- Studio di Consulenze Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati -
- Via Tripoli 30 – 58100 Grosseto -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 88 // 2017 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

RELAZIONE DEL C.T.U.

Data udienza di rinvio: 20 Marzo 2019

Grosseto li 3 Settembre 2018

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

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel. / fax 0564/411341 – E mail: danieleavanzati@tin.it –

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1) PREMESSA - Quesiti: **Pag. 03**
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: **Pag. 06**
Sopralluoghi: **Pag. 06**
Verifiche svolte inerenti la procedura: **Pag. 07**
3)IN MERITO AL PRIMO QUESITO: **Pag. 07**
Regolarità e completezza della documentazione agli atti: **Pag. 07**
Iscrizioni e Trascrizioni: **Pag. 08**
ISCRIZIONI: **Pag. 10**
TRASCRIZIONI: **Pag. 10**
PROVENIENZA: **Pag. 11**
4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO: **Pag. 11**
4.1) il bene in oggetto: **Pag. 12**
4.2) Identificazione catastale: **Pag. 12**
4.3) Descrizione specifica del bene: **Pag. 18**
4.3.a) Inquadramento generale: **Pag. 18**
5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI: **Pag. 18**
5.A) FABBRICATI: **Pag. 20**
Fabbricato n° 1 – Fabbricato abitativo: **Pag. 20**
Fabbricato n° 2 – Rimessa Attrezzi: **Pag. 22**
Fabbricato n° 3 – Ovile: **Pag. 22**
Fabbricato n° 4 – Deposito acqua: **Pag. 23**
5.B) TERRENI: **Pag. 23**
5.b.1) Descrizione sommaria: **Pag. 23**
5.b.2) Terreni seminativi: **Pag. 23**
5.b.3) Vigneti: **Pag. 24**
5.b.4) Boschi cedui: **Pag. 24**
5.c) Indici Metrici fabbricati: **Pag. 25**
5.d) Apprezzamenti generali: **Pag. 26**
5.e) La località e la zona: **Pag. 26**
Confini: **Pag. 27**
6) IN MERITO AL TERZO QUESITO: **Pag. 27**
7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO: **Pag. 28**
8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO: **Pag. 28**
9) IN MERITO AL SESTO QUESITO: **Pag. 28**
10) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO: **Pag. 29**
11) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO: **Pag. 32**
12) IN MERITO AL NONO QUESITO: **Pag. 35**
13) IN MERITO AL DECIMO QUESITO: **Pag. 35**
14) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO: **Pag. 35**
15) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO: **Pag. 36**
SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI : **Pag. 36**
15.1 – I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione: **Pag. 36**
15.2 – Analisi dei valori medi di mercato: **Pag. 52**
15.3 – Valutazione del bene: **Pag. 52**
16) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI: **Pag. 58**

RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA - Quesiti:

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° **88/2017** 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 a ritirare la documentazione agli atti.

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 un sopralluogo e verifiche presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In sede di sopralluogo, accompagnato dal Custode, Avv. Marco Meconcelli, nonché Dall'Ing. Daniele Felici, veniva visionata nella sua integrità l'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, costituiti da fabbricati e terreni posti in Comune di Manciano Località Poggio Sorbo contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

Sezione Fabbricati Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 1, categoria A/4, classe 1^, vani catastali 4,5, Rendita Catastale euro 185,92. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 2, categoria A/4, classe 2^, vani catastali 7,5, Rendita Catastale euro 364,10. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 183 Sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale euro 120,00. (Deposito acqua); Foglio n° 203 particella n° 182 Sub. 3, categoria D/10, Rendita Catastale euro 970,00. (Rimessa attrezzi e ovile).

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70,

Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00,

Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Foglio n° 221 particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30,

Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54, Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62, Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 02.05.22, Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto).

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a ¾ :

Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60,
Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00,
Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43, Foglio n°

203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38.

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90, **di proprietà Londini Augusto Origene, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:**

- ***ISCRIZIONI:***

IPOTECA LEGALE - Iscritta il 04/02/2010 al n. 1784 del registro generale e al n. 344 del registro particolare, di Euro 34.279,14, a favore di

IPOTECA GIUDIZIALE – Derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 05/06/2015 al n. 6267 del registro generale e al n. 849 del registro particolare, di Euro 12.338,51, a favore di

IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 29/04/2008 al n. 6149 del registro generale e al n. 1161 del registro particolare, di Euro 190.000,00 a favore di

- ***TRASCRIZIONI:***

ATTO GIUDIZIARIO – Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 04/04/2017 al n. 4128 del registro

generale e al n. 3094 del registro particolare, Tribunale di Grosseto — Unep di Grosseto, a favore B

