TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 216 // 2017 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

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

RELAZIONE DEL C.T.U.

Grosseto li 17 Maggio 2022

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° **216/2017** promossa da contro

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

* * * * * * * * *

***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);

***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.

In sede di primo sopralluogo, accompagnato dal Custode, Avv. Marco Meconcelli, venivano visionate nella loro integrità le unità, effettuati confronti comparativi con gli estratti planimetrici, nonché realizzata 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 Manciano – Ufficio Edilizia Privata, l'Agenzia del Territorio di Grosseto, nonché 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 della ---------- ---------- siti in Manciano gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **atto unilaterale d' obbligo edilizio** del 26/04/1991 rep.n.26760 Notaio Bernardini Enzo, trascritto il 05/06/1991 ai nn.7511/5101, a favore Comune di Manciano sede Manciano (GR) codice fiscale 001 12580535 e contro sede codice fiscale , riguardante immobili in Manciano (GR) in catasto fg. 138 part. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-47-48-49-50-51-53-55-58-59-61, fg. 151 part. 2-3.

- **scrittura privata** con sottoscrizione autenticata di atto d' obbligo unilaterale del 03/08/1993 rep.n. 104 Notaio Oliva Antonio, trascritta il 06/09/1993 ai nn. 9096/6546, a favore Comune di Manciano (GR) codice fiscale 00112580535 e contro sede codice fiscale riguardante immobili in Manciano (GR) in catasto fg. 138 part. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-47-48-49-50-51-53-55-58-59-61, fg. 151 part. 2-3.

- **scrittura privata** con sottoscrizione autenticata di atto d' obbligo unilaterale del 18/03/1994 rep.n. 32763 Notaio Bernardini Enzo, trascritta il 15/04/1994 ai nn. 4631/2870, a favore Comune di Manciano (GR) codice fiscale 00112580535 e contro sede codice fiscale , riguardante immobili in Manciano (GR) in catasto fg. 138 part. 5-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-47-48-49-50-51-53-54-55-58-59-60-61-62, fg. 151 part. 2-3.

- **scrittura privata** con sottoscrizione autenticata di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 28/04/2005 rep. N. 50157 Notaio notar Bernardini Enzo, trascritto il 27/05/2005 ai nn. 905/5619, a favore della ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. sede Roma codice fiscale 05779711000 e contro , con il quale la servitù di cui l' atto ha conferito all' ENEL la facoltà di: - far accedere sul fondo asservito (FG.138 PART.5) il proprio personale o chi per esso , con i mezzi d' opera e di trasporto necessari alla costruzione, all' esercizio,

alla sorveglianza, alla manutenzione dell' elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori.

A tale scopo la parte concedente ha costituito anche servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e senza limitazioni d' orario, sulle strade esistenti che portano al terreno asservito di che trattasi, essendosi impegnata inoltre a mantenere nel tempo le strade stesse.

In presenza di ingressi particolari (cancelli ecc..) la parte concedente si è impegnata a consegnare all' ENEL le chiavi per permetterne l' ingresso e giungere al terreno di cui sopra; -collocare, mantenere ed esercire l' elettrodotto indicato nell' articolo 1 dell' atto di servitù; - deramificare od abbattere , in qualsiasi tempo e anche senza preavviso, quelle piante che, nell' ambito della zona asservita, trovandosi in prossimità dei conduttori, possono pregiudicare, ad esclusivo giudizio dell' ENEL ed in riferimento alle normative sull' esercizio delle linee elettriche aeree esterne, con il loro accrescimento, la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell' elettrodotto; - modificare la tensione, il numero ed il tipo dei sostegni e dei conduttori dell' elettrodotto salvo la corresponsione di una ulteriore indennità nei limiti dell' eventuale aggravio. Il legname abbattuto durante la costruzione e nel corso dell' esercizio dell' elettrodotto e rimasto a disposizione della parte concedente. La parte concedente si è obbligata ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell' elettrodotto ed inerente servitù, essendosi impegnata a non eseguire nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare

esercizio della servitù costituita di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto, ricadente nella fascia asservita, deve esserne data preventiva comunicazione all' ENEL, al fine di consentirgli di accertare la compatibilità o meno dell' opera progettata con l' elettrodotto.

ISCRIZIONE N. 213/31 del 08/01/1999 nascente da atto di mutuo del 29/12/1998 rep. N. 41527 Notaio Bernardini Enzo.

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Saturnia Soc. Coop a r.l sede Manciano codice fiscale 00069860534 (elettivamente domiciliata in Frazione Saturnia)

Contro:

Mutuo di Lire 350.000.000 – durata anni 15 – Ipoteca di Lire 900.000.000 su diversi immobili, tra cui: Terreni in Manciano (GR), località la Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 5-10-11-13-16-17-18-19-20-21-22-24-28-29-31-37-38-40-42-43-44-45-47-48-49-50-51-54-55-59-62-63-66-68-70-71-72-73-74-75-76-77

N.B.: a margine di detta ipoteca risulta annotamento di cessione di credito nn. 12231/1630 del 13/09/2000, rep. N. 42520 del 27/06/2000 Notaio Bernardini Enzo, con il quale la Banca di Credito Cooperativo di Saturnia s.c.r.l ha ceduto all' ICCREA Banca S.p.A istituto Centrale del Credito Cooperativo sede Roma codice fiscale 04774801007, che ha accettato, il credito di Lire 333.747.367, quale saldo residuo al 15 Aprile 2000 come determinato nell' atto e come riveniente dall' atto a rogito notaio Enzo Bernardini di Manciano in data 29 Dicembre 1998,

repertorio n. 41527, di cui al quadro "a", alle condizioni e con le modalità specificate nell' atto per il corrispettivo di Lire 333.747.367 già versato dal cessionario alla cedente che ha rilasciato ampia e liberatoria quietanza.

La Banca cedente ha garantito il pieno e puntuale adempimento delle obbligazioni tutte assunte in dipendenza dell' atto, mediante sottoscrizione dell' atto fideiussorio che è stato allegato in originale all' atto sotto la lettera "c" e da considerarsi a tutti gli effetti di legge, parte integrante e sostanziale dell' atto. L' atto sarà notificato al debitore ceduto nel suo domicilio in . Per ogni effetto di legge le parti hanno eletto domicilio come in epigrafe.

ISCRIZIONE N. 5413/1594 del 23/03/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 13/03/2007 rep. n. 52985/25204 Notaio Bernardini Enzo.

A favore: ICCREA Banca S.p.A Istituto Centrale del Credito Cooperativo sede Roma codice fiscale 04774801007, (elettivamente domiciliata in Roma, via Lucrezia Romana, 41/47)

Contro:

Mutuo di Euro 910.000,00 – durata anni 14 e mesi 6 – ipoteca di Euro 1.365.000,00 su diversi immobili, tra cui:

*Terreni in Manciano (GR), località la Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 5-10-11-13-16-17-18-19-20-21-22-24-28-29-31-37-38-40-42-43-44-45-47-48-49-50-51-54-55-59-62-63-66-68-70-71-72-73-74 (fabb. Rurale) -75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-87-88-89-96-97-98-99-100-101 e Fg. 151 part. 2-3-49-50-71-72-73-74-75-76-77.

N.B: a margine di detta ipoteca risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di surrogazione parziale nn. 10010/1010 dell 01/10/2014, rep. n. 33746/16057 Notaio De Angelis Mario, con il quale l' iccrea Bancaimpresa S.p.A, subentrata a iccrea Banca S.p.A istituto Centrale del Credito Cooperativo avendo ricevuto dalla Banca della Maremma Credito Cooperativo di Grosseto l' importo di Euro 465.000,00 e dalla Banca di Credito Cooperativo di Saturnia Società Cooperativa l' importo di Euro 25.000,00 in relazione alla fideiussione di cui al finanziamento a rogito del Notaio Enzo Bernardini di Manciano in data 13/03/2007, rep. n. 52985/25204, registrato all' Agenzia delle Entrate di Orbetello in data 22/03/2007 al n. 367 serie 1t di Euro 910.000,00 concesso alla , ha surrogato la Banca di Credito Cooperativo di Saturnia società cooperativa, per l' importo di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) e la Banca della Maremma Credito Cooperativo di Grosseto, per l' importo di Euro 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila virgola zero zero) nell' ipoteca iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23 Marzo 2007 al n. 1594 di formalità.

