

GIOVANNI TOMBARI

CN = TOMBARI
GIOVANNI
O = Ordine Architetti
di Grosseto
C = IT

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Sez. Esec. Immobiliari

G. E.: **Dr.ssa CLAUDIA FROSINI**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Arch. Giovanni Tombari

nella

Procedura Esecutiva **n.195/2018 R.G.E.**

promossa da:

Grosseto 15/01/2020

"SOMMARIO"

Premessa: I quesiti pag. 3

Procedura esecutiva N°195/2018 R.G.E. :

1° Quesito pag. 5

2° Quesito:

2.A) *Descrizione della zona*pag. 10

2.B) *Descrizione del fabbricato*pag. 10

2.C) *Consistenza - Dati e Indici metrici dell'immobile* pag. 11

2.D) *Caratteristiche dell'immobile* pag. 11

2.E) *Apprezamenti generali*pag. 11

2.F) *Situazione Catastale - Coerenza* pag. 11

3° Quesito pag. 12

4° Quesito pag. 13

5° Quesito pag. 13

6° Quesito pag. 13

7° Quesito pag. 14

8° Quesito pag. 14

9° Quesito pag. 15

10° Quesito pag. 15

11° Quesito pag. 15

12° Quesito

12.A) *Il criterio di stima che verrà usato*pag. 16

12.B) *Motivazioni - Valutazioni*pag. 16

12.C) *Procedimento sintetico*..... pag. 17

12.D) *Valore dell'immobile*pag. 17

12.E) *Formazione dei lotti di vendita* pag. 18

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Giudice: Dr.ssa Claudia Frosini
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 195/2018

promossa da

**** * * * * *

1. Premessa:

Il sottoscritto Architetto Giovanni Tombari, libero professionista con studio in Grosseto, Corso Carducci 34, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n° 345, riceveva l'incarico dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione del bene oggetto della procedura esecutiva n.195/2018 secondo i quesiti di seguito precisati.

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

2° Quesito: *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 di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3° Quesito: *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° Quesito: *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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

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

8° Quesito: *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 all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente*

il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

11° Quesito: *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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12° Quesito: *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 dei 9 anni dalla data di 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);*

Posti i quesiti di cui sopra, il G.E. assegnava allo scrivente C.T.U. termine per il deposito della perizia fino a trenta giorni prima dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il giorno 29/01/2020.

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

Sulla base della documentazione allegata alla procedura esecutiva, ed anche a seguito di un'ulteriore ispezione effettuata dallo scrivente C.T.U. presso il competente Ufficio dei RR.II. in data 27/11/2019 (Allegati A.01), si precisano i seguenti dati:

Bene n.1 : Fabbricato rurale (magazzino) posto in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 50, particella 497, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 43, superficie catastale mq 66, rendita € 48,86 (ex 497 del Catasto Terreni come fabbricato rurale - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Proprietà: Martin Liala per 60/72. *M/L*

Bene n.2 : Terreni siti in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censiti al N.C.T. del Comune di Manciano al foglio 50 particella 454 qualità seminativo, classe 4, superficie are 68 ca 30, reddito domenicale € 7,05, reddito agrario € 8,82, e particella 491 qualità seminativo, classe 4, superficie ha 2 are 60 ca 90, reddito domenicale € 26,95, reddito agrario € 33,69.

Proprietà: Martin Liala per 60/72. *M/L*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal ventennio, come da quadro sinottico sotto riportato, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Grosseto del 19/08/2013 rep.1506 a favore di [REDACTED] di € 45.000,00 di cui alla trascrizione del 01/06/2018, Reg. part. 1040, Reg. gen. 7403.

- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Grosseto del 15/01/2013 rep.82 a favore di [REDACTED] di € 15.000,00 di cui alla trascrizione del 01/06/2018, Reg. part. 1039, Reg. gen. 7402.
- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Grosseto del 19/10/2016 rep.829 a favore di [REDACTED] di € 15.000,00 di cui alla trascrizione del 30/01/2018, Reg. part. 143, Reg. gen. 1388.

Inoltre risulta: diritto personale di passaggio pedonale e carrabile a favore di [REDACTED] suoi eredi da esercitarsi sulla strada già esistente, nascente dall'atto di Cessione dei diritti e compravendita ai rogiti del Notaio Enzo Bernardini di Manciano del 09/11/1991 repertorio n.27757 trascritto il 28/11/1991 nn.10510 e 10511 di r.p.