- ***PROVENIENZA:***

Gli immobili descritti sono pervenuti al Signor ---------- in forza di una serie di atti compravendita, cessione di diritti a titolo oneroso e denunce di successione di cui, nella parte seguente vengono riportati gli estremi:

- Atto compravendita immobiliare trascritto il 25/11/2003 al n. 18347 del registro generale e al n. 12297 del registro particolare;
- Atto cessione diritti a titolo oneroso trascritto il 07/12/2006 al n. 20732 del registro generale e al n. 13042 del registro particolare;
- Atto accettazione eredità trascritto il 27/07/1977 al n. 7535 del registro generale e al n. 5643 del registro particolare;
- Denuncia di successione trascritta il 27/02/1979 al n. 2696 del registro generale e al n. 2147 del registro particolare;
- Denuncia di successione trascritta il 29/09/1981 al n. 11165 del registro generale e al n. 8404 del registro particolare;
- Atto compravendita immobiliare trascritto il 05/03/1983 al n. 2303 del registro generale e al n. 1901 del registro particolare.

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.);

- ***4.1) il bene in oggetto:***

Forma oggetto della presente consulenza un fabbricato facente parte di azienda agraria costituito da n° due unità abitative al piano terra e primo, magazzini, ex stalla e cantina al piano terreno, capannone rimessa macchine ed attrezzatura, annesso ad uso ovile, deposito acqua e terreni agrari a varia coltura in Comune di Manciano Località Poggio Sorbo.

- ***4.2) Identificazione catastale:***

Quanto a detto bene, lo stesso si trova attualmente iscritto alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Fabbricati e Sezione Terreni del Comune di Manciano, contraddistinto dai seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI MANCIANO

Sezione Fabbricati – Diritti di proprietà pari ad ½ :

- *Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 1, categoria A/4, classe 1^, vani catastali 4,5, Rendita Catastale euro 185,92. (Appartamento al piano terra e primo);*
- *Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 2, categoria A/4, classe 2^, vani catastali 7,5, Rendita Catastale euro 364,10. (Appartamento al piano terra e primo);*
- *Foglio n° 203 particella n° 183 Sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale euro 120,00. (Deposito acqua);*
- *Foglio n° 203 particella n° 182 Sub. 3, categoria D/10, Rendita Catastale euro 970,00. (Rimessa attrezzi e ovile);*
- **Intestazione proprietà:**
- ---------- – proprietario per ½;

- ---------- - proprietaria per ½.

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari ad ½ :

- *Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Reddito Dominicale euro 21,42, Reddito Agrario euro 26,78. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Reddito Dominicale euro 5,40, Reddito Agrario euro 1,30. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Reddito Dominicale euro 4,15, Reddito Agrario euro 4,84. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto);*
- *Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30, Reddito Dominicale euro 5,51, Reddito Agrario euro 1,84. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Reddito Dominicale euro 3,59, Reddito Agrario euro 4,19. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Reddito Dominicale euro 4,65, Reddito Agrario euro 5,42. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70, Reddito Dominicale euro 0,22, Reddito Agrario euro 0,25. (Terreno);*

- *Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00, Reddito Dominicale euro 2,58, Reddito Agrario euro 3,23. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 02.05.22, Reddito Dominicale euro 211,97, Reddito Agrario euro 148,38. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Reddito Dominicale euro 4,90, Reddito Agrario euro 6,13. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Reddito Dominicale euro 7,87, Reddito Agrario euro 9,18. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Reddito Dominicale euro 0,81, Reddito Agrario euro 1,01. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30, Reddito Dominicale euro 0,09, Reddito Agrario euro 1,11. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54, Reddito Dominicale euro 21,24, Reddito Agrario euro 24,78. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62, Reddito Dominicale euro 54,54, Reddito Agrario euro 65,67. (Terreno);*
- **Intestazione proprietà:**
- ----------– proprietario per ½;

- ---------- proprietaria per ½.

