	1	7,5 vani
3	Sorano	57	351		D/10		

3.5.1 Unità "1" e "2"

Si tratta di unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato composto da due unità ad uso abitativo (una dell'esecutato e l'altra di un soggetto diverso) e corredato da locali ad uso cantina.

Questo fabbricato è corredato da una corte comune delimitata da un muretto con sovrastante cancellata.

L'unità "1", censita come magazzino, è posta al piano terra ed ha accesso dalla facciata principale dell'immobile, consta di un locale di forma rettangolare al fondo del quale è stato ricavato un vano ripostiglio ed un servizio igienico.

La categoria catastale è C/2 mentre l'uso attuale è chiaramente abitativo vista la presenza, entrando sulla destra, di una cucina in muratura, un camino e mobilio che ne fanno un locale soggiorno-pranzo.

L'unità "2", censita come abitazione, è posta al piano primo ed ha accesso dalla facciata principale dell'immobile attraverso una scala esterna.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto ed un servizio igienico.

La categoria catastale è C/2 mentre l'uso attuale è chiaramente abitativo vista la presenza, entrando sulla destra, di una cucina in muratura, un camino e mobilio che ne fanno un locale soggiorno-pranzo.

Dal soggiorno si accede ad una terrazza che gira anche sul prospetto est del fabbricato.

All'interno dello stesso subalterno (foglio 57, mappale 274, **subalterno 4**) sono censiti anche n°4 locali posti al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal prospetto nord. Tre locali hanno la destinazione a cantina ed il rimanente a centrale termica.

Per il calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile, si fa riferimento alla definizione elaborata dall'Agenzia del Territorio/Tecnoborsa:

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) : Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Indici metrici

Piano	Superficie convenzionale vendibile m ²	Altezza m
Seminterrato (cantine)	14,79	2,95
Seminterrato (locale tecnico)	1,63	2,95
Terra (magazzino)	64,02	2,85
Primo (abitazione)	131,00	2,95
Totale	211,44	

(*) Per il calcolo della SCV dei locali tecnici, è stato applicato il coefficiente di incidenza del 15%, mentre per quello delle cantine è stato applicato il coefficiente del 20%, così come suggerito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia del Territorio).

3.5.2 Unità "3"

A circa 200 metri dai fabbricati descritti nel paragrafo precedente è presente un nucleo di annessi funzionali all'attività agricola svolta dall'esecutato e adiacenti al Compendio "C" descritto al paragrafo 3.2.

I fabbricati, corredata da una corte esclusiva, sono censiti al foglio 57 mappale 351 e sono 2:

- Annesso agricolo di circa mq diviso in n°4 locali adibiti a pollaio, magazzino e rimessa attrezzi;
- Annesso di circa mq adibito a rimessa attrezzi e magazzino.

All'interno della corte esclusiva, ma non catastalmente rappresentato, è presente un ulteriore piccolo annesso adibito a castrì per maiali.

In posizione adiacente, ma catastalmente inseriti nella particella del foglio 57 n°180, sono presenti anche altri manufatti e precisamente n°2 grandi tettoie in lamiera utilizzate come fienile e rimessa macchine ed attrezzi (vedi fig. successive).



Fig.7: Nucleo fabbricati



Fig.8: rimessa macchine



Fig.9: fienile



Fig.10: castri

Indici metrici

Fabbricato	Superficie coperta m ²	Altezza m	Volume m ³
Annesso 1	70	3,8 e 2,7	250,60
Annesso 2	129,2	5,25 e 2,7	631,79
Castri	10	2,7	27
Rimessa macchine	156	3,0	468
Fienile	90	3	270
Totale	455,20		1.647,39

3.6 Caratteristiche interne ed esterne

3.6.1 Unità "1" e "2"

Si tratta di unità immobiliari facenti parte di un più ampio fabbricato composto da due unità ad uso abitativo (una dell'esecutato e l'altra di un soggetto diverso) e corredato da locali ad uso cantina.

Questo fabbricato è corredato da una corte comune delimitata da un muretto con sovrastante cancellata.



Fig.11: Unità "1" e "2"

L'immobile costruito nel 1970, è stato oggetto di una ristrutturazione parziale che ha generato una suddivisione in n°2 abitazioni più il locale al piano terra .

La struttura dell'immobile è in muratura portante, eseguita in blocchi di tufo, con paramenti esterni intonacati e tinteggiati. La copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

Gli infissi sono con ante in legno e vetro con finitura originaria dell'epoca di costruzione.