Trascrizioni contro:

- Nota di trascrizione atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] Reg. gen. 15597, Reg. part.11144, eseguita dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto il 05/11/2018 n.rep. 2580.
- Nota di trascrizione atto per mortis causa – certificato di denunciata

- Nota di trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal Segretario Generale del Comune di Manciano in data 27/09/2000 rep. n.2901 a favore del Comune di Manciano costituito ai sensi dell'art.4 comma 6 Legge Regionale Toscana n.64 del 14 aprile 1995 e Legge Regionale Toscana 4 aprile 1997 n.25 occorrente per la realizzazione di annesso agricolo, di cui alla trascrizione del 27/10/2000 n. rep.23,Reg. part. 9979, Reg. gen. 14499.

Quadro sinottico delle provenienze al ventennio:

[REDACTED] n.1009 volume 9990 trascritta all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'01/12/2018 n.9432 di r.p. per la quale non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità, e nella restante quota di 1/2 della proprietà anteriormente al ventennio, vigente il regime patrimoniale della comunione



Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il 06/12/1989 n.10137 di r.p. per la quale, ancorché sia trascorso ormai il ventennio, non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

**** * * * * *

2° Quesito: *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 di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

2.A) Descrizione della zona

I Beni sono siti in località San Martino del Fiora, Comune di Manciano, a poca distanza dalla frazione. San Martino sul Fiora è un agglomerato di case costruito lungo la strada che collega Sovana (Sorano) con Semproniano, Provinciale N°22.

Le tipologie architettoniche e le finiture dei fabbricati sono di tipo semplice, essendo la frazione, dal suo sorgere intorno al 1500, un nucleo edilizio del territorio aperto posto lungo una strada di percorrenza e scambio, abitato per lo più da agricoltori e artigiani.

Ad edifici risalenti ai secoli scorsi ci sono però anche costruzioni recenti, case unifamiliari – bifamiliari in buono stato di conservazione-manutenzione.

Oggi come ieri è una frazione agricola con un bar ristorante. Sono presenti pochi pubblici collegamenti con Grosseto, Manciano, ed i Comuni limitrofi. Manciano, il capoluogo, è a 30 km circa, Semproniano è a 11 km e presenta pochi negozi e servizi. Grosseto è a circa 70 km.

Dal punto di vista del paesaggio la zona di San Martino sul Fiora è un'area di media collina, tra i 460 metri della frazione ed i 300 delle zone limitrofe più basse, occupata prevalentemente da seminativi, uliveti e bosco.

2.B) Descrizione dei terreni

Le zone Casone e Monticchio, localizzazione dei beni oggetto della stima e ricadenti nel Comune di Manciano presso l'abitato di San Martino sul Fiora, risultano caratterizzate da insediamenti agricoli sparsi e sono collegate al centro abitato circostante da strade vicinali e dunque alle vie di comunicazione. Siamo nell'area delle colline dell'Albegna e del Fiora che domina il fiume Fiora, area coltivata a seminativi, uliveto ma anche lasciata a bosco ceduo. Si caratterizza per altezze altimetriche non significative e basse colline che non superano i 500 metri.

2.C) Consistenza - Dati e Indici metrici

L'oggetto di stima è costituito da un compendio composto da tre beni: un annesso agricolo, superficie catastale mq 66 con una piccola corte esclusiva in località Casone a poche centinaia di metri a sud della frazione di San Martino sul Fiora, un compendio di terreni ad esso adiacente di ha 3 are 29 ca 20 ed un altro di ha 4 are 97 ca 10 a poche centinaia di metri ad est della frazione in località Monticchio.

2.D) Caratteristiche del bene

Il fabbricato agricolo è attualmente diruto, presumibilmente da molti anni, invaso dalla vegetazione tra cui un grosso albero. I terreni agricoli a lui adiacenti sono a seminativo. Il terzo compendio o bene sono terreni sia a seminativo che uliveto e bosco ceduo.

2.E) Apprezamenti generali

L'annesso agricolo, attualmente diruto, visto il suo stato di abbandono e le ortofoto della regione Toscana parrebbe essere stato una costruzione almeno fino al 1954. In assenza di pratiche edilizie presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano, l'ortofoto del 1978 sembra dimostrare come il fabbricato fosse all'epoca già invaso dalla vegetazione (Allegato A.03). I terreni agricoli non sono pianeggianti ma disposti tutti su leggeri pendii.