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a ¾ :

- *Foglio n° 203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Reddito Dominicale euro 61,35, Reddito Agrario euro 65,67. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Reddito Dominicale euro 6,32, Reddito Agrario euro 7,38. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Reddito Dominicale euro 1,40, Reddito Agrario euro 1,76. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Reddito Dominicale euro 59,21, Reddito Agrario euro 51,49. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Reddito Dominicale euro 1,36, Reddito Agrario euro 1,70. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20, Reddito Dominicale euro 28,10, Reddito Agrario euro 19,67. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60, Reddito Dominicale euro 1,30, Reddito Agrario euro 1,63. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Reddito Dominicale euro 3,90, Reddito Agrario euro 4,56. (Terreno);*

- *Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Reddito Dominicale euro 6,41, Reddito Agrario euro 8,02. (Terreno);*
- *Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Reddito Dominicale euro 30,11, Reddito Agrario euro 26,18. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Reddito Dominicale euro 180,03, Reddito Agrario euro 210,04. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Reddito Dominicale euro 13,93, Reddito Agrario euro 13,93. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Reddito Dominicale euro 8,44, Reddito Agrario euro 8,44. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Reddito Dominicale euro 8,33, Reddito Agrario euro 7,24. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Reddito Dominicale euro 23,04, Reddito Agrario euro 28,80. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00, Reddito Dominicale euro 16,73, Reddito Agrario euro 16,73. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Reddito Dominicale euro 19,43, Reddito Agrario euro 19,43. (Terreno);*

- *Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38, Reddito Dominicale euro 25,76, Reddito Agrario euro 22,40. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Reddito Dominicale euro 8,45, Reddito Agrario euro 8,45. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43, Reddito Dominicale euro 4,16, Reddito Agrario euro 4,86. (Terreno);*
- **Intestazione proprietà:**
- ---------- – --proprietario per ¾ ;
- ---------- ----------proprietaria per ¼.

<u>Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:</u>

- *Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Reddito Dominicale euro 14,04, Reddito Agrario euro 16,38. (Terreno);*
- *Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90, Reddito Dominicale euro 4,31, Reddito Agrario euro 5,03. (Terreno);*
- **Intestazione proprietà:**
- ---------- – proprietario per 1000/1000;

- ***4.3) Descrizione specifica del bene:***
- ***4.3.a) Inquadramento generale:***

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Manciano, località Poggio Sorbo ed è sommariamente costituita da un centro aziendale con fabbricato padronale, ulteriori fabbricati a destinazione agricola quali rimessa macchine, ovile e deposito acqua, oltre terreni seminativi, vigneto, e boschi).

La proprietà, è raggiungibile attraverso la strada Statale n° 74 Maremmana in direzione Manciano, dopodiché, si imbocca la vecchia strada Provinciale Manciano – Farnese, che percorsa per cinque chilometri conduce ad una strada poderale di accesso alla proprietà.

La stessa strada di accesso, che raggiunge il fabbricato dopo circa 600 ml. completamente a fondo bianco e con pendenze rilevanti, presenta una percorribilità pressoché impossibile, in parte dovuta, come detto alle pendenze, ma essenzialmente per il fondo completamente dissestato e caratterizzato da profonde fenditure orizzontali e verticali che non consentono facile accesso alle autovetture, ma essenzialmente a mezzi agricoli.

Da ciò si evince che tale strada, da tempo non sia stata oggetto di interventi di manutenzione.

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 250,00 mt. s.l.m. i 330,00 mt. s.l.m.

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 la vite.

Il soprassuolo, in parte 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 di poco superiore ai 27 ettari, in gran parte rappresentata da seminativi.

La restante superficie detratte tare e resedi è destinata e vigneti e bosco.

Il centro aziendale è posto praticamente al centro della proprietà, con fabbricati di vecchia realizzazione di cui un fabbricato padronale con n° due abitazioni e, più decentrate, un capannone rimessa attrezzi, un ovile ed un deposito acqua.

Quanto riportato nei certificati catastali rispecchia fedelmente

lo stato di fatto e la superficie aziendale è ripartita nel modo seguente:

RIPARTIZIONE COLTURALE

Qualità	Superficie complessiva ha
Seminativi	20.98.97
Vigneti	05.43.52
Boschi	01.01.10
TOTALE SAU	**27.43.59**
Tare, resedi e fabbricati rurali	00.01.30
TOTALE SAT	**27.44.89**

Quanto al patrimonio immobiliare nella parte seguente lo scrivente provvede ad una descrizione di tutti i beni costituenti la proprietà del Signor ----------

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI:

5.A) FABBRICATI:

Fabbricato n° 1 – Fabbricato abitativo:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 1 e Sub. 2)

Il fabbricato principale è una costruzione realizzata presumibilmente negli anni 40, in muratura di mattoni pieni, elevato su due piani, con n° due appartamenti ad uso abitativo ubicati al piano terra e primo.

Inoltre, al piano terreno ad uso delle abitazioni sono presenti una serie di locali destinati a magazzini e cantina, oltre un portico che si sviluppa lungo tutto il fronte nord/est con sovrastante terrazza.