1- MAGAZZINO

Come già anticipato questo locale ha finiture tali da essere assimilabile ad un soggiorno pranzo. Dalla porta finestra si accede direttamente alla stanza di forma rettangolare in fondo alla quale, attraverso una porta si accede al ripostiglio ed al servizio igienico.

I pavimenti sono piastrellati in gres, è presente un angolo cottura in muratura ed un camino. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite nella zona dell'angolo cottura. I sanitari del wc sono di qualità commerciale di tipo standard, le pareti del bagno sono rivestite fino a m 2 di altezza. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc e dotati di zanzariere.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi mediocre, con presenza di diffuse macchie di umidità tra la parete esterna ed il soffitto.

2- ABITAZIONE

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte comune ed una scala esterna nel prospetto principale del fabbricato.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto ed un servizio igienico.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate e parzialmente rivestite da piastrelle nella zona dell'angolo cottura.

I sanitari del wc sono di qualità commerciale di tipo standard, le pareti del bagno sono rivestite fino a m 2 di altezza.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono doppi esternamente in alluminio e internamente in legno.

Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento, si segnala che tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di distribuzione idrotermosanitario di tipo standard con elementi radianti in lega di alluminio.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi mediocre, si nota la diffusa presenza di macchie di umidità in particolare sulle pareti del perimetro esterno .

Sul prospetto a nord del fabbricato sono presenti i locali cantina e centrale termica ai quali si accede attraverso le porte di seguito indicate:



Fig.12: Locale tecnico e cantine

La centrale termica e la cantina presentano pavimenti in piastrelle e finiture a rustico sulle pareti.

La cantina più grande, con accesso attraverso una porta carraia, ha pavimenti e rivestimenti a rustico.

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, e lo stato di manutenzione generale può considerarsi solo mediocre.

Per i dati sugli impianti, si rimanda alla specifica perizia.

3.6.2 Unità "3"

Riguardo agli annessi agricoli, le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Fabbricato	Tipologia
Annesso 1	Struttura portante in plinti e travi in cls con tamponatura in blocchi di tufo, copertura in tegole e coppi. Pavimentazione e pareti a rustico. Infissi esterni in metallo. Si segnala la presenza di superfetazioni sul prospetto est.
Annesso 2	Struttura portante prefabbricata in plinti e travi in cls con tamponatura in blocchi di tufo. Tetto a capanna con capriate e correnti di sostegno in metallo e copertura in elementi di fibrocemento. Pavimentazione e pareti a rustico. Infissi esterni in metallo.
Castri	Muratura portante in blocchi di tufo
Rimessa macchine	Tettoia in lamiera con sostegni in legno, tamponature in lamiera su tre lati
Fienile	Tettoia in lamiera con sostegni in legno, aperta su tutti i lati

4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e gravante sull'intero cespite descritto ai paragrafi precedenti SONO CONFORMI alla descrizione attuale del bene.

5. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le mappe presenti al catasto terreni sono conformi, ad eccezione della particella n°180 del foglio 57 di Sorano la quale va aggiornata per la presenza dei manufatti segnalati ai paragrafi precedenti.

Per quanto concerne le unità immobiliari, e facendo riferimento alla seguente tabella,

Fabbricato:
Annesso 1
Annesso 2
Castri
Rimessa macchine
Fienile

si rileva quanto segue:

- a) La planimetria catastale dell'immobile censito in Sorano al foglio 57, particella 274 sub.3 (in precedenza Unità "1") non è conforme allo stato attuale in quanto non è stata rappresentata la canna fumaria del camino né un piccolo divisorio tra l'angolo cottura ed il camino medesimo.
- b) La planimetria catastale dell'immobile censito in Sorano al foglio 57, particella 274 sub.3 (in precedenza Unità "2") non è conforme allo stato attuale in quanto rispetto allo stato attuale dell'abitazione, compaiono le seguenti difformità:
-la porta d'ingresso al soggiorno è stata allargata e spostata a destra della parete mentre la porta originaria è stata trasformata in un'apertura verso l'ingresso/cucina;
-sono stati eliminati alcuni tramezzi in cucina e nell'angolo cottura.
- c) La planimetria catastale dell'immobile censito in Sorano al foglio 57, particella 351 (in precedenza Unità "3") non è conforme allo stato attuale in quanto rispetto allo stato attuale compaiono le seguenti difformità:
-la rappresentazione dell'Annesso "1" non riporta le superfetazioni presenti sul prospetto est.
-la rappresentazione dell'Annesso "2" è ruotata rispetto alla realtà, non compare il tramezzo divisorio tra la rimessa attrezzi. In altre parole, è un unico ambiente.
-non è rappresentata graficamente la presenza dei Castri.
- d) La mappa catastale della particella n°180 del foglio 57 in Sorano va aggiornata inserendo la presenza delle tettoie (rimessa macchine e fienile).