La Banca della Maremma Credito Cooperativo di Grosseto e la Banca di Credito Cooperativa di Saturnia Società Cooperativa , potranno esercitare ogni azione che a loro spetta per il recupero di quanto dovutole nei confronti del debitore principale e dei coobbligati, fermo restando che, qualora si verifichi un concorso tra le ragioni di credito di iccrea Bancaimpresa Spa e della Banca della Maremma Credito

Cooperativo di Grosseto nonché della Banca di Credito Cooperativo di Saturnia Società Cooperativa nella ripartizione delle somme rivenienti dalle azioni esercitate sulle unità immobiliari ipotecate, si farà pieno ed integrale riferimento al succitato contratto di finanziamento fondiario a rogito del notaio dott. Enzo Bernardini in Manciano in data 13/03/2007, rep. n. 52985/25204

ISCRIZIONE N. 5413/1595 del 23/03/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 13/03/2007 rep. n. 52987/25205 Notaio Bernardini Enzo.

A favore: Banca della Maremma Credito Cooperativo di Grosseto Società Cooperativa sede Grosseto codice fiscale 00102180536 (elettivamente domiciliata in Saturnia, Piazza Vittorio Veneto 19)

Contro:

Mutuo di Euro 420.000,00 – durata anni 15 – ipoteca di Euro 840.000,00 su diversi immobili, tra cui:

*Terreni in Manciano (GR), località la Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 5-10-11-13-16-17-18-19-20-21-22-24-28-29-31-37-38-40-42-43-44-45-47-48-49-50-51-54-55-59-62-63-66-68-70-71-72-73-74 (fabb. rurale) - 75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-87-88-89-96-97-98-99-100-101 e Fg. 151 part. 2-3-49-50-71-72-73-74-75-76-77.

ISCRIZIONE N. 1426/155 DEL 09/02/2015 nascente da decreto ingiuntivo n. 876 del 27/11/2014 – Tribunale di Trieste.

A favore: sede Trieste codice fiscale (elettivamente domiciliata in Roma, viale Mazzini 88 c/o avv. De Bonis)

Contro:

Sorte Capitale di Euro 61.447,61 – ipoteca di Euro 110.000,00 su:

*Abitazione di tipo civile A2 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub. 2.

*Immobile D10 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub. 3.

ISCRIZIONE N. 5999/809 del 28/05/2015 nascente da decreto ingiuntivo n. 139 del 25/02/2015 – Tribunale di Trieste.

A favore:

Contro:

Sorte Capitale di Euro 41.549,00 – Ipoteca di Euro 80.000,00 su:

*Abitazione di tipo civile A2 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub 2

*Immobile D10 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub.3

ISCRIZIONE N. 8323/1198 del 20/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n. 876 del 27/11/2014 – Tribunale di Trieste

A favore:

Contro:

Sorte Capitale di Euro 147.199,57 – Ipoteca di Euro 180.000,00 su:

*Abitazione di tipo civile A2 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub 2.

*Immobile D10 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub.3.

ISCRIZIONE N. 3426/544 DEL 22/03/2016 nascente da ipoteca legale del 21/03/2016 ruolo esattoriale n. 5626/9716

A favore: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma codice fiscale 11210661002 (elettivamente domiciliata in Roma, via Cristoforo Colombo 271)

Contro:

Sorte capitale di Euro 283.676,25 – Ipoteca di euro 567.352,50 su:

*Immobile D10 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part.57 sub 3

*Abitazione di tipo civile A2 in Manciano (GR), località la Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 57 sub. 2

*Immobile D10 in Manciano (GR), località La Sgrilla, in catasto Fg. 138 part. 65 sub. 1

TRASCRIZIONE N. 14757/10834 del 21/11/2017 nascente da pignoramento n. 2406 del 14/09/2017 – Tribunale di Grosseto

A favore: Dulcinea Securitisation s.r.l. sede Roma

Contro:

Provenienza:

I beni in oggetto sono pervenuti in proprietà alla in forza dei seguenti atti:

- Atto di mutamento denominazione o ragione sociale ai rogiti del Notaio Enzo Bernardini del 14/03/2007 rep. n. 52991;
- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Bucciarelli Ducci Paolo del 16/02/1990 rep. N. 28917;

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio Enzo bernardini del 29/06/1990 rep. N. 25204

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:

Formano oggetto della presente consulenza una azienda agricola - agrituristica, con terreni e fabbricati poste nel comune di Manciano Località Le Murelle.

Identificazione catastale:

Beni di proprietà

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

COMUNE DI MANCIANO:

- ***Sezione Fabbricati:***

- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 2, categoria A/2, classe 2^, consistenza mq. 206,00, rendita euro 697,22;*
- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 3, categoria D/10, rendita euro 8.285,00;*

- *Foglio 138, particella n° 65 Sub. 1, categoria D/10, rendita euro 8.285,00.*
- *Foglio 13, particella n. 102 – In attesa di dichiarazione;*
- *Foglio 13, particella n. 103 – In attesa di dichiarazione;*

➢ ***Sezione Terreni:***

- *Foglio 138, particella n° 5, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.37.40;*
- *Foglio 138, particella n° 10, Porz. A, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.12.65, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie ha 00.24.60;*
- *Foglio 138, particella n° 11, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.36.80, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.17.50;*
- *Foglio 138, particella n° 13, qualità Seminativo, Classe 4^, Superficie Ha 00.83.85;*
- *Foglio 138, particella n° 16, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.14.66, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.03.39;*
- *Foglio 138, particella n° 17, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.55;*
- *Foglio 138, particella n° 18, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.53.20;*
- *Foglio 138, particella n° 19, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.30;*
- *Foglio 138, particella n° 20, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.34.35;*

- *Foglio 138, particella n° 21, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.99.00;*
- *Foglio 138, particella n° 22, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.24.44, Porz. AB qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.66;*
- *Foglio 138, particella n° 24, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.15.26, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.64;*
- *Foglio 138, particella n° 28, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.36.36, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.69;*
- *Foglio 138, particella n° 29, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.10.20;*
- *Foglio 138, particella n° 31, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.03.86, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.14;*
- *Foglio 138, particella n° 37, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 38, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.43.30;*
- *Foglio 138, particella n° 40, Porz. AA qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.69, Porz. AB qualità Uliveto, Superficie ha 00.03.31;*
- *Foglio 138, particella n° 42, Porzione AA, qualità Seminativo, Classe 5^, Superficie Ha 02.04.17, Porz. AB qualità Uliveto, Superfcie ha 01.50.13;*

- *Foglio 138, particella n° 44, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.50;*
- *Foglio 138, particella n° 45, qualità Area Rurale, Superficie Ha 00.01.10;*
- *Foglio 138, particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.82.40;*
- *Foglio 138, particella n° 48, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.00;*
- *Foglio 138, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 03.35.57, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.37, Porz. AC qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 50, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.94.70;*
- *Foglio 138, particella n° 51, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.07.40;*
- *Foglio 138, particella n° 54, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.50.70;*
- *Foglio 138, particella n° 55, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.62.20;*
- *Foglio 138, particella n° 59, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.23.40, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie HA 00.00.76;*

- *Foglio 138, particella n° 62, Porz. AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.34.39, Porz. AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.13.66;*
- *Foglio 138, particella n° 63, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.77.50;*
- *Foglio 138, particella n° 66, qualità Vigneto, Superficie Ha 07.62.70;*
- *Foglio 138, particella n° 68, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.11.20;*
- *Foglio 138, particella n° 70, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.04.80;*
- *Foglio 138, particella n° 71, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.48.00;*
- *Foglio 138, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.44.70;*
- *Foglio 138, particella n° 73, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.74, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.46;*
- *Foglio 138, particella n° 75, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.17, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.23;*
- *Foglio 138, particella n° 76, Porz. AA, qualità Stagno, Superficie Ha 01.00.78, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.22;*

- *Foglio 138, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.23.15;*
- *Foglio 138, particella n° 78, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.95, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.00.20;*
- *Foglio 138, particella n° 79, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.15;*
- *Foglio 138, particella n° 80, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.52.78, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.92;*
- *Foglio 138, particella n° 81, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.03.19, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.28.61;*
- *Foglio 138, particella n° 82, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.90.60;*
- *Foglio 138, particella n° 83, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.45.38, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.13.42;*
- *Foglio 138, particella n° 84, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.75.95;*
- *Foglio 138, particella n° 87, qualità Seminativo, Superficie Ha 08.86.70;*
- *Foglio 138, particella n° 88, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.30.65;*

- *Foglio 138, particella n° 89, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.35.20, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.45;*
- *Foglio 138, particella n° 96, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.05.60;*
- *Foglio 138, particella n° 97, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.31.63, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.77;*
- *Foglio 138, particella n° 98, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.70, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.23.40;*
- *Foglio 138, particella n° 99, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.60;*
- *Foglio 138, particella n° 100, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.85.60;*
- *Foglio 138, particella n° 101, qualità Stagno, Superficie Ha 00.15,20;*
- *Foglio 151, particella n° 2, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.20.74, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.31;*
- *Foglio 151, particella n° 3, qualità Seminativo, Superficie Ha 10.18.90;*
- *Foglio 151, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 01.02.53, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.13.37;*

- *Foglio 151, particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.35.00;*
- *Foglio 151, particella n° 71, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.08.12, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.03.08;*
- *Foglio 151, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.95;*
- *Foglio 151, particella n° 73, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.26.24, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.07.76;*
- *Foglio 151, particella n° 74, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.00;*
- *Foglio 151, particella n° 75, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.22.80;*
- *Foglio 151, particella n° 76, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.40.49, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.11;*
- *Foglio 151, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.51.20.*

Superficie complessiva ha 104.74.85, Reddito Dominicale complessivo euro 1.883,26, Reddito Agrario complessivo euro 1.983,52.

