



# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.214/2018 R.G.E.I.**

***PROMOSSA DA***

***XXX***

**( Cod.Fisc. & P.Iva: XXX )**

***CONTRO***

***XXX***

**( Cod.Fisc.: XXX )**

***Giudice Esecutore: Dott.ssa Claudia FROSINI***

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

Grosseto, 10/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI

Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18.03.1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 11.03.2018 lo scrivente accettava e giurava quale CTU nella procedura in oggetto a seguito del verbale di udienza ricevuto in data 08.03.2018 con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Claudia FROSINI lo nominava, congiuntamente al custode ed all'altro esperto, ponendoli i seguenti quesiti:

### 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 ultra ventennale (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 evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla redazione 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 di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

### 10° 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 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° 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 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).*

### Dispone inoltre che l'esperto:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*
- c) *intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- d) *depositi, almeno **dieci giorni** prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di*



*tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

## PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 20/12/2018 n.3021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.2 del 10/01/2019, Reg. Gen. n.300 e Reg. Part. n.234.

### a favore

XXX, con sede legale e Direzione Generale in via XX, con Codice Fiscale, numero iscrizione al Registro Imprese di Roma e Partita Iva: XX;

### contro

XXX, nato il XX a XX ed ivi residente in frazione di XXX, Codice Fiscale: XX

E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.x del 20/12/x di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.2 del 10/01/x, Reg. Gen. n.x e Reg. Part. nx, meglio riportati nell'istanza di vendita

Diritti di proprietà pari all'intero sul fondo rustico denominato Podere Ternova snc posto in Comune di Grosseto, frazione di Alberese, Strada Valle Giardino n.23, identificato all'Agenzia delle Entrate di Grosseto - Territorio, costituito da terreni e fabbricati così rappresentato:

### Catasto Terreni

1. **Foglio 164 particella n.157;**
2. **Foglio 164 particella n.2;**
3. **Foglio 164 particella n.454;**

### Catasto Fabbricati

4. **Foglio 164 particella n.26 sub.1 (B.C.N.C. ai sub.2 e 3);**
5. **Foglio 164 particella n.26 sub.2;**
6. **Foglio 164 particella n.26 sub.3;**
7. **Foglio 164 particella n.313;**
8. **Foglio 164 particella n.457 sub.1;**

## RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate – Territorio - del Comune censuario di Grosseto al:

#### Catasto Terreni

1. **Foglio 164 particella n.157**  
(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.04.13.75);
2. **Foglio 164 particella n.2**  
(qualità seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.01.08.80);
3. **Foglio 164 particella n.454**  
(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.01.75.90);

#### Catasto Fabbricati

4. **Foglio 164 particella n.26 sub.1\***  
(B.C.N.C. ai sub.2 e 3);
5. **Foglio 164 particella n.26 sub.2**  
(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 7 vani, della superficie catastale di 127 mq., escluse aree scoperte 120 mq.);
6. **Foglio 164 particella n.26 sub.3**  
(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, della superficie catastale di 128 mq., escluse aree scoperte 119 mq.);
7. **Foglio 164 particella n.313**  
(categoria D/10);
8. **Foglio 164 particella n.457 sub.1;**  
(categoria D/10);

\* Da notare che nel pignoramento e nella nota di trascrizione meglio sopra rappresentata viene riportato bene immobile identificato al foglio 164 particella n.26 sub.1 (B.C.N.C. ai sub. 2 e 3) come rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate prot.n. GR0232485 del 28/11/2007 – Tipo Mappale n.196883 del 10/10/2007; nell'istanza di vendita viene indicato erroneamente, probabilmente trattasi di un refuso, foglio 164 particella n.26 sub.6, ma questo è un C/2 intestato **XXX . ED E' IN ATTI DAL 28/09/2017).**

#### ELENCO DELLE FORMALITA' IN ORDINE NEL VENTENNIO



- RELAZIONE IPOTECARIA VENTENNALE RELATIVA A BENI SITI IN GROSSETO, FRAZ. ALBERESE, CENSITI
  - o AL CATASTO TERRENI AL FGL.164 PART.157-2-454;
  - o AL CATASTO FABBRICATI AL FGL.164 PART.26 SUB 1; APPARTAMENTO IN PODERE TERRANOVA, V. GIARDINO CENSITO AL FGL.164 PART.26 SUB 2; APPARTAMENTO IN PODERE TERRANOVA, V. GIARDINO CENSITO AL FGL.164 PART.26 SUB 3; FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE IVI CENSITO AL CATASTO URBANO AL FGL.164 PART.313; FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE IVI CENSITO AL CATASTO URBANO AL FGL.164 PART.457 SUB 1. ATTUALE PROPRIETARIO: XXX

### PRECISAZIONI CATASTALI

LA PARTICELLA DESCRITTA AL CATASTO TERRENI DI GROSSETO AL FGL.164 PART.454, PROVIENE DAL FRAZIONAMENTO DELLE PARTT. 26 E 4.