L'immobile, nel suo complesso si presenta in scadente condizione di manutenzione e conservazione, gli intonaci presentano segni di infiltrazioni e muffe e parte delle tinteggiature risultano completamente da rifare.

Il primo appartamento, più ampio e posizionato sulla sinistra rispetto al fronte di entrata e da cui si accede attraverso una scala esterna, risulta costituito da un ingresso, soggiorno, cucina, n° due camere da letto e bagno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno con vetro semplice.

Le porte sono in legno tamburato e l'unità è dotata di riscaldamento.

L'unità immobiliare inoltre ha in dotazione una parte di terrazzo posto sul fronte nord/est e n° tre locali al piano terreno (in corrispondenza verticale dello stesso appartamento) destinati a cantina, oltre a porzione di portico.

Per quanto concerne la regolarità degli impianti tecnologici si rimanda alla perizia redatta dal tecnico nominato per la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'immobile, come detto si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 170,00.

Il secondo appartamento, di dimensioni più ridotte e posizionato sulla destra rispetto al fronte di entrata e da cui si accede attraverso una scala esterna, risulta costituito da una cucina, n° due camere da letto e bagno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno con vetro semplice.

Le porte sono in legno tamburato e l'unità è dotata di riscaldamento.
L'unità immobiliare inoltre ha in dotazione una parte di terrazzo posto sul fronte nord/est ed un locale al piano terreno (in corrispondenza verticale dello stesso appartamento) destinato a cantina, oltre a porzione di portico.
Per quanto concerne la regolarità degli impianti tecnologici si rimanda alla perizia redatta dal tecnico nominato per la predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.
L'immobile, come detto si trova in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 80,00.

Fabbricato n° 2 – Rimessa Attrezzi:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)

Risulta costituita da un capannone ad uso rimessa attrezzi, realizzato in blocchetti di conglomerato cementizio tipo LECA, copertura a volta con struttura metallica e sovrastante manto di lastre ondulate di eternit, pavimento in battuto di cemento.
Lo stato di manutenzione e conservazione risulta precario e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 144,00.

Fabbricato n° 3 – Ovile:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)

Risulta costituita da una costruzione ad uso ovile realizzata in blocchetti di conglomerato cementizio tipo LECA, copertura ad uno falda con struttura metallica e sovrastante manto di tegole portoghesi, pavimento in battuto di cemento.
Lo stato di manutenzione e conservazione risulta precario e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 74,00.

Fabbricato n° 4 – Deposito acqua:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 183 Sub. 2)

Risulta costituita da una costruzione ad uso deposito acqua in muratura ordinaria di mattoni, copertura ad uno falda con struttura metallica e sovrastante manto di lastre ondulate, pavimento in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono e la superficie complessiva al loro delle murature è pari a mq. 24,00.

5.B) TERRENI:

5.b.1) Descrizione sommaria:

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

5.b.2) Terreni seminativi:

I terreni, di giacitura completamente collinare, hanno in generale buona esposizione e presentano confini ben delimitati da fasce boscate e linee di impluvio.

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 inferiore ai 21 ettari.

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

5.b.3) Vigneti:

Coprono una superficie complessiva pari ad ha 05.43.52 e sono suddivisi su due porzioni, facenti parte di impianti diversificati per epoca di impianto.

Il primo, di superficie pari ad ha 02.05.22, posizionato nelle immediate adiacenze del fabbricato padronale è stato realizzato nell'anno 1978, con impianto a sesto pari a mq. 2,80 x 0,80 con vitigni di Sangiovese, Merlot e Cabernet Sauvignon.

Lo stato vegetativo risulta ottimale, così come sono ottimali tutte le opere agronomiche di coltivazione

Il secondo impianto, di superficie pari ad ha 03.38.30, posizionato sulla parte sud della proprietà su un crinale, è stato realizzato nell'anno 2008, con impianto a sesto pari a mq. 2,80 x 0,80 con vitigni di Sangiovese, Merlot e Cabernet Sauvignon.

Lo stato vegetativo risulta ottimale, così come sono ottimali tutte le opere agronomiche di coltivazione.

Tutti gli impianti rientrano all'interno dei disciplinari vitivinicoli della Doc. Sovana e Rosso di Pitigliano ai quali sono regolarmente iscritti.

5.b.4) Boschi cedui:

I boschi in generale ed occupanti una superficie di circa un ettaro rappresentano una percentuale pressoché irrisoria 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.

5.c) Indici Metrici fabbricati:

Il calcolo della superficie commerciale, 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.