Per quanto sopra specificato, si segnala che la documentazione catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto NECESSITA di un aggiornamento.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il Piano Operativo del Comune di Sorano, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°03 del 21/3/2019, gli immobili ricadono:

- Quanto alle particelle foglio 57 n°85-141-180-181-289 e foglio 60 n°18-20-22-60-140, nel Sub sistema 6 – I territori collinari dell'Alta Valle del Fiora (art.43 della disciplina di piano) – Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n°9 del 25/2/2011.
- Quanto alle particelle foglio 57 n°73-86-87-89-252, nel Sub sistema 7 – Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella (art.44 della disciplina di piano) – Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n°9 del 25/2/2011.

Visto inoltre il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castell'Azzara approvato con delibera di C.C. nr. 32 del 29 novembre 2013 e la Deliberazione del Consiglio Comunale di Castell'Azzara n. 45 del 31 dicembre 2020 "Adozione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni di Arcidosso, Castell'Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano, Castel del Piano ai sensi dell'art. 23, comma7 della Legge della Regione Toscana n. 65/2014"; gli immobili ricadenti in Castell'Azzara ricadono nell'Ambito del sistema prevalentemente non urbanizzato E1 Ambito rurale di Selvena (art.64).

7. CONFORMITA' URBANISTICA

La ricerca della documentazione relativa alle pratiche edilizie riconducibili agli immobili presenti nel compendio, ha presentato notevoli difficoltà, tanto da richiedere una proroga per la consegna degli elaborati.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano sono state rintracciate alcune pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione.

Per comodità di lettura, le pratiche saranno esposte divise per singolo fabbricato del compendio.

Unità "1" e "2"

Questo fabbricato, così come precedentemente descritto al punto 3.6.1, risulta oggetto delle seguenti pratiche edilizie, tutte intestate a XXXXX BRUNO:

- Permesso di Costruzione n°1978 del 15/7/1970, relativo al fabbricato principale. Si segnala che la planimetria dell'abitazione è uguale alla rappresentazione catastale ma lo stato attuale presenta le difformità già segnalate nel precedente paragrafo 5. .
- P.E. n°68 del 1972 per la costruzione del muretto di recinzione;
- Concessione Edilizia n°1122 del 25/3/1992 avente per oggetto la costruzione di un garage ed un magazzino in ampliamento del fabbricato esistente. Le tavole di progetto allegate alla P.E. non sono conformi allo stato attuale in quanto non compare il tramezzo che divide il locale dal magazzino né il servizio igienico. Non è nemmeno conforme la destinazione che, secondo il progetto è un magazzino, mentre nella realtà è un soggiorno dotato di angolo-cottura.

Si segnala, infine, che la terrazza sul prospetto est non compare nello stato concessionato, tuttavia, si potrebbe dedurre la sua presenza dalle tavole allegate alla C.E. n°1122 del 25/3/1992 sopra citata.

Unità "3"

Al paragrafo 3.6.2 abbiamo descritto la presenza di un nucleo di fabbricati ubicati sia all'interno della particella n°351 del foglio 57 di Sorano, sia nella adiacente particella n°180 del medesimo foglio.

Presso il Comune di Sorano, sempre a nome di XXXXX BRUNO, è stata rintracciata unicamente la seguente:

- P.E. n°92 dell'anno 1983, avente per oggetto la costruzione di un capannone prefabbricato. La planimetria allegata al progetto è sostanzialmente diversa rispetto alla planimetria catastale ed allo stato di fatto in quanto, nello stato concessionato, il capannone risulta aperto su tre lati per 2/3 mentre nello stato attuale è interamente tamponato.

Si segnala, infine, la presenza di un'ulteriore P.E.

- Concessione n°140/1978 (pratica n°125/1978) avente per oggetto la costruzione di annessi agricoli nella particella n°180 del foglio 57 di Sorano.

Copia di questa pratica, priva di elaborati planimetrici, è stata fornita dall'esecutato ma di essa non risulta traccia alcuna presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorano, dunque non

è stato possibile ricostruire i dettagli di riferimento e se la medesima pratica edilizia concernesse immobili oggetto di esecuzione.