GLI APPARTAMENTI CENSITI AL FGL.164 PART.26 SUB 2-3 SONO COSTITUITI IL 28.11.2007 PROT.NR.GR0232485, IN SEGUITO A SOPPRESSIONE DEL FABBRICATO RURALE PRECEDENTEMENTE CENSITO AL FGL.264 PART.26 SUB 1.

IL FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE CENSITO AL FGL.164 PART.313 INSISTE SULLA PARTICELLA ORIGINARIA AL FGL.164 PART.158.

IL FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE CENSITO AL FGL.164 PART.457 SUB 1 INSISTE SULLA PARTICELLA ORIGINARIA AL FGL.164 PART.457, GIA' PART.314 A SUA VOLTA DERIVANTE DALLA PART.158.

### GRAVAMI:

### ISCRIZIONI CONTRO:

- N.XXDEL 26.02.X R.G.XX. IPOTECA VOLONTARIA DI €.400.000,00 A FAVORE XX CON SEDE IN ROMA, CONTRO XXX, A GARANZIA DI UN MUTUO CONDIZIONATO DI €X,00, GRAVANTE SU TERRENI IN GROSSETO AL FGL.164 PART.157-158-2-26 SUB 1-314 E AL CATASTO FABBRICATI AL FGL.164 PART.313. ATTO NOTAIO RIPOLI SALVATORE DEL X, REP.X. ANN.N.XDEL X; EROGAZIONE A SALDO.



- **N.X DEL 05.11.2X. R.G..** IPOTECA VOLONTARIA DI €.100.000,00 A FAVORE XX SPA CON SEDE IN ROMA, CONTRO XX, A GARANZIA DI UN MUTUO DI €.50.000,00, GRAVANTE SU TERRENI IN GROSSETO AL FGL.164 PART.157-2-454 E AL CATASTO FABBRICATI AL FGL.164 PART.26 SUB 2, FGL.164 PART.26 SUB 3, FGL.164 PART.313 E FGL.164 PART.457 SUB 1. ATTO NOTAIO BALDASSARRI ROBERTO DEL 3.11.X, REP.XX.
- **N.X DEL 23.12.2X. R.G.X.** IPOTECA VOLONTARIA DI €.76.000,00 A FAVORE SOC. COOPERATIVA, CONTRO XX, A GARANZIA DI UN MUTUO DI €.38.000,00, GRAVANTE SU TERRENI IN GROSSETO AL FGL.164 PART.157-2-454 E AL CATASTO FABBRICATI AL FGL.164 PART.26 SUB 2, FGL.164 PART.26 SUB 3, FGL.164 PART.313 E FGL.164 PART.457 SUB 1. ATTO NOTAIO BALDASSARRI ROBERTO DEL 3.11.X, REP.X

**TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI:**

- **N.X DEL 10.01.X. R.G.X. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.** FAVORE X, CONTRO X, GRAVANTE SU BENI OGGETTO DI VISURA, CENSITI AL CATASTO TERRENI AL FGL.164 PART.157-2-454, AL CATASTO FABBRICATI AL FGL.164 PART.26 SUB 1-2-3; FGL.164 PART.313 E PART.457 SUB 1. PERECETTO DI €.221.438,66. ATTO UNEP GROSSETO DEL 20.12X

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **N.X DEL 28.01.X R.G.X ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.** A FAVORE DEL COMUNE DI GROSSETO CONTRO, GRAVANTE SU BENI AL CATASTO TERRENI DI GROSSETO AL FGL.164 PART.157-158-2- PART.26 SUB 1. ATTO MARZOCCHI ALESSANDRO DEL 29.12.X, REP.X

I BENI OGGETTO DI RELAZIONE IPOTECARIA SONO PERVENUTI AL SIG.DONATI ALEANDRO CON:

- **N.x DEL 24.03.x. R.G.4x CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.** CONTRO GIUSTA DENUNZIA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI GROSSETO IL 25.X, REP.X. A FAVORE DEL FIGLIO. VENGONO DENUNCIATI BENI IN GROSSETO, FRAZ. ALBERESE, CENSITI AL CATASTO TERRENI AL FGL.164 PART.157-158-2-26 SUB 1. DIRITTI DI PROPRIETA' DEL DE CUIUS PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'. IL CONIUGE HA RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DELLA PRETURA DI GROSSETO, REGISTRATO IL