Descrizione/tipologia	Superficie utile calpestabile mq.	Superficie commerciale mq.
Fabbricato n° 1 – Abitazione piano terra e primo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 1)	68,00	80,00
Fabbricato n° 1 – Abitazione piano terra e primo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 2)	146,00	170,00
Fabbricato n° 2 – Rimessa Attrezzi: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)	140,00	144,00
Fabbricato n° 3 – Ovile: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)	70,00	74,00
Fabbricato n° 4 – Deposito acqua: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 183 Sub. 2)	22,00	24,00

5.d) Apprezzamenti generali:

Si può riferire che le condizioni degli immobili, sono da considerarsi in prevalenza in stato di ottima manutenzione e conservazione.

Le unità destinate alla attività turistico-ricettiva sono state realizzate adeguatamente e con buone rifiniture.

Gli altri fabbricati, destinati alla attività agricola, risultano ugualmente in buono stato di manutenzione e sono coerenti con il contesto e l'economia aziendale.

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

5.e) La località e la zona:

Manciano, importante abitato della Provincia di Grosseto, rappresenta il comune posizionato più a sud della stessa Provincia.

Il paesaggio risulta molto variegato, spaziando dalla pianura alluvionale, ampiamente sfruttata sotto il profilo agricolo, per arrivare alla parte collinare, caratterizzato da oliveti secolari, vigneti e boschi.

L'agricoltura rappresenta l'attività prevalente del territorio, attraverso la produzione di prodotti tipici, quali vino, olio e formaggi, prevalentemente pecorini.

La proprietà in oggetto è ricompresa nel comprensorio posizionato a sud dell'abitato di Manciano, lungo la strada che conduce a Farnese e più notoriamente alla piana di Vulci e di Canino.

La stessa proprietà risulta in posizione privilegiata e caratterizzata da un territorio variegato che presenta panorami non indifferenti della collina e della pianura maremmana.

Il fabbricato, posizionato su un crinale, gode di una vista a 360 gradi, che spazia dal litorale tirrenico dell'Argentario e della punta di Talamone, alla vetta Amiata, la Rocca di Radicofani fino al lago di Bolsena.

Purtroppo, la proprietà non ha saputo sfruttare al meglio certe tipicità di un contesto unico, armonico e ben organizzato, per altro inserito in un ambiente tranquillo e lontano dai centri abitati, limitando la manutenzione e conservazione dei fabbricati e, provocando in considerazione di ciò, un lento ed inesorabile degradamento di questi.

A ciò si aggiunga, una oggettiva impossibilità a raggiungere la zona, in considerazione della viabilità che presenta uno stato di manutenzione disastroso.

I terreni circostanti, tutti ordinariamente sfruttati e variegati, completano un patrimonio che potenzialmente, potrebbe presentare un alto livello di appetibilità, ma che viene ridotto dallo stato di manutenzione e conservazione delle strutture.

- ***Confini:***

Strada provinciale Manciano – Farnese, Fosso dell'Elsa, s.s.a.

6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

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

Verificati i documenti esistenti relativi agli atti e confrontati con i dati contenuti nel pignoramento, non sono state riscontrate incongruenze

rilevanti e/o pregiudizievoli, salvo evidenziare che alcune particelle, pur identificando lo stesso bene immobiliare, hanno assunto identificativi catastali diversi.

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;

L'unità immobiliare pignorata ed oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente censita.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

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

Le unità immobiliari in oggetto risultano inserite all'interno del vigente Piano Strutturale del Comune di Magliano destinazione PRG Vigente in ZONA E – Agricola – Territorio aperto a prevalentemente funzione agricola e normate dalla LRT 64/95, così come modificata e integrata dalla LRT 1/2005, ulteriormente modificata ed integrata della LRT 65/2014.

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:

Il complesso immobiliare cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato attraverso le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Manciano.

- Fabbricato principale abitativo – Costruzione di impianto realizzata negli anni 40 – Concessione edilizia n° 9346/1972, Pratica Edilizia n° 918/1972 per la ristrutturazione e trasformazione di fabbricato rurale;
- Rimessa attrezzi – Costruzione realizzata con Pratica Ediliza n° 1507/1976;
- Ovile – Costruzione realizzata con Pratica Ediliza n° 1507/1976;
- Deposito acqua – Costruzione ante 1967.

Non sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi o mutamenti della destinazione d'uso per i quali sarebbe stato necessario rilascio di autorizzazioni.