Intestazione proprietà: - proprietaria per 1000/1000.

Descrizione specifica dei beni:

Inquadramento generale:

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Manciano, località Le Murelle ed è sommariamente costituita da un centro aziendale con fabbricato padronale, ulteriori fabbricati a destinazione agrituristica e altri a servizio della attività agricola, piscina, locali tecnici per l'attività agrituristica, un ulteriore fabbricato a destinazione agrituristica decentrato oltre terreni seminativi, pascoli, vigneto, oliveto e pascoli arborati (boschi).

La proprietà, è raggiungibile attraverso la strada Statale n° 74 Maremmana in direzione Manciano, dopodiché, alla altezza della località La Sgrilla, si imbocca la Strada Dogana, in parte asfaltata in parte a fondo bianco, che percorsa per circa sette km, conduce all'agriturismo Le Murelle.

L'area in oggetto, in generale è parte integrante di un più ampio comprensorio prevalentemente boschivo che dipartendosi dalle colline interne di Manciano, si estende lungo la dorsale costiera sino alle colline metallifere di Massa Marittima andando a costituire la tipica collina interna maremmana.

I terreni si presentano con esposizione variegata nord-sud/ovest, nord-ovest/sud-est ed i confini sono rappresentati da fasce boscate e marcate linee di impluvio degradanti verso i fondo valle, con altimetria compresa tra i 140,00 mt. s.l.m. i 240,00 mt. s.l.m. ove è posizionato il centro aziendale ed i 270,00 mt. s.l.m. in corrispondenza del fabbricato Diaccialone.

Più nello specifico, come evidenziato, i terreni costituenti il comprensorio in esame, hanno una giacitura collinare con pendenze medie ed i suoli risultano morfologicamente di componente principale argillosa-limosa, con presenza scheletrica di grossa pezzatura e di relativa potenzialità produttiva, vocati essenzialmente a coltivazioni cerealicolo-foraggere per l'allevamento estensivo e arboree quali l'olivo e la vite.

Il soprassuolo prevalente è costituito da boschi cedui invecchiati non particolarmente degradati che sono parte integrante dell'ambiente tipico forestale della zona a prevalenza di essenze arboree quercine quali il cerro, il leccio, la sughera, la roverella e varie essenze xerofile arbustive tipiche della macchia mediterranea collinare.

Nello specifico si riferisce che si tratta di boschi disetanei, con età variabile tra i 36 fino a oltre 45 anni e ambiente forestale fortemente variegato.

Difatti, all'interno del contesto territoriale, troviamo molteplici tipologie, da cedui semplici trattati a raso con riserva di matricine ed età minore di 36 anni si passa a cedui intensamente o fortemente matricinati di età superiore ai 36 anni fino a cedui semplici trattati a raso degradati parte di età inferiore ai 36 anni e parte di età superiore a quest'ultima.

La proprietà ha in carico una superficie complessiva pari a circa 104 ettari, in gran parte rappresentata da seminativi.

La restante superficie detratte tare e resedi è destinata vigneto, oliveto, pascoli e boschi (impropriamente censiti come pascoli arborati).

Il centro aziendale è posto praticamente al centro della proprietà, con fabbricati finemente ristrutturati per l'attività agrituristica, locali annessi alla attività e quindi zone comuni, caseificio e cantina, oltre a piscina per gli ospiti e ricovero cavalli, sempre a servizio degli ospiti.

Vi sono inoltre una serie di fabbricati destinati esclusivamente alla attività agricola, quali stalla ovini, rimessa attrezzi e fienile.

Più spostato a sud, in zona dominante è presente un ulteriore fabbricato, denominato Diaccialone, destinato alla attività agrituristica.

Quanto riportato nei certificati catastali rispecchia abbastanza fedelmente lo stato di fatto e la superficie aziendale è ripartita nel modo seguente:

RIPARTIZIONE COLTURALE

Qualità	Superficie complessiva ha
Seminativi	74.68.32
Vigneto	07.62.70
Oliveto	01.50.13
Pascoli	02.28.95
Pascoli Arborati (Boschi)	16.10.25
TOTALE SAU	**102.20.35**
Tare, resedi e fabbricati rurali	02.54.50
TOTALE SAT	**104.74.85**

L'agriturismo , rappresenta una entità significativa del territorio di Manciano.

Anche per effetto dell'avvento della riforma fondiaria attuata nei primi anni cinquanta, molte, fra le più importanti tenute agricole del comprensorio, hanno subito profonde trasformazioni, in relazione al patrimonio fondiario che in alcuni casi è andato via via assottigliandosi.
Giocoforza, il principio della sostenibilità, la crisi del comparto agricolo ed i nuovi indirizzi di mercato, hanno iniziato a snaturare queste caratteristiche proprietà fondiarie, che hanno dovuto modificare anche sostanzialmente la propria economia, indirizzandosi in parte sul mercato olivicolo e vitivinicolo con trasformazione diretta del prodotto e creazione di etichette proprie, collegato alla attività turistico-ricettiva e nel merito l'agriturismo, con un potenziale di trenta posti letto.
Quanto al patrimonio immobiliare nella parte seguente lo scrivente provvede ad una descrizione di tutti i beni costituenti la proprietà

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEL BENE:

FABBRICATI:

Planimetria esplicativa ubicazione fabbricati

Fabbricato n° 1 – Fabbricato padronale e agriturismo:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 2 e Sub. 3)

Il fabbricato principale è una costruzione realizzata in muratura di pietrame faccia vista, elevato su due piani, con un piano terreno adibito ai servizi della attività agrituristica con reception, sala pranzo, soggiorno e cucina.

Gli ambienti risultano molto curati, così come particolare attenzione è stata donata alle zone comuni, dove gli ospiti possono godere di spazi ricreativi e di lettura.

Il piano primo, raggiungibile attraverso scale esterne sono interamente adibite ad abitazione del nucleo familiare.

Gli ambienti sono stati finemente ristrutturati con elementi di pregio, con pareti in pietrame faccia vista, pavimenti in monocottura, soffitti a vista con orditura di travi e travetti in legno e mezzane, infissi in legno di buona scelta.

Attraverso una scala esterna si accede alla abitazione padronale reparto notte composto da ingresso, soggiorno, n° tre camere da letto e due bagni.

L'unità immobiliare è dotata di impianti a norma e di riscaldamento.

Come specificato, l'immobile si trova in ottime condizioni manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 288,00, di cui mq. 168,00 relativamente al piano terreno e mq. 120,00 relativamente al piano primo.

Fabbricato n° 2 – Agriturismo:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)

Trova ubicazione sulla sinistra rispetto all'ingresso del fabbricato principale ed ugualmente è una costruzione realizzata in muratura di pietrame faccia vista, elevato su due piani, con un piano terreno adibito ai servizi della attività agrituristica con n° sei camere doppie.

Anche in questo caso si sono rilevati ambienti molto curati.

Il tutto è stato finemente ristrutturato con elementi di pregio, con pareti in pietrame faccia vista, pavimenti in monocottura di buona scelta, bagni con rivestimenti in maiolica, infissi in legno.

Al piano sottostante inoltre è presente una ulteriore porzione, destinata a magazzino e centrale termica

L'unità immobiliare è dotata di impianti a norma e di riscaldamento.