2.F) Situazione Catastale – Coerenze

I beni, siti in Comune di Manciano (GR) adiacenti alla frazione di San Martino sul Fiora, e sono attualmente censiti:

- **Bene n.1:** Fabbricato rurale (magazzino) posto in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 50, particella 497, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 43, superficie catastale mq 66, rendita € 48,86 (ex 497 del Catasto Terreni come fabbricato rurale - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie). E' intestato a [REDACTED] per 60/72.
- **Bene n.2:** Terreni siti in località Monticchio frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censiti al N.C.T. del Comune di Manciano al foglio 50 particella 454 qualità seminativo, classe 4, superficie are 68 ca.30, reddito domenicale € 7,05, reddito agrario € 8,82, e particella 491 qualità seminativo, classe 4, superficie ha. 2 are 60 ca.90, reddito domenicale € 26,95, reddito agrario € 33,69 (variazione d'ufficio del 14/07/2017 protocollo n.GR0047262 in atti dal 14/07/2017 istanza 47256/2017 (n.3982.1/2017). E' intestato a [REDACTED] per 60/72.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3° Quesito: 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;

Esiste rispondenza tra la descrizione dei beni in oggetto e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare. L'identificazione attuale, per il bene consistente nel fabbricato (attualmente diruto), accatastato al foglio 50 particella 497, cat. C/2 del N.C.E.U. è del 2008. Prima di quella data la particella, sempre 497, era accatastata come terreno al N.C.T.

Tale variazione è anteriore all'atto di precetto/pignoramento.

**** * * * * *

4° Quesito: *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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Sussiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ad eccezione del Bene n.1, un fabbricato rurale attualmente diruto (Allegato A.02 e A.06).

**** * * * * *

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

I terreni oggetto di stima sono localizzati nella frazione di San Martino sul Fiora (Manciano) e nell'adottato P.O., sono localizzati in area a prevalente funzione agricola. Quelli descritti nel Bene n.1 e Bene n.2 sono dentro l'area di Influenza Urbana dell'abitato di San Martino sul Fiora. I terreni del Bene n.3 sono esterni.

Per i primi due vedasi l'allegato 2.2 del P.O. ed in particolare l'art.14, per il terzo si può fare riferimento all'allegato 2.0 del P.O con l'art.7. Si rimanda all'Allegato A.0.4.

**** * * * * *

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia , descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato*

disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Per quanto riguarda il Bene n.1, un fabbricato rurale attualmente diruto, non è stato possibile reperire la documentazione edilizia-urbanistica attestante la regolarità della costruzione. Non sono presenti infatti nell'archivio del Comune di Manciano, pratiche edilizie riguardanti tale fabbricato, intestate a

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

Lo scrivente C.T.U., in considerazione della natura del compendio immobiliare, ritiene di identificare **due lotti di vendita** che peraltro vengono in tal modo ad essere maggiormente appetibili anche da punto di vista dell'offerta di acquisto.

**** *

**** *

8° Quesito: *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 all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Il compendio, fabbricato rurale e terreni agricoli, è stato pignorato pro quota. Esso, già dall'atto di pignoramento e per sua natura è diviso in tre beni ma il CTU lo valuterà in due lotti di vendita per i motivi di seguito espressi.

**** *

**** *

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Il compendio del fabbricato rurale e dei terreni non risulta al momento affittato ad altre persone/soggetti (Allegato A.05).

**** * * * * *

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

Non sussistono le condizioni prospettate dal quesito in questione.

**** * * * * *

12° Quesito: *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 dei 9 anni dalla data di 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);

12.A) Il criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, 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 che, in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, dicembre 2019, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. 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, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

La consultazione di riviste del settore, tra cui il *Consulente Immobiliare* edito dal **II Sole 24 ORE** ed il confronto con alcune agenzie immobiliari del luogo per un effettivo riscontro dei prezzi, sono stati passaggi obbligati nella valutazione del bene. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di beni è l'ettaro, riferito alla superficie commerciale.

12.B) Motivazioni – Valutazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di beni immobili, in questo caso terreni agricoli, sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della zona, lo stato dei luoghi, lo stato locativo, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.C) Procedimento sintetico

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al punto **12.A)**, si può riferire che attualmente, nella zona in questione, per beni aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto di valutazione vengono mediamente offerti tra € 3.200,00 ed € 6.000,00 ad ettaro per il seminativo, tra € 6500,00 ed € 10.000,00 per l'uliveto, tra € 1.500,00 ed € 2500,00 per il bosco ceduo.