In conclusione, gli accertamenti condotti sulla documentazione che è stato possibile reperire fanno ritenere che, confrontando lo stato dei luoghi con quanto presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sorano, tutte le unità immobiliari presentano difformità sia rispetto al progetto che allo stato di consistenza finale.

In considerazione di quanto sopra, le difformità evidenziate ai precedenti punti sono sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. e degli art.200 e 209 della L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii. .

Per la regolarizzazione degli interventi e la presentazione del relativo accertamento di conformità, sarà necessario presentare :

- L'aggiornamento catastale dei fabbricati;
- Il Permesso a Costruire in sanatoria; e corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la percentuale del costo di costruzione , la sanzione e i diritti di segreteria ;
- Le conseguenti pratiche edilizie in sanatoria comprendenti anche l'eventuale progettazione ed il deposito presso il Genio Civile;
- I collaudi finali, i nuovi stati di consistenza finale e le comunicazioni di fine lavoro.

Per tutte le attività sopra descritte, considerando che la sanzione prevista sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, **si stima che gli oneri complessivamente necessari (prestazioni professionali, sanzioni, diritti di segreteria, bolli, varie ed eventuali) ammontino prudenzialmente ad € 30.000,00 circa.**

Qualora la richiesta di sanatoria venga inoltrata da un soggetto che abbia la qualifica di Coltivatore Diretto ovvero Imprenditore Agricolo Professionale e qualora ne ricorrano i presupposti, i dovrà presentare un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale presso il Comune di Sorano (GR) finalizzato sia alla sanatoria delle difformità nei prospetti, sia all'aumento di volume relativamente alla realizzazione dei nuovi volumi a destinazione agricola.

8. DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura del bene si ritiene opportuno formare un UNICO LOTTO costituito da:
Compendio costituito da terreni agricoli e fabbricati, ubicato nei Comuni di Sorano e
Castel'Azzara, e censito come di seguito:

Presso il Catasto Fabbricati si Sorano alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione
Sorano	57	274	3	C/2	3	49 m ²	XXXXX Mauro 3/8 come C.L.
Sorano	57	274	4	A/2	1	7,5 vani	xxxxx Maria Ida 3/8 come C.L. XXXXX Mauro 2/8
Sorano	57	351		D/10			XXXXX Mauro 1/2 B.P. XXXXX Mauro 1/2

Presso il Catasto Terreni di Sorano, alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Intestazione
Sorano	57	69	Fabbr.diruto		0.00.51	XXXXX Mauro 1/1
Sorano	57	73	Seminativo	5	0.84.20	
Sorano	57	85	Seminativo	4	0.92.45	
Sorano	57	86AA	Uliveto	3	0.53.16	
Sorano	57	86AB	Seminativo	5	0.13.54	
Sorano	57	87	Uliveto	3	0.32.10	
Sorano	57	89	Seminativo	5	1.27.45	
Sorano	57	141	Bosco ceduo	3	0.66.30	XXXXX Mauro 3/4 B.P. XXXXX Mauro 1/4
Sorano	57	180	Seminativo	4	2.20.40	XXXXX Mauro 1/2 B.P.
Sorano	57	181	Bosco ceduo	3	0.30.60	XXXXX Mauro D.V. xxxxx Aneris D.V.
Sorano	57	252AA	Uliveto	3	0.21.47	XXXXX Mauro 1/1
Sorano	57	252AB	Seminativo	4	0.03.28	
Sorano	57	289	Seminativo	5	0.00.75	
Sorano	60	18	Seminativo	4	1.68.10	XXXXX Mauro 1/2 B.P. XXXXX Mauro D.V. xxxxx Aneris D.V.
Sorano	60	19	Area Rurale		0.03.30	
Sorano	60	20	Seminativo	4	1.81.40	
Sorano	60	22	Seminativo	4	0.30.35	
Sorano	60	60AA	Uliveto	2	0.11.13	
Sorano	60	60AB	Seminativo	4	0.22.02	
Sorano	60	140	Bosco ceduo	3	2.17.20	

Note: C.L.: Comunione Legale; B.P. : Bene Personale; D.V.: Da Verificare

Presso il Catasto Terreni di Castell'Azzara

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Intestazione
Castell'Azzara	62	10	Seminativo	3	0.48.00	xxxxx M.Ida 1/1
Castell'Azzara	67	51	Seminativo	4	0.24.90	
Castell'Azzara	67	194	Seminativo arb.	3	0.63.00	
Castell'Azzara	67	217	Seminativo	4	0.23.30	
Castell'Azzara	67	325	Seminativo	4	0.59.88	
Castell'Azzara	67	328	Seminativo	2	0.19.85	
Castell'Azzara	68	31	Bosco misto	2	2.10.30	
Castell'Azzara	68	37	Bosco misto	2	0.31.30	
Castell'Azzara	68	42	Seminativo	3	0.18.00	
Castell'Azzara	68	74AA	Uliveto	U	0.09.71	
Castell'Azzara	68	74AB	Pascolo arb.	U	0.00.89	
Castell'Azzara	68	84	Uliveto	U	0.25.20	

Per una superficie complessiva di ettari 19.14.04, reddito dominicale € 160,91, reddito agrario € 171,03 e rendita di € 1.098,16.