Come specificato, l'immobile si trova in ottime condizioni manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 308,00, di cui mq. 190,00 relativamente alla porzione agrituristica e mq. 118,00 relativamente al magazzino e centrale termica.

Fabbricato n° 3 – Agriturismo:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)

Il fabbricato in oggetto trova ubicazione nella parte retrostante il fabbricato principale e si affaccia direttamente sulla piscina a servizio degli ospiti.

Trattasi di costruzione realizzata in muratura di pietrame faccia vista, elevato su due piani, con un piano terreno adibito ai servizi della attività agrituristica con n° sei camere doppie, di cui una dotata anche di soggiorno.

Anche in questo caso si sono rilevati ambienti molto curati.

Il tutto è stato finemente ristrutturato con elementi di pregio, con pareti in pietrame faccia vista, pavimenti in monocottura di buona scelta, soffitti a vista con orditura di travi e travetti in legno e mezzane, infissi in legno di buona scelta, bagni con rivestimenti in maiolica.

Al piano sottostante inoltre è presente una ulteriore porzione, destinata a magazzino.

L'unità immobiliare è dotata di impianti a norma e di riscaldamento.

Come specificato, l'immobile si trova in ottime condizioni manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 248,70, di cui mq. 176,20 relativamente alla porzione agrituristica e mq. 72,50 relativamente al magazzino.

Fabbricato n° 4 – Fabbricato polivalente – aree comuni agriturismo – Magazzini – Cantina - Caseificio:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)

E' il più grande fabbricato aziendale posizionato sulla parte frontale rispetto al fabbricato principale.

Trattasi di costruzione realizzata parte in muratura di pietrame faccia vista e parte in muratura ordinaria intonacata ed elementi di c.a. elevata su due livelli.

La prima porzione risulta composta da un locale comune in pietrame faccia vista, finemente ristrutturato, pavimenti in monocottura di buona scelta, soffitti a vista con orditura di travi e travetti in legno e mezzane, infissi in legno di buona scelta.

La costruzione poi si sviluppa ad attività di trasformazione e quindi all'interno troviamo un caseificio con dotazioni tecnologiche di livello, celle di conservazione e di stoccaggio prodotto.

E' inoltre presente una cantina, ugualmente dotata di impianti tecnologici all'avanguardia, con impianto di trasformazione ed imbottigliamento, stoccaggio, tinaia e barriccaia.

Tutti i locali risultano a norma così come gli impianti presenti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimale e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 814,30, di cui mq. 82,30 relativamente alla porzione comune agrituristica e mq. 732,00, relativamente alla porzione polivalente.

Fabbricato n° 5 – Magazzini - Silos:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 65 Sub. 1)

Risulta costituita da un capannone realizzato in elementi prefabbricati, con colonne di cemento vibrato, copertura a capanna con struttura a capriate in cemento e sovrastante manto di lastre ondulate.

La costruzione è tamponata su tre lati con lastre di cemento ed è dotata di pavimentazione in battuto di cemento.

Vi è inoltre una porzione aperta, destinata a silos per la conservazione del foraggio.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 320,00.

Fabbricato n° 6 – Rimessa Attrezzi:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 65 Sub. 1)

Risulta costituita da un capannone realizzato in elementi prefabbricati, con colonne di cemento vibrato, copertura a capanna con struttura a capriate in cemento e sovrastante manto di lastre ondulate.

La costruzione è tamponata su quattro lati con blocchi di conglomerato cementizio e lastre ed è dotata di pavimentazione in battuto di cemento.

Vi è inoltre una porzione aperta, destinata a tettoia per il ricovero degli attrezzi

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 230,00.

Fabbricato n° 7 – Stalla:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)

Risulta costituita da una struttura realizzata in elementi prefabbricati, con colonne di cemento vibrato, copertura a capanna con struttura a capriate in cemento e sovrastante manto di lastre ondulate.

La costruzione è totalmente tamponata su tre lati con lastre in cemento ed è dotata di pavimentazione in battuto di cemento.

Adiacente vi è una ulteriore porzione con caratteristiche costruttive simili e destinata a locali tecnici per l'allevamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 440,00.

Fabbricato n° 8 – Fienile aperto:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)

Risulta costituita da un capannone realizzato in elementi prefabbricati, con colonne di cemento vibrato, copertura a capanna con struttura a capriate in cemento e sovrastante manto di lastre ondulate.

La costruzione è completamente aperta ed è dotata di pavimentazione in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 480,00.

Fabbricato n° 9 – Box cavalli:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)

E' una struttura realizzata completamente in muratura a ferro di cavallo, copertura a capanna e sovrastante manto di lastre ondulate.

La costruzione è completamente tamponata ed è dotata di pavimentazione in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 145,70.

Fabbricato n° 10 – Fabbricato Diaccialone - Agriturismo:

(Identificazione: C.T. Foglio n° 138 Part. 43)

Trova ubicazione su un crinale, raggiungibile attraverso la viabilità interna aziendale.

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale elevato su due piani e realizzato in muratura di pietrame faccia vista completamente ristrutturato.

Lo stesso è adibito interamente ad attività agrituristica, con due appartamenti al piano terreno e due al piano primo, raggiungibile attraverso una scala esterna.

La costruzione si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione e la cura nella ristrutturazione, conferisce una tipicità elevata, data anche la posizione dominante.

Anche in questo caso si sono rilevati ambienti molto curati.

Il tutto è stato finemente ristrutturato con elementi di pregio, pavimenti in monocottura di buona scelta, infissi in legno di buona scelta, bagni con rivestimenti in maiolica.

La superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 208,80.

In posizione più defilata, verso sud è presente una vecchia costruzione in muratura di pietrame, originariamente destinata a castro, in stato di manutenzione e conservazione precario.

La superficie complessiva risulta pari a mq. 35,00.

Vi è da segnalare inoltre che è presente un'altra costruzione, di nessuna rilevanza e per altro costituita da un ricovero suini, rappresentata al Catasto terreni al Foglio n° 138, con la particella n° 74.

Piscina:

A servizio degli ospiti è presente una piscina, prospiciente il fabbricato agrituristico n° 3.

Ha una superficie complessiva pari a mq. 150,00, lo stato di manutenzione e conservazione risulta ottimo ed è dotata di ogni impianto tecnologico.

TERRENI:

Descrizione sommaria:

I terreni della proprietà , sono costituiti sommariamente da seminativi destinati a coltivazioni di graminacee, pascoli per l'allevamento estensivo, vigneto, oliveto e boschi cedui.

Terreni seminativi e pascoli:

I terreni, di giacitura completamente collinare, hanno in generale buona esposizione e presentano confini ben delimitati da fasce boscate e corsi d'acqua.

In generale trattasi di terreni di relativa potenzialità produttiva, completamente meccanizzabili e coltivabili con composizione morfologica argillo-limosa, presenza scheletrica di grossa pezzatura, storicamente vocati ad ogni tipo di coltivazione erbacea cerealicola/foraggera, arborea quale la vite e l'olivo e pascoli per l'allevamento estensivo.

La rete idraulica di scolo delle acque, in considerazione della giacitura è esclusivamente naturale.

Come evidenziato i terreni seminativi della proprietà occupano una superficie di poco superiore ai 74 ettari.

Gli stessi, sono interamente coltivati a prati polifiti, per la produzione di fieni da destinare agli allevamenti presenti in azienda, principalmente quello ovino e secondariamente quello equino.

Vigneto:

Copre una superficie di poco superiore ai sette ettari ed è identificato con la particella n° 66 del Foglio n° 138.

Trova ubicazione nelle immediate vicinanze del centro aziendale su una collina posta a sud-est rispetto a questo.

Trattasi di un impianto realizzato a cavallo fra l'anno 1999 e l'anno 2000 a sesto pari a mt. 3,00 x 0,80, vitigni di Sangiovese (50%), Merlot (25%) e Cabernet Souvignon (25%), iscritto alla Doc Sovana.

L'impianto risulta in ottime condizioni vegetative, estremamente curato e mantenuto.

Come già accennato, l'azienda trasforma direttamente il prodotto nella propria cantina, commercializzandolo con proprio marchio.

Oliveto:

L'oliveto trova ubicazione in prossimità del fabbricato Diaccialone, quindi nella parte sud rispetto al centro aziendale, e copre una superficie di circa un ettaro e mezzo, con un potenziale di circa 270 piante.

Trattasi di oliveto non specializzato, di vecchia realizzazione, a sesto ampio, sistema di allevamento a vaso policonico con specie a

prevalenza di Frantoio, Moraiolo, Leccino e Pendolino, in buono stato di manutenzione, conservazione e vegetativo, il cui prodotto viene destinato al consumo familiare e a quello degli ospiti dell'agriturismo.