Il Bene n.1, consistente in un fabbricato rurale (piccolo annesso agricolo) attualmente diruto di cui al momento della CTU non è stato possibile accertarne la regolarità urbanistica-edilizia e dunque l'eventuale possibile ricostruzione, non sarà valutato.

Pertanto, tenuto conto che:

- tra i prezzi di terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- il bene oggetto di esecuzione immobiliare è libero da cose e oggetti e non è occupato dal debitore esecutato;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per la vendita giudiziale;
- i terreni agricoli sono destinati a seminativo, uliveto, bosco ceduo; il fabbricato rurale diruto non sarà valutato per i motivi sopra esposti, sia come possibile edificio che come terreno, visti anche i pochi mq di terreno occupato;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale relativo a due lotti distinti di vendita;
- i lotti di vendita sono relativi ad una quota parte della proprietà del bene immobiliare oggetto di esecuzione;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per i beni in questione, possa essere stimato un valore di:

€ 5.000,00 di superficie commerciale per i terreni a seminativo.

€ 9.000,00 di superficie commerciale per i terreni ad uliveto.

€ 2000,00 di superficie commerciale per i terreni a bosco ceduo.

Si precisa che tale valore unitario è riferito alla Superficie Commerciale in ettaro.

12.D) Valore dei terreni

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare riportata al punto **2.C)**, si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

Bene n.1 - Bene n.2

Seminativo 3 ettari, 29 are, 20 centiare x € 5000,00 = € 16.460,000

**€ 16.460,00 arrotondabile a € 16.000,00
(Euro sedicimila/00)**

Al Bene n.1 (fabbricato rurale) per i motivi sopra esposti non viene data alcuna valutazione.

12.E) Formazione del lotto di vendita

Lotto n.1

Quota parte (60/72) di proprietà di terreni a seminativo. Il compendio agricolo è fatto di terreni leggermente in pendio utilizzati a seminativo per cereali, foraggiere ed altre culture erbacee.

Terreni siti nel Comune di Manciano (GR) località Casone frazione di San Martino sul Fiora, censiti al N.C.T. del Comune di Campagnatico al foglio 50 particelle 454, 491 per un totale di 3 ettari, 29 are, 20 centiare per un reddito domenicale di € 34,00 ed un reddito agrario di € 42,51.

Quota parte (60/72) di un fabbricato rurale diruto (magazzino) posto in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 50, particella 497, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 43, superficie catastale mq 66, rendita € 48,86. Al fabbricato



La presente relazione si compone di n° 19 pagine scritte oltre i documenti allegati.

Grosseto, 15 Gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giovanni Tombari



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Sez. Esec. Immobiliari
G. E.: Dr.ssa CRISTINA NICOLO'

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA
Redatta dal C.T.U. Arch. Giovanni Tombari

nella
Procedura Esecutiva **n.195/2018 R.G.E.**
riunita con le
Procedure **140/2021 e 156/2021**

promossa da:

Grosseto 17/10/2023

Il sottoscritto Architetto Giovanni Tombari, libero professionista con studio in Grosseto, Corso Carducci 34, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n° 345 è stato ctu stimatore nella procedura 195/2018 prome

All'udienza del 20/03/2023, su richiesta del creditore procedente il Giudice disponeva la riunione alla procedura n.195/2018 R.g.e di altre due procedure promosse dal medesimo la n.140/2021 e la n.156/2021 R.g.e.

Il Giudice conferiva quindi mandato al sottoscritto di rivalutare tutti i beni delle tre procedure riunite considerando la sola intera proprietà di detti terreni. Infine, il G.E. assegnava allo scrivente C.T.U. termine per il deposito della perizia integrativa fino a trenta giorni prima dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il giorno 22/11/2023.

Ciò premesso, il sottoscritto, anche a seguito di sopralluogo, ritiene che i beni stimati nella procedura n.195/2018 non abbiano subito variazioni, e che pertanto quanto scritto nella perizia in atti sia tutt'ora valido.

Relativamente al terreno oggetto delle procedure n.140/2021 e 156/2021 R.g.e. si precisa che ha, in sostanza, la medesima conformazione e natura dei terreni ricompresi nel bene indicato al n.3 di cui alla procedura n.195/2018, dei quali è la naturale prosecuzione e con i quali confina.