10) 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 in separati lotti e nel merito provvede alla loro formazione:

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad ½ su Fabbricati e Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Fabbricati Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 1, categoria A/4, classe 1^, vani catastali 4,5, Rendita Catastale euro 185,92. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 2, categoria A/4, classe 2^, vani catastali 7,5, Rendita Catastale euro 364,10. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 183 Sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale euro 120,00. (Deposito acqua); Foglio n° 203 particella n° 182 Sub. 3, categoria D/10, Rendita Catastale euro 970,00. (Rimessa attrezzi e ovile).

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00, Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Foglio n° 221 particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30, Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54, Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62, Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 02.05.22, Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto).

Valore della quota euro 251.950,00

Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari a ¾ su terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a ¾ :

Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43, Foglio n° 203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38.

Valore della quota euro 172.425,00.

Lotto n° 3 –

Diritti di proprietà pari a 1000/1000 su Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90.

Valore della quota euro 4.100,00.

11) 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;

L'immobile in oggetto, risulta pignorato per quote di cui ½, ¾ e per l'intero e il sottoscritto ritiene doversi procedere alla vendita per lotti separati in base alle quote di possesso, descritti al paragrafo precedente e che si ribadisce nella parte seguente:

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad ½ su Fabbricati e Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Fabbricati Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 1, categoria A/4, classe 1^, vani catastali 4,5, Rendita Catastale euro 185,92. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 2, categoria A/4, classe 2^, vani catastali 7,5, Rendita Catastale euro 364,10. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 183 Sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale euro 120,00. (Deposito acqua); Foglio n° 203 particella n° 182 Sub. 3, categoria D/10, Rendita Catastale euro 970,00. (Rimessa attrezzi e ovile).

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00, Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Foglio n° 221 particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30, Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54, Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62, Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 02.05.22, Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto).

Valore della quota euro 251.950,00

Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari a ¾ su terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a ¾ :

Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43, Foglio n° 203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38.

Valore della quota euro 172.425,00.

Lotto n° 3 –

Diritti di proprietà pari a 1000/1000 su Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90.

Valore della quota euro 4.100,00.

12) 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;

Le unità sono attualmente occupate dal proprietario esecutato Signor ----------

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti, non sono risultati contratti di affitto concessi a terzi.

13) 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;

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato.

14) 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;

Sull'immobile in oggetto non gravano vincoli di tipo artistico, storico, ecc.

15) 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).

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI :

15.1 – 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 non 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 pur avendo 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, di fatto fornisce esclusive "Quotazioni".

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 (appartamenti) 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 meglio comprendere, nella tabella che segue, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili posti nel Comune di Manciano, i quali tengono conto di servigi, ubicazione, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

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 **prezzi indicati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dei valori fondiari medi della Amministrazione Provinciale di Grosseto, valori riferiti ad unità di superficie ed a qualità colturale nelle singole regioni agrarie della Provincia di Grosseto in attuazione alla Legge 26/05/1965 n° 590, Legge 14/08/1971 n° 817 e L.R.T. 23/01/1989 n° 10.**

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 ex INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).**

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

Per meglio comprendere, nella tabella che segue, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili abitativi posti nel Comune di Manciano, i quali tengono conto di servigi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

15.2 – Analisi dei valori medi di mercato:

VALORI MEDI DI MERCATO RISCONTRATI

Descrizione/tipologia	Valori Agenzie	Valori OMI	INEA	VAM
Abitazioni rurali	1.000,00/1.400,00	1.000,00/1.300,00		
Rimesse – Magazzini - Stalle	400,00/800,00	350,00/650,00		
Seminativi	6.000,00/12.000,00		7.000,00	8.000,00
Vigneti Doc	45.000,00/70.000,00		45.000,00	40.000,00
Boschi	3.000,00/6.000,00		4.500,00	5.000,00

15.3 – Valutazione del bene:

Definito quindi il procedimento guida, il sottoscritto nella tabella che segue espone il valore che ritiene più congruo e da attribuire al bene oggetto di perizia.