Boschi cedui:

I boschi in generale ed occupanti una superficie di circa 16 ettari rappresentano poco più del 10% della superficie complessiva aziendale.

Come detto, gli stessi sono parte integrante di un più ampio comprensorio boschivo che dipartendosi dalle colline interne di Civitella Paganico si estende lungo la dorsale costiera sino alle colline metallifere di Massa Marittima e Monterotondo Marittimo, andando a costituire la tipica collina interna maremmana.

In generale sono caratterizzati da boschi cedui che fanno parte integrante dell'ambiente tipico forestale della zona a prevalenza di essenze arboree quercine quali il cerro e la roverella oltre a leccio e varie essenze xerofile arbustive tipiche della macchia mediterranea.

Si tratta di bosco sostanzialmente disetaneo, età variabile tra i 36 fino a 40 anni con ambiente forestale variegato.

Invaso artificiale:

Trova ubicazione all'interno della particella n° 13 del Foglio n° 138, a valle del vigneto e prospiciente la strada di accesso interno.

Trattatasi di un invaso artificiale di superficie complessiva poco superiore a mq. 4.000,00 che viene alimentato direttamente da acqua piovana e da quella di scorrimento superficiale del vigneto.

Viabilità:

La proprietà gode di una ottima viabilità interna, perfettamente mantenuta e costituita da strade a fondo bianco che si dipartono direttamente dalla rete principale.

Apprezzamenti generali:

L'azienda si presenta ottimamente mantenuta, i fabbricati, risultano ben conservati.

Per quanto concerne i terreni e nel merito i vigneti, gli stessi presentano uno stato di manutenzione e conservazione ottimale.

Si notano cure particolari con pratiche agronomiche consone, potature ben eseguite, così come i sistemi di allevamento, interfila completamente pulite e lavorate costantemente e razionalmente.

Nel merito quindi, non si rilevano caratteristiche tali che possono influire in maniera importante e negativa, sull'appetibilità dei beni.

Indici Metrici:

Il calcolo della superficie commerciale dei fabbricati, viene eseguito secondo i criteri della norma UNI10750, tenendo presenti i seguenti parametri:

La sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensivi delle quote delle superfici occupate totale dei muri interni e perimetrali, e per il 50% della superficie dei muri di confine.

6) <u>IN MERITO AL TERZO QUESITO:</u>

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 riscontrate incongruenze se pur non pregiudizievoli e che nella parte seguente vengono descritte.

La superficie aziendale indicata nel pignoramento e pari ad ha 107.54.60 è nella realtà pari ad ha 104.74.85, ciò dovuto a variazioni colturali ma soprattutto a variazioni catastali per inserimento fabbricati.

Inoltre la particella n° 43 del Foglio n° 138, catasto terreni non è più esistente in quanto sostituita dalla particella n. 102 catasto fabbricati, mentre la particella n° 74 del Foglio n. 138, catasto terreni non è più esistente in quanto sostituita dalla particella n. 103 (F.diruto).

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.

I fabbricati identificati al Foglio n° 138 con le particelle n° 102 e 103 sono in attesa di dichiarazione dell'ufficio.

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 Manciano Zona E Agricola sottoposta a vincolo idrogeologico.

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 Manciano è emerso quanto segue:

Le unità immobiliari, in parte realizzate in epoca ante anno 1967 ed in parte in epoca successiva, sono state oggetto di ristrutturazione completa e nuova edificazione, il tutto come risulta dalle seguenti pratiche edilizie:

C.E. n° 3879 del 16/05/1991 relativa alla costruzione fienile, sala mungitura, deposito mangimi, ovile, n° 2 tettoie e concimaia;

C.E. n° 3900 del 16/05/1991 relativa alla costruzione fabbricato per lo stoccaggio del foraggio e ricovero molino;

C.E. di variante in C.O. alle C.E. n° 3879/91 e 3900/91 del 07/08/1993;

C.E. n° 4613 del 15/06/1994 relativa alla ristrutturazione di n° 2 fabbricati rurali per uso agrituristico;

D.I.A. n° 13877 del 26/09/1996 relativa alla variante in C.O. alla C.E. n° 4613/94;

C.E. n° 4790 del 27/06/1995 relativa alla tettoia in struttura prefabbricata e scuderia per cavalli;

Variante in C.O. alla C.E. n° 4790/95 in data 02/08/1997;

C.E. n° 5432 del 28/03/1998, relativa alla costruzione di un portico;

C.E. n° 5433 del 28/03/1998, relativa alla ristrutturazione di un annesso agricolo;

Variante alla C.E. n° 5433198 in data 07/06/1999;

C.E. n° 5679 del 07/07/1999 relativa alla costruzione di piscina ad uso privato;

C.E. n° 6058 del 26/11/2002 relativa alla realizzazione di agriturismo, cantina ed ampliamento di fabbricati rurali;

D.I.A. n° 5866 del 29/03/2004 relativa alla variante in C.O. alla C.E. n° 6058 del 26/11/2002;

D.I.A. n° 2455 del 10/02/2005 relativa alla variante in C.O. n° 2 alla C.E. n° 6058 del 26/11/2002;

Attestazione di agibilità in data 24/09/2005 relativa a C.E. n° 6058/2002 e D.I.A. n° 2455 del 10/02/2005.

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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lo scrivente ritiene coerente procedere alla vendita per lotto unico in quanto trattandosi di azienda agricola-agrituristica, tutti i terreni sono

collegati ai fabbricati strumentali anche in ottemperanza alla normativa regionale sulle attività agrituristiche la suddivisione in più lotti pregiudicherebbe tali rispetti e tanto più potrebbe provocare un decremento del valore immobiliare e nel merito provvede alla sua formazione:

LOTTO UNICO:

***Azienda agricola-agrituristica, con fabbricati aziendali adibibiti ad abitazione conduttore, agriturismo, capannoni ad uso magazzini/fienile/stalla/cantina/frantoio/rimessa macchine/box cavalli, oltre terreni a varia coltura di cui seminativi, vigneto, uliveto e boschi in località Le Murelle di Manciano per una superficie complessiva pari ad ha* 104.74.85, identificati catastalmente al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Manciano come segue:**

Catasto Fabbricati:

- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 2, categoria A/2, classe 2^, consistenza mq. 206,00, rendita euro 697,22;*
- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 3, categoria D/10, rendita euro 8.285,00;*
- *Foglio 138, particella n° 65 Sub. 1, categoria D/10, rendita euro 8.285,00.*
- *Foglio 13, particella n. 102 – In attesa di dichiarazione;*
- *Foglio 13, particella n. 103 – In attesa di dichiarazione;*

Sezione Terreni:

- *Foglio 138, particella n° 5, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.37.40;*
- *Foglio 138, particella n° 10, Porz. A, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.12.65, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie ha 00.24.60;*
- *Foglio 138, particella n° 11, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.36.80, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.17.50;*
- *Foglio 138, particella n° 13, qualità Seminativo, Classe 4^, Superficie Ha 00.83.85;*
- *Foglio 138, particella n° 16, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.14.66, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.03.39;*
- *Foglio 138, particella n° 17, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.55;*
- *Foglio 138, particella n° 18, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.53.20;*
- *Foglio 138, particella n° 19, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.30;*
- *Foglio 138, particella n° 20, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.34.35;*
- *Foglio 138, particella n° 21, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.99.00;*
- *Foglio 138, particella n° 22, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.24.44, Porz. AB qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.66;*
- *Foglio 138, particella n° 24, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.15.26, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.64;*
- *Foglio 138, particella n° 28, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.36.36, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.69;*
- *Foglio 138, particella n° 29, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.10.20;*

