

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Stefano Biserni, nato a Grosseto il 15/07/1968, codice fiscale BSR SFN68L15E202V, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.288, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Telamonio 31, veniva incaricato con verbale di udienza del 20/07/2022 dall'Ill.ma Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina Niccolò di redigere integrazione alla perizia già depositata in atti.

Nel predetto verbale di udienza è scritto:

"...concede termine all'esperto stimatore sino a 60 giorni prima dell'udienza per il deposito di aggiornamento di perizia che tenga conto del venir meno del contratto opponibile alla procedura, nonché per indicare gli esatti confini ed un'eventuale congrua indennità di occupazione; fissa per la comparizione delle parti l'udienza del 22/3/2023 ore 10.30".

Premessa

Sulla base di accertamenti e verifiche effettuate dal custode, il contratto opponibile alla procedura, stipulato nel 2015 è scaduto il 26 dicembre 2020 e i locatari hanno provveduto a reimmettere nel possesso del terreno locato la proprietaria esecutata.

Il 5 aprile del 2022, senza autorizzazione del giudice, il terreno agricolo è stato nuovamente affittato alla società Raspollino società agricola cooperativa, con contratto non opponibile alla procedura e comunque riconsegnato ai proprietari alla scadenza del contratto..

Alla data odierna il terreno agricolo di cui alla presente perizia, risulta non occupato e nel possesso dell'esecutata.

Si procede pertanto alla Stima dei beni e a dare risposta ai quesiti formulati.

12A) CRITERIO DI STIMA

Sulla base del mandato conferitomi si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, ovvero, la quantità di denaro più probabile, ottenibile dallo scambio del bene in presenza di libero mercato.

Il *valore di mercato* è dunque 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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, ovvero adottando il procedimento di stima diretto o sintetico (empirico). Individuando pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi.

Infine si considereranno le informazioni assunte presso la Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Grosseto.

12B) VALUTAZIONI E VARIABILI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, lo stato del bene, la consistenza dell'unità, eventuale presenza di vincoli, situazione di mercato, ect...

In applicazione del metodo comparativo precedentemente esposto, consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2022), in comune di Castiglione della Pescaia, zona rurale e piccoli centri abitati-pianeggiante, offre le seguenti valutazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2050	L	5,2	7,3	N

Per quanto sopra riportato visti i valori delle tabelle sopra riportate, a seguito di opportune consultazioni con le agenzie immobiliari di zona, si ritiene di poter assumere un prezzo medio di riferimento pari a 2.000,00 €/mq, anche in considerazione dei piccoli lavori di manutenzione ordinaria da effettuare.

Per quanto concerne il valore del terreno faremo riferimento agli ultimi valori agricoli medi della Provincia di Grosseto anno 2015, che abbiamo come riferimento OMI, relativa alla regione agraria 4 all'interno della quale è compreso

anche il territorio del comune di Castiglione della Pescaia. Per questa zona l'ultimo dato disponibile relativo al seminativo irriguo anno 2015, riporta un valore medio di 15.180,00 Euro, secondo le agenzie immobiliari di zona per la zona potrebbe essere assunto un prezzo di riferimento leggermente superiore intorno ad euro 16.000,00 trattandosi di seminativo irriguo dotato di pozzo.

12C) VALORE DELL'IMMOBILE

Fabbricato con resede ed annessi

TOT Superficie Commerciale $122,50+54,31+6,90 +16,40 = 200,11$ mq

$200,11 \times 2.000 \text{ €} = 400.220,00 \text{ €}$ Valore dell'immobile

Terreno seminativo di cui al Foglio 52 particella 63 del catasto terreni

(ha 8,1920 x 16.000,00)= 131.072,00 €

TOT. 400.220,00 € + 131.072,00 € = 531.292,00 €

arrotondato in €. **531.292,00 euro**

(cinquecentotrentunomiladuecentonovantadue/00)

Dopo consultazione con esperti del settore e associazioni di categoria si può ipotizzare un valore di affitto annuale per i terreni seminativi irrigui pari a 150,00 euro ad ettaro di superficie.

Affitto mensile terreni necessario per il calcolo di un eventuale indennità di occupazione

(ha 8,1920 x 150,00) : 12 = 102,40 €/mese

INDIVIDUAZIONE CONFINI

La particella 98, foglio 52 individua il resede dei fabbricati, costituito da una ampia corte (bene comune non censibile) sulla quale sono collocati i fabbricati riportati in perizia e individuati con vari subalterni. I fabbricati sono tutti confinanti con la predetta corte.

La particella che individua l'intero resede con sopra i vari fabbricati confina con:

-A nord, a sud ed ovest con la particella 63, foglio 52

-ad Est con la strada del piatto lavato, porzione censita al foglio 52, particella 54.

Il terreno individuato al foglio 52, particella 63, diviso in due porzioni, porz. A seminativo ha 7, are 19, ca 20 reddito d. 482,87, r. agrario 408,58 e porzione B orto ha 1, are 0, ca 0 reddito d. 167,85, r. agrario 100,7, confina con:

-ad Est con la strada del piatto lavato, porzione censita al foglio 52, particella 54 e in parte con la particella 98, foglio 52

-a nord con la particella 113 - 115 e 116 del foglio 52

-a sud con la particella 64 - 65 e 76 del foglio 52

-a ovest con la particella 19 - 78 del foglio 52

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch.Stefano Biserni