VALUTAZIONE DEL BENE

Descrizione/tipologia	Superficie complessiva ha/mq	Valore ad ha/mq	Valore complessivo
Fabbricato n° 1 – Abitazione piano terra e primo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 1)	80,00	1.100,00	88.000,00
Fabbricato n° 1 – Abitazione piano terra e primo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 2)	170,00	1.200,00	204.000,00
Fabbricato n° 2 – Rimessa Attrezzi: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)	144,00	400,00	57.600,00
Fabbricato n° 3 – Ovile: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)	74,00	250,00	18.500,00
Fabbricato n° 4 – Deposito acqua: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 183 Sub. 2)	24,00	250,00	6.000,00
TOTALE VALORE FABBRICATI			**374.100,00**
Seminativi	20.98.97	7.000,00	147.000,00
Vigneti impianti 2008	03.38.30	45.000,00	152.300,00
Vigneti impianti 1978	02.05.22	30.000,00	61.500,00
Boschi	01.01.10	3.000,00	3.000,00
Tare e resedi	00.01.30	/	/
TOTALE VALORE TERRENI			**363.800,00**
TOTALE VALORE GENERALE			**737.900,00**

Tel. / fax 0564/411341 – E mail: danieleavanzati@tin.it –

RIPARTIZIONE VALORE IN BASE AI SINGOLI LOTTI E ALLE QUOTE DI PROPRIETA'

Descrizione/tipologia	Superficie complessiva ha/mq	Valore ad ha/mq	Valore complessivo	Quota di proprietà	Valore della quota
LOTTO N° 1					
Fabbricato n° 1 – Abitazione piano terra e primo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 1)	80,00	1.100,00	88.000,00	½	44.000,00
Fabbricato n° 1 – Abitazione piano terra e primo: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 55 Sub. 2)	170,00	1.200,00	204.000,00	½	102.000,00
Fabbricato n° 2 – Rimessa Attrezzi: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)	144,00	400,00	57.600,00	½	28.800,00
Fabbricato n° 3 – Ovile: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 182 Sub. 3)	74,00	250,00	18.500,00	½	9.250,00
Fabbricato n° 4 – Deposito acqua: (Identificazione: C.F. Foglio n° 203 Part. 183 Sub. 2)	24,00	250,00	6.000,00	½	3.000,00
Terreni Seminativi Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00, Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Foglio n° 221 particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30, Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54,					

Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62.	09.31.28	7.000,00	65.200,00	½	32.600,00
Vigneti impianti anno 1978 Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 02.05.22,	02.05.22	30.000,00	61.600,00	½	30.800,00
Boschi Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30.	01.01.10	3.000,00	3.000,00	½	1.500,00
Tare e resedi Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto).	00.01.30	/	/	½	/
TOTALE VALORE LOTTO N° 1			**503.900,00**		**251.950,00**
Descrizione/tipologia	**Superficie complessiva ha/mq**	**Valore ad ha/mq**	**Valore complessivo**	**Quota di proprietà**	**Valore della quota**
LOTTO N° 2					
Terreni Seminativi Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43.	11.08.49	7.000,00	77.600,00	¾	58.200,00
Vigneti impianti anno 2008 Foglio n° 203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20,					

Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38.	03.38.30	45.000,00	152.300,00	¾	114.225,00
TOTALE VALORE LOTTO N° 2			**229.900,00**	¾	**172.425,00**
Descrizione/tipologia	**Superficie complessiva ha/mq**	**Valore ad ha/mq**	**Valore complessivo**	**Quota di proprietà**	**Valore della quota**
LOTTO N° 3					
Terreni Seminativi Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90.	00.59.20	7.000,00	4.100,00	1000/1000	4.100,00
TOTALE VALORE LOTTO N° 3			**4.100,00**	1000/1000	**4.100,00**
TOTALE GENERALE			**737.900,00**		**428.475,00**

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

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad ½ su Fabbricati e Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Fabbricati Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 1, categoria A/4, classe 1^, vani catastali 4,5, Rendita Catastale euro 185,92. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 2, categoria A/4, classe 2^, vani catastali 7,5, Rendita Catastale euro 364,10. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 183 Sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale euro 120,00. (Deposito acqua); Foglio n° 203 particella n° 182 Sub. 3, categoria D/10, Rendita Catastale euro 970,00. (Rimessa attrezzi e ovile).

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00, Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Foglio n° 221

particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30, Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54, Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62, Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 02.05.22, Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto).

Valore Complessivo euro 503.900,00.

Valore della quota pari ad ½ euro 251.950,00.

Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari a ¾ su terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a ¾ :

Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43, Foglio n° 203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38.

Valore complessivo euro 229.900,00.

Valore della quota pari a ¾ euro 172.425,00.

Lotto n° 3 –
Diritti di proprietà pari a 1000/1000 su Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo
Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:
Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90.
Valore complessivo euro 4.100,00.
Valore della quota pari a 1000/1000 euro 4.100,00.