- *Foglio 138, particella n° 31, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.03.86, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.14;*
- *Foglio 138, particella n° 37, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 38, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.43.30;*
- *Foglio 138, particella n° 40, Porz. AA qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.69, Porz. AB qualità Uliveto, Superficie ha 00.03.31;*
- *Foglio 138, particella n° 42, Porzione AA, qualità Seminativo, Classe 5^, Superficie Ha 02.04.17, Porz. AB qualità Uliveto, Superfcie ha 01.50.13;*
- *Foglio 138, particella n° 44, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.50;*
- *Foglio 138, particella n° 45, qualità Area Rurale, Superficie Ha 00.01.10;*
- *Foglio 138, particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.82.40;*
- *Foglio 138, particella n° 48, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.00;*
- *Foglio 138, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 03.35.57, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.37, Porz. AC qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 50, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.94.70;*
- *Foglio 138, particella n° 51, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.07.40;*
- *Foglio 138, particella n° 54, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.50.70;*
- *Foglio 138, particella n° 55, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.62.20;*
- *Foglio 138, particella n° 59, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.23.40, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie HA 00.00.76;*
- *Foglio 138, particella n° 62, Porz. AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.34.39, Porz. AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.13.66;*
- *Foglio 138, particella n° 63, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.77.50;*
- *Foglio 138, particella n° 66, qualità Vigneto, Superficie Ha 07.62.70;*
- *Foglio 138, particella n° 68, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.11.20;*
- *Foglio 138, particella n° 70, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.04.80;*
- *Foglio 138, particella n° 71, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.48.00;*
- *Foglio 138, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.44.70;*
- *Foglio 138, particella n° 73, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.74, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.46;*
- *Foglio 138, particella n° 75, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.17, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.23;*
- *Foglio 138, particella n° 76, Porz. AA, qualità Stagno, Superficie Ha 01.00.78, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.22;*
- *Foglio 138, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.23.15;*
- *Foglio 138, particella n° 78, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.95, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.00.20;*
- *Foglio 138, particella n° 79, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.15;*
- *Foglio 138, particella n° 80, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.52.78, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.92;*
- *Foglio 138, particella n° 81, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.03.19, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.28.61;*
- *Foglio 138, particella n° 82, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.90.60;*
- *Foglio 138, particella n° 83, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.45.38, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.13.42;*
- *Foglio 138, particella n° 84, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.75.95;*
- *Foglio 138, particella n° 87, qualità Seminativo, Superficie Ha 08.86.70;*
- *Foglio 138, particella n° 88, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.30.65;*

- *Foglio 138, particella n° 89, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.35.20, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.45;*
- *Foglio 138, particella n° 96, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.05.60;*
- *Foglio 138, particella n° 97, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.31.63, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.77;*
- *Foglio 138, particella n° 98, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.70, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.23.40;*
- *Foglio 138, particella n° 99, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.60;*
- *Foglio 138, particella n° 100, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.85.60;*
- *Foglio 138, particella n° 101, qualità Stagno, Superficie Ha 00.15,20;*
- *Foglio 151, particella n° 2, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.20.74, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.31;*
- *Foglio 151, particella n° 3, qualità Seminativo, Superficie Ha 10.18.90;*
- *Foglio 151, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 01.02.53, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.13.37;*
- *Foglio 151, particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.35.00;*
- *Foglio 151, particella n° 71, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.08.12, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.03.08;*
- *Foglio 151, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.95;*
- *Foglio 151, particella n° 73, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.26.24, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.07.76;*
- *Foglio 151, particella n° 74, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.00;*
- *Foglio 151, particella n° 75, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.22.80;*
- *Foglio 151, particella n° 76, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.40.49, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.11;*
- *Foglio 151, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.51.20.*

Valore complessivo euro 5.272.450,00

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: 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 dala Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero e nella parte seguente si provvede alla formazioni dei lotto descritto al paragrafo precedente e che si ribadisce nella parte seguente:

LOTTO UNICO:

***Azienda agricola-agrituristica, con fabbricati aziendali adibibiti ad abitazione conduttore, agriturismo, capannoni ad uso magazzini/fienile/stalla/cantina/frantoio/rimessa macchine/box cavalli, oltre terreni a varia coltura di cui seminativi, vigneto, uliveto e boschi in località Le Murelle di Manciano per una superficie complessiva pari ad ha* 104.74.85, identificati catastalmente al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Manciano come segue:**

Catasto Fabbricati:

- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 2, categoria A/2, classe 2^, consistenza mq. 206,00, rendita euro 697,22;*
- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 3, categoria D/10, rendita euro 8.285,00;*
- *Foglio 138, particella n° 65 Sub. 1, categoria D/10, rendita euro 8.285,00.*
- *Foglio 13, particella n. 102 – In attesa di dichiarazione;*
- *Foglio 13, particella n. 103 – In attesa di dichiarazione;*

Sezione Terreni:

- *Foglio 138, particella n° 5, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.37.40;*
- *Foglio 138, particella n° 10, Porz. A, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.12.65, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie ha 00.24.60;*
- *Foglio 138, particella n° 11, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.36.80, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.17.50;*
- *Foglio 138, particella n° 13, qualità Seminativo, Classe 4^, Superficie Ha 00.83.85;*
- *Foglio 138, particella n° 16, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.14.66, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.03.39;*
- *Foglio 138, particella n° 17, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.55;*
- *Foglio 138, particella n° 18, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.53.20;*
- *Foglio 138, particella n° 19, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.30;*
- *Foglio 138, particella n° 20, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.34.35;*
- *Foglio 138, particella n° 21, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.99.00;*
- *Foglio 138, particella n° 22, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.24.44, Porz. AB qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.66;*
- *Foglio 138, particella n° 24, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.15.26, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.64;*
- *Foglio 138, particella n° 28, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.36.36, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.69;*
- *Foglio 138, particella n° 29, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.10.20;*
- *Foglio 138, particella n° 31, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.03.86, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.14;*
- *Foglio 138, particella n° 37, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 38, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.43.30;*

- *Foglio 138, particella n° 40, Porz. AA qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.69, Porz. AB qualità Uliveto, Superficie ha 00.03.31;*
- *Foglio 138, particella n° 42, Porzione AA, qualità Seminativo, Classe 5^, Superficie Ha 02.04.17, Porz. AB qualità Uliveto, Superfcie ha 01.50.13;*
- *Foglio 138, particella n° 44, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.50;*
- *Foglio 138, particella n° 45, qualità Area Rurale, Superficie Ha 00.01.10;*
- *Foglio 138, particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.82.40;*
- *Foglio 138, particella n° 48, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.00;*
- *Foglio 138, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 03.35.57, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.37, Porz. AC qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 50, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.94.70;*
- *Foglio 138, particella n° 51, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.07.40;*
- *Foglio 138, particella n° 54, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.50.70;*
- *Foglio 138, particella n° 55, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.62.20;*
- *Foglio 138, particella n° 59, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.23.40, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie HA 00.00.76;*
- *Foglio 138, particella n° 62, Porz. AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.34.39, Porz. AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.13.66;*
- *Foglio 138, particella n° 63, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.77.50;*
- *Foglio 138, particella n° 66, qualità Vigneto, Superficie Ha 07.62.70;*
- *Foglio 138, particella n° 68, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.11.20;*
- *Foglio 138, particella n° 70, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.04.80;*
- *Foglio 138, particella n° 71, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.48.00;*
- *Foglio 138, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.44.70;*
- *Foglio 138, particella n° 73, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.74, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.46;*
- *Foglio 138, particella n° 75, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.17, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.23;*
- *Foglio 138, particella n° 76, Porz. AA, qualità Stagno, Superficie Ha 01.00.78, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.22;*
- *Foglio 138, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.23.15;*
- *Foglio 138, particella n° 78, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.95, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.00.20;*
- *Foglio 138, particella n° 79, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.15;*
- *Foglio 138, particella n° 80, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.52.78, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.92;*
- *Foglio 138, particella n° 81, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.03.19, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.28.61;*
- *Foglio 138, particella n° 82, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.90.60;*
- *Foglio 138, particella n° 83, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.45.38, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.13.42;*
- *Foglio 138, particella n° 84, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.75.95;*
- *Foglio 138, particella n° 87, qualità Seminativo, Superficie Ha 08.86.70;*
- *Foglio 138, particella n° 88, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.30.65;*
- *Foglio 138, particella n° 89, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.35.20, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.45;*
- *Foglio 138, particella n° 96, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.05.60;*
- *Foglio 138, particella n° 97, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.31.63, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.77;*

- *Foglio 138, particella n° 98, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.70, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.23.40;*
- *Foglio 138, particella n° 99, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.60;*
- *Foglio 138, particella n° 100, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.85.60;*
- *Foglio 138, particella n° 101, qualità Stagno, Superficie Ha 00.15,20;*
- *Foglio 151, particella n° 2, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.20.74, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.31;*
- *Foglio 151, particella n° 3, qualità Seminativo, Superficie Ha 10.18.90;*
- *Foglio 151, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 01.02.53, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.13.37;*
- *Foglio 151, particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.35.00;*
- *Foglio 151, particella n° 71, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.08.12, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.03.08;*
- *Foglio 151, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.95;*
- *Foglio 151, particella n° 73, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.26.24, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.07.76;*
- *Foglio 151, particella n° 74, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.00;*
- *Foglio 151, particella n° 75, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.22.80;*
- *Foglio 151, particella n° 76, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.40.49, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.11;*
- *Foglio 151, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.51.20.*

Valore complessivo euro 5.272.450,00

11) IN MERITO AL NONO QUESITO:

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 non sono emersi contratti di affitto trascritti per cui si ritiene che gli immobili siano liberi.