9. QUOTA DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere pignorata per la piena proprietà dell'intero.

10 VERIFICA DEI TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti **OCCUPATA DALL'ESECUTATO**.

11 EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

I beni in oggetto non rientrano tra i casi previsti dal quesito n°11.

12 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni pignorati sono presenti i seguenti Vincoli:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30 novembre 1923 e s.m.e.i e Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 39/2000;
- D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g): foreste e boschi;

Non risultano Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

13. STIMA DEL BENE PIGNORATO

13.1 Criterio di stima adottato

L'aspetto economico che viene ordinariamente preso in considerazione in questo tipo di valutazioni immobiliari è quello del più probabile valore di mercato, alla data odierna. Il metodo di stima che utilizzeremo sarà quello "sintetico per comparazione".

Nell'ambito del metodo di stima sintetico comparativo, il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare è stato individuato in base ai prezzi effettivamente pagati per beni con caratteristiche simili, allargando la base di indagine ai comuni limitrofi a quello in esame, reperendo informazioni presso operatori e agenzie immobiliari, professionisti.

Per la valutazione dei fabbricati si è principalmente fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono state inoltre consultate le banche dati presso la C.C.I.A.A. utilizzando il parametro tecnico del m² commerciale per gli edifici e le relative pertinenze e dell'ettaro per i terreni.

Alle valutazioni ordinarie unitarie ottenute, saranno poi applicate le opportune aggiunte e detrazioni sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono in senso positivo o negativo a determinare il valore dell'immobile.

Saranno infine considerati i costi necessari per l'aggiornamento catastale nonché i costi complessivi per completare le pratiche edilizie e sanare le irregolarità urbanistiche e/o edilizie sopra evidenziate.

13.2 Valutazione dei terreni

La valutazione delle colture presenti ha tenuto conto di svariati parametri e ciascun parametro è stato valutato e raffrontato con la stima ordinaria.

Qualità	Valore ordinario di riferimento (€/ettaro)	Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Valore rettificato (€/ettaro)
Seminativo	6.000,00	0.90	1	0.90	1	0.90	4.374,00
Oliveto	15.000,00	0.90	1	0.90	1	0.90	10.935,00
Pascolo cespugliato	2.500,00	0.90	1	0.90	1	0.90	1.822,50
Bosco	3.000,00	0.90	1	0.90	1	0.90	2.187,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE TERRENI

TIPOLOGIA	ETTARI	VALORE/ETTARO (€)	TOTALE (€)
Seminativo	10.85.07	4.374,00	47.460,96
Oliveto	1.53.93	10.935,00	16.832,25
Pascolo cespugliato	0.48.00	1.822,50	874,80
Bosco	6.27.04	2.187,00	13.713,36
TOTALE	18.14.04		78.881,37

13.3 Valutazione dei fabbricati

Destinazione d'uso	Superficie convenzionale vendibile m ²	Valore/ m ² (€)	TOTALE (€)
Abitazione (p.primo)	131,00	800,00	104.800,00
Magazzino (p.terra)	64,02	400,00	25.608,00
Cantine (p.seminterrato)	16,42	300,00	4.926,00
Annessi agricoli	455,20	100,00	45.520,00
TOTALE			180.854,00

13.4 Valore del lotto alla data odierna

IMMOBILE	VALORE (€)
Terreni	78.881,37
Fabbricati	180.854,00
Totale	259.735,37
Oneri per la sanatoria delle opere difformi	30.000,00
Totale	229.735,37
Diminuzione percentuale -20% (°)	45.947,07
Totale	183.788,30
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA Lotto unico (valore arrotondato)	184.000,00 (centonottantaquattromila/00)

(°) Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 20% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Tanto si doveva comunicare in evasione dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 22/04/2022

L'Esperto Stimatore

Dott.Agr. Gabriele STECCHI
(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

Documentazione fotografica
Documentazione catastale
Elaborati grafici difformità
Certificati di Destinazione Urbanistica