Inoltre fino al 2018 la proprietà del terreno era divisa nelle stesse quote parte del bene n.3 della 5/10/2018 la piena proprietà del bene risulta essere del

Quindi, i beni oggetto della procedura n.195/2018 rimangono identificati ai nn.1, 2 (Lotto n.1) e 3 (Lotto n.2), mentre il terreno di cui alle procedure n.140/2021 e n.156/2021 costituirà il bene n.4. e formerà il Lotto n.3

Beni oggetto delle procedure riunite

Bene n.1 : Fabbricato rurale (magazzino) posto in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 50, particella 497, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 43, superficie catastale mq 66, rendita € 48,86 (ex 497 del Catasto Terreni come fabbricato rurale - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Bene n.2 : Terreni siti in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censiti al N.C.T. del Comune di Manciano al foglio 50 particella 454 qualità seminativo, classe 4, superficie are 68 ca 30, reddito dominicale € 7,05, reddito agrario € 8,82, e particella 491 qualità seminativo, classe 4, superficie ha 2 are 60 ca 90, reddito dominicale € 26,95, reddito agrario € 33,69.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Motivazioni – Valutazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale di beni immobili, in questo caso terreni agricoli, riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della zona, lo stato dei luoghi, lo stato locativo, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Procedimento sintetico

Si può riferire che attualmente, nella zona in questione, per beni aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto di valutazione vengono mediamente offerti tra € 3.200,00 ed € 6.700,00 ad ettaro per il seminativo, tra € 6.300,00 ed € 10.000,00 per l'uliveto, tra € 1.500,00 ed € 2.500,00 per il bosco ceduo.

Il Bene n.1, consistente in un fabbricato rurale (piccolo annesso agricolo) attualmente diruto di cui al momento della CTU non è stato possibile accertarne la regolarità urbanistica-edilizia e dunque l'eventuale possibile ricostruzione, non sarà valutato.

Pertanto, tenuto conto che:

- tra i prezzi di terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- il bene oggetto di esecuzione immobiliare è libero da cose e oggetti e non è occupato dal debitore esecutato;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per la vendita giudiziale;
- i terreni agricoli sono destinati a seminativo, uliveto, bosco ceduo; il fabbricato rurale diruto non sarà valutato per i motivi sopra esposti, sia come possibile edificio che come terreno, visti anche i pochi mq di terreno occupato;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale relativo a due lotti distinti di vendita;
- i lotti di vendita sono relativi all'intera proprietà del bene immobiliare oggetto di esecuzione;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per i beni in questione possa essere stimato un valore di:

€ 5.000,00 di superficie commerciale per i terreni a seminativo.
€ 9.000,00 di superficie commerciale per i terreni ad uliveto.
€ 2000,00 di superficie commerciale per i terreni a bosco ceduo.

Si precisa che tale valore unitario è riferito alla Superficie Commerciale in ettaro.

Valore dei terreni

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

Bene n.1 - Bene n.2

Seminativo 3 ettari, 29 are, 20 centiare x € 5000,00 = € 16.460,000

€ 16.460,00 arrotondabile a € 16.000,00
(Euro sedicimila/00)

Al Bene n.1 (fabbricato rurale) per i motivi sopra esposti non viene data alcuna valutazione.

Lotto n.1

Intera proprietà di terreni a seminativo. Il compendio agricolo è fatto di terreni leggermente in pendio utilizzati a seminativo per cereali, foraggiere ed altre culture

Terreni siti nel Comune di Manciano (GR) località Casone frazione di San Martino sul Fiora, censiti al N.C.T. del Comune di Campagnatico al foglio 50 particelle 454, 491 per un totale di 3 ettari, 29 are, 20 centiare per un reddito domenicale di € 34,00 ed un reddito agrario di € 42,51.

Intera proprietà di un fabbricato rurale diruto (magazzino) posto in località Casone frazione di San Martino sul Fiora, Comune di Manciano (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Manciano al foglio 50, particella 497, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 43, superficie catastale mq 66, rendita € 48,86. Al fabbricato diruto, posto all'interno della particella 497, vista la non certa regolarità edilizia e l'esigua consistenza in mq non viene dato alcun valore, anche solo come terreno.

Intera proprietà del Bene
Prezzo Base: € 16.000,00
(Euro sedicimila/00)



La presente relazione si compone di n° 7 pagine scritte oltre i documenti allegati.



Grosseto, 17 Ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giovanni Tombari