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 si rilevano 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 Insitution 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 Strandards 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.

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 similari, 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).

Manciano, con una popolazione di 7.259 abitanti, è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 39 Km da Grosseto.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono Saturnia, Montemerano e Marsiliana.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Saturnia con oltre 226 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 608 annunci immobiliari, di cui 599 in vendita e 9 in affitto, con un indice complessivo di 83 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Manciano è compreso tra 700 €/m² e 2.200 €/m² per la compravendita e tra 2,7 €/m² mese e 5,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.500 €/m²) è di circa il 33% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 33% inferiore alla quotazione media provinciale (2.300 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Manciano è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 950 €/m² e 2.000 €/m².

Manciano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.500 €/m², quindi circa il 87% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 496% in più rispetto ai prezzi medi a Campiglia Cervo (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Saturnia (1.550 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Marsiliana (2.000 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona E1 (SATURNIA E TERME DI SATURNIA) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.200 €/m²), mentre al contrario la zona E5 (SAN MARTINO E ZONE CIRCOSTANTI) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 700 €/m²).

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è al momento il mercato immobiliare.

Per meglio comprendere, nella tabelle che seguono, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili similari posti nel Comune di Manciano, i quali tengono conto di servigi, 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	Fabbricato n° 1 – Fabbricato padronale e agriturismo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 2 e Sub. 3)	Agriturismo Abitazione conduttore	168,00 120,00	1,00 1,00	168,00 120,00
2	Fabbricato n° 2 – Agriturismo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)	Agriturismo Locale Magazzino e centrale termica	190,00 118,00	1,00 1,00	190,00 118,00
3	Fabbricato n° 3 – Agriturismo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)	Agriturismo Locale magazzino	176,20 72,50	1,00 1,00	176,20 72,50
4	Fabbricato n° 4 – Fabbricato polivalente – aree comuni agriturismo – Magazzini – Cantina - Caseificio: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)	Porzione comuni agriturismo Magazzini – Cantina - caseificio	82,30 732,00	1,00 1,00	82,30 732,00
5	Fabbricato n° 5 – Magazzini - Silos: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 65 Sub. 1)	Magazzini – Silos	320,00	1,00	320,00

6	Fabbricato n° 6 – Rimessa Attrezzi: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 65 Sub. 1)	Rimessa Attrezzi	230,00	1,00	230,00
7	Fabbricato n° 7 – Stalla: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 65 Sub. 1)	Stalla	440,00	1,00	440,00
8	Fabbricato n° 8 – Fienile aperto: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 65 Sub. 1)	Fienile	480,00	1,00	480,00
9	Fabbricato n° 9 – Box cavalli: (Identificazione: C.F. Foglio n° 138 Part. 57 Sub. 3)	Box cavalli	145,70	1,00	145,70
10	Fabbricato n° 10 – Fabbricato Diaccialone - Agriturismo: (Identificazione: C.T. Foglio n° 138 Part. 102-103)	Agriturismo Castro	208,80 35,00	1,00	208,80 35,00
11	Piscina a servizio degli ospiti	Piscina	150,00	1,00	150,00
	Totale superfici		**3.668,50**		**3.668,50**
	TERRENI				
12	Seminativi	P	74.68.32	1,00	74.68.32
13	Vigneti	P	07.62.70	1,00	07.62.70
14	Uliveti	P	01.50.13	1,00	01.50.13
15	Pascoli	P	02.28.95	1,00	02.28.95
16	Pascoli Arborati (boschi)	P	16.10.25	1,00	16.10.25
17	Tare e resedi		02.54.50	1,00	02.54.50
	Totale superfici		**104.74.85**		**104.74.85**

Valori medi riscontrati mercato: MANCIANO

Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 / Extraurbana / Zona Rurale e Piccoli Centri Abitati – Abitativo			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	940,00	1.400,00	1.170,00
Borsino Immobiliare	1.700,00	1.900,00	1.800,00
Agenzie	1.850,00	1.900,00	1.875,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Askin Price normalizzato			1.800,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 / Extraurbana / Zona Rurale e Piccoli Centri Abitati – Ville			
Fonti	Valore minimo	Valore	Media

	euro/mq./ha	massimo euro/mq./ha	euro/mq./ha
Omi	1.300,00	1.850,00	1.575,00
Borsino Immobiliare	1.800,00	2.200,00	2.000,00
Agenzie	1.800,00	2.200,00	2.000,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Askin Price normalizzato			2.000,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 / Extraurbana / Zona Rurale e Piccoli Centri Abitati – Capannoni			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	280,00	410,00	345,00
Borsino Immobiliare	400,00	600,00	500,00
Agenzie	400,00	650,00	550,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Askin Price normalizzato			500,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 / Extraurbana / Zona Rurale e Piccoli Centri Abitati – Magazzini			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	235,00	340,00	287,00
Borsino Immobiliare	500,00	700,00	600,00
Agenzie	500,00	700,00	600,00
Exeo			
Valore applicato Asking Price normalizzato			600,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 – Seminativi			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	8.000,00	10.000,00	9.000,00
Borsino Immobiliare	10.000,00	14.000,00	12.000,00
Agenzie	11.000,00	13.000,00	12.000,00

Exeo	10.000,00	24.000,00	17.000,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			11.000,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 – Vigneti			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	35.000,00	37.000,00	36.000,00
Borsino Immobiliare	50.000,00	70.000,00	60.000,00
Agenzie	50.000,00	70.000,00	60.000,00
Exeo	51.000,00	74.000,00	62.500,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			60.000,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 – Uliveti			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	10.000,00	18.000,00	14.000,00
Borsino Immobiliare	16.000,00	20.000,00	18.000,00
Agenzie	18.000,00	19.000,00	18.500,00
Exeo	8.000,00	21.000,00	14.500,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			18.000,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 – Pascoli			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	1.500,00	4.000,00	2.750,00
Borsino Immobiliare	3.000,00	5.000,00	4.000,00
Agenzie	4.000,00	6.000,00	5.000,00

Exeo	2.400,00	5.000,00	3.700,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			4.000,00

Oggetto/Categoria	**Valori di riferimento**		
MANCIANO (GR) Zona OMI R1 – Pascoli Arb. (Boschi)			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	1.000,00	4.000,00	3.000,00
Borsino Immobiliare	4.000,00	6.000,00	5.000,00
Agenzie	4.000,00	6.000,00	5.000,00
Exeo	1.600,00	6.000,00	3.800,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			5.000,00

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	Agriturismo	168,00	1.700,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**1.800,00**
	Abitazione conduttore	120,00	1.800,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**1.900,00**
2	Agriturismo	190,00	2.000,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**2.100,00**
	Locale Magazzino e centrale termica	118,00	900,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**950,00**
3	Agriturismo	176,20	2.000,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**2.100,00**
	Locale magazzino	72,50	900,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**950,00**
4	Porzione comuni agriturismo	82,30	1.400,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**1.500,00**
	Magazzini – Cantina - caseificio	732,00	1.000,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**1.050,00**
5	Magazzini – Silos	320,00	750,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	**730,00**
6	Rimessa Attrezzi	230,00	650,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	**630,00**
7	Stalla	440,00	700,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	**660,00**
8	Fienile	480,00	400,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	**390,00**
9	Box cavalli	145,70	650,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	**730,00**
10	Agriturismo	208,80	1.800,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**1.900,00**
	Castro	35,00	90,00	0,95	0,80	0,95	0,95	0,91	**80,00**
11	Piscina	150,00	600,00	0,95	1,10	1,10	1,10	1,06	**640,00**

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						
12	Seminativi	74.68.32	11.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**11.000,00**
13	Vigneti	07.62.70	60.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**60.000,00**
14	Uliveti	01.50.13	18.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**18.000,00**
15	Pascoli	02.28.95	4.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**4.000,00**
16	Pascoli Arborati (boschi)	16.10.25	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**5.000,00**
17	Tare e resedi	02.54.50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**