16) 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 l' immobile pignorato dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che l'unità immobiliare non presenta difformità rispetto allo stato autorizzato e che sotto il profilo urbanistico risulta regolare;*
- *Ha proceduto alla formazione di **n° tre lotti**;*

- *Ha accertato che gli immobili sono pignorati per quote pari a ¾, ½ e per l'intero, procedendo alla formazione dei lotti di vendita in base alle quote di possesso;*
- *Ha accertato che l'immobile è attualmente occupato dal Signor Londini Augusto Origene esecutato e che non sono presenti provvedimenti di assegnazione di casa coniugale familiare;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale ecc.;*
- *Ha determinato il valore degli immobili come segue:*

Lotto n° 1 –

Diritti di proprietà pari ad ½ su Fabbricati e Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Fabbricati Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 1, categoria A/4, classe 1^, vani catastali 4,5, Rendita Catastale euro 185,92. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 55 sub. 2, categoria A/4, classe 2^, vani catastali 7,5, Rendita Catastale euro 364,10. (Appartamento al piano terra e primo); Foglio n° 203 particella n° 183 Sub. 2, categoria D/7, Rendita Catastale euro 120,00. (Deposito acqua); Foglio n° 203 particella n° 182 Sub. 3, categoria D/10, Rendita Catastale euro 970,00. (Rimessa attrezzi e ovile).

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari ad ½ :

Foglio n° 203 particella n° 125, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.07.40, Foglio n° 203 particella n° 131, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.40, Foglio n° 203 particella n° 66, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.11.60, Foglio n° 203 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.15.00, Foglio n° 203 particella n° 105, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.70, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione C, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.47.48, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.25.00, Foglio n° 221 particella n° 77, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.25.39, Foglio n° 221 particella n° 79, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.07.85, Foglio n° 221 particella n° 99, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.00.30, Foglio n° 203 particella n° 206, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.68.54, Foglio n° 203 particella n° 207, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 05.08.62, Foglio n° 203 particella n° 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2^, Superficie ha 00.41.80, Foglio n° 203 particella n° 58, qualità Bosco Ceduo, classe 3^, Superficie ha 00.59.30, Foglio n° 221 particella n° 75, Porzione B, qualità Vigneto, classe 1^,

Superficie ha 02.05.22, Foglio n° 203 particella n° 56, Fabb. Diruto, Superficie ha 00.01.30. (Fabbricato Diruto).

Valore Complessivo euro 503.900,00.

Valore della quota pari ad ½ euro 251.950,00.

Lotto n° 2 –

Diritti di proprietà pari a ¾ su terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a ¾ :

Foglio n° 203 particella n° 152, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.20.40, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.60, Foglio n° 203 particella n° 156, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.13.20, Foglio n° 203 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 117, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.12.60, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione A, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 00.62.10, Foglio n° 221 particella n° 100, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 05.80.99, Foglio n° 221 particella n° 101, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.29.97, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.16, Foglio n° 221 particella n° 103, qualità Seminativo, classe 4^, Superficie ha 02.23.07, Foglio n° 221 particella n° 104, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.36.00, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione A, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.41,80, Foglio n° 221 particella n° 106, qualità Seminativo, classe 2^, Superficie ha 00.18.17, Foglio n° 221 particella n° 107, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.43, Foglio n° 203 particella n° 151, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 01.03.30, Foglio n° 203 particella n° 155, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.99.70, Foglio n° 203 particella n° 65, qualità Vigneto, classe 1^, Superficie ha 00.27.20, Foglio n° 203 particella n° 122, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.50.70, Foglio n° 221 particella n° 102, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.14.02, Foglio n° 221 particella n° 105, Porzione B, qualità Vigneto, classe 2^, Superficie ha 00.43.38.

Valore complessivo euro 229.900,00.

Valore della quota pari a ¾ euro 172.425,00.

Lotto n° 3 –

Diritti di proprietà pari a 1000/1000 su Terreni in Comune di Manciano Loc. Poggio Sorbo

Sezione Terreni – Diritti di proprietà pari a 1000/1000:

Foglio n° 221 particella n° 35, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.45,30, Foglio n° 221 particella n° 70, qualità Seminativo, classe 3^, Superficie ha 00.13.90.

Valore complessivo euro 4.100,00.

Valore della quota pari a 1000/1000 euro 4.100,00.

La presente relazione inviata a mezzo PCT ed in copia di cortesia 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 3 Settembre 2018

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI

Elenco degli Allegati alla relazione

N°	***Riferimento***
1	Visura Catastale
2	Localizzazione immobile mappa Regione Toscana
3	Estratto aerofotogrammetrico
4	Planimetrie catastali degli immobili
5	Planimetrie quotate degli immobili
6	Concessioni edilizie
7	Estratti di mappa terreni
8	Documentazione fotografica