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
	FABBRICATI		
Agriturismo	168,00	1.800,00	302.400,00
Abitazione conduttore	120,00	1.900,00	228.000,00
Agriturismo	190,00	2.100,00	400.000,00
Locale Magazzino e centrale T.ca	118,00	950,00	112.000,00
Agriturismo	176,20	2.100,00	370.000,00
Locale magazzino	72,50	950,00	68.800,00
Porzione comuni agriturismo	82,30	1.500,00	123.450,00
Magazzini – Cantina - caseificio	732,00	1.050,00	768.600,00
Magazzini – Silos	320,00	730,00	233.600,00
Rimessa Attrezzi	230,00	630,00	145.000,00
Stalla	440,00	660,00	290.400,00
Fienile	480,00	390,00	187.200,00
Box cavalli	145,70	730,00	106.000,00
Agriturismo	208,80	1.900,00	396.700,00
Castro	35,00	80,00	2.800,00
Piscina	150,00	640,00	96.000,00
Totale valore fabbricati			**3.830.950,00**

TERRENI			
Seminativi	74.68.32	11.000,00	820.000,00
Vigneti	07.62.70	60.000,00	457.000,00
Uliveti	01.50.13	18.000,00	27.000,00
Pascoli	02.28.95	4.000,00	9.000,00
Pascoli Arborati (boschi)	16.10.25	5.000,00	80.500,00
Invaso artificiale	00.40.00	12,00	48.000,00
Totale valore terreni			**1.441.500,00**
VALORE COMPLESSIVO			**5.272.450,00**

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

Catasto Fabbricati:

- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 2, categoria A/2, classe 2^, consistenza mq. 206,00, rendita euro 697,22;*
- *Foglio 138, particella n° 57 Sub. 3, categoria D/10, rendita euro 8.285,00;*
- *Foglio 138, particella n° 65 Sub. 1, categoria D/10, rendita euro 8.285,00.*
- *Foglio 13, particella n. 102 – In attesa di dichiarazione;*
- *Foglio 13, particella n. 103 – In attesa di dichiarazione;*

Sezione Terreni:

- *Foglio 138, particella n° 5, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.37.40;*
- *Foglio 138, particella n° 10, Porz. A, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.12.65, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie ha 00.24.60;*
- *Foglio 138, particella n° 11, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.36.80, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.17.50;*
- *Foglio 138, particella n° 13, qualità Seminativo, Classe 4^, Superficie Ha 00.83.85;*
- *Foglio 138, particella n° 16, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.14.66, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie ha 00.03.39;*
- *Foglio 138, particella n° 17, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.68.55;*
- *Foglio 138, particella n° 18, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.53.20;*
- *Foglio 138, particella n° 19, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.30;*
- *Foglio 138, particella n° 20, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.34.35;*
- *Foglio 138, particella n° 21, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.99.00;*
- *Foglio 138, particella n° 22, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.24.44, Porz. AB qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.66;*
- *Foglio 138, particella n° 24, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.15.26, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.64;*
- *Foglio 138, particella n° 28, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.36.36, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.69;*
- *Foglio 138, particella n° 29, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.10.20;*
- *Foglio 138, particella n° 31, Porz. AA, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.03.86, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.14;*
- *Foglio 138, particella n° 37, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 38, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.43.30;*
- *Foglio 138, particella n° 40, Porz. AA qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.69, Porz. AB qualità Uliveto, Superficie ha 00.03.31;*

- *Foglio 138, particella n° 42, Porzione AA, qualità Seminativo, Classe 5^, Superficie Ha 02.04.17, Porz. AB qualità Uliveto, Superfcie ha 01.50.13;*
- *Foglio 138, particella n° 44, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.10.50;*
- *Foglio 138, particella n° 45, qualità Area Rurale, Superficie Ha 00.01.10;*
- *Foglio 138, particella n° 47, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.82.40;*
- *Foglio 138, particella n° 48, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.00;*
- *Foglio 138, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 03.35.57, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie Ha 00.01.37, Porz. AC qualità Seminativo, Superficie Ha 00.48.30;*
- *Foglio 138, particella n° 50, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.94.70;*
- *Foglio 138, particella n° 51, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.07.40;*
- *Foglio 138, particella n° 54, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.50.70;*
- *Foglio 138, particella n° 55, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.62.20;*
- *Foglio 138, particella n° 59, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.23.40, Porz. AB qualità Seminativo, Superficie HA 00.00.76;*
- *Foglio 138, particella n° 62, Porz. AA, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.34.39, Porz. AB, qualità Pascolo, Superficie Ha 00.13.66;*
- *Foglio 138, particella n° 63, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.77.50;*
- *Foglio 138, particella n° 66, qualità Vigneto, Superficie Ha 07.62.70;*
- *Foglio 138, particella n° 68, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.11.20;*
- *Foglio 138, particella n° 70, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.04.80;*
- *Foglio 138, particella n° 71, qualità Seminativo, Superficie Ha 04.48.00;*
- *Foglio 138, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.44.70;*
- *Foglio 138, particella n° 73, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.74, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.46;*
- *Foglio 138, particella n° 75, Porz. AA, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.95.17, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.23;*
- *Foglio 138, particella n° 76, Porz. AA, qualità Stagno, Superficie Ha 01.00.78, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.22;*
- *Foglio 138, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 02.23.15;*
- *Foglio 138, particella n° 78, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.95, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.00.20;*
- *Foglio 138, particella n° 79, qualità Seminativo, Superficie Ha 05.42.15;*
- *Foglio 138, particella n° 80, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.52.78, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.92;*
- *Foglio 138, particella n° 81, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.03.19, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.28.61;*
- *Foglio 138, particella n° 82, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.90.60;*
- *Foglio 138, particella n° 83, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.45.38, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.13.42;*
- *Foglio 138, particella n° 84, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.75.95;*
- *Foglio 138, particella n° 87, qualità Seminativo, Superficie Ha 08.86.70;*
- *Foglio 138, particella n° 88, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.30.65;*
- *Foglio 138, particella n° 89, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 01.35.20, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.06.45;*
- *Foglio 138, particella n° 96, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.05.60;*
- *Foglio 138, particella n° 97, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.31.63, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.77;*
- *Foglio 138, particella n° 98, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 00.24.70, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.23.40;*

- *Foglio 138, particella n° 99, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.03.60;*
- *Foglio 138, particella n° 100, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.85.60;*
- *Foglio 138, particella n° 101, qualità Stagno, Superficie Ha 00.15,20;*
- *Foglio 151, particella n° 2, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.20.74, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.02.31;*
- *Foglio 151, particella n° 3, qualità Seminativo, Superficie Ha 10.18.90;*
- *Foglio 151, particella n° 49, Porz. AA qualità Pascolo, Superficie Ha 01.02.53, Porz. AB, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.13.37;*
- *Foglio 151, particella n° 50, qualità Seminativo, Superficie Ha 03.35.00;*
- *Foglio 151, particella n° 71, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.08.12, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.03.08;*
- *Foglio 151, particella n° 72, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.00.95;*
- *Foglio 151, particella n° 73, Porz. AA qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.26.24, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.07.76;*
- *Foglio 151, particella n° 74, qualità Pascolo Arborato, Superficie Ha 00.06.00;*
- *Foglio 151, particella n° 75, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.22.80;*
- *Foglio 151, particella n° 76, Porz. AA qualità Stagno, Superficie Ha 00.40.49, Porz. AB, qualità Seminativo Superficie Ha 00.01.11;*
- *Foglio 151, particella n° 77, qualità Seminativo, Superficie Ha 01.51.20.*

VALORE COMPLESSIVO EURO 5.272.450,00

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

15) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:

Alla luce di quanto ampiamente esposto, verificato ogni atto e documentazione, espletato ogni accertamento ritenuto opportuno ed in definitiva risposta ai quesiti postimi concludo come segue:

- *Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^ comma c.p.c.;*
- *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 ma che non modificano la sostanza;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che le unità immobiliari non presentano difformità rispetto allo stato autorizzato e che sotto il profilo urbanistico risultano regolari;*
- *Ha proceduto alla formazione di un lotto di vendita unico;*
- *Ha accertato che gli immobili posti in Manciano sono pignorati per una quota pari all'intero.*
- *Ha accertato che gli immobili sono liberi;*
- *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 un unico lotto in* ***complessivi euro 5.272.450,00.***

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 17 Maggio 2022

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI



Elenco degli Allegati alla relazione

Riferimento
Visure catastali
Estratto di mappa
Estratto aerofotogrammetrico
Planimetrie quotate degli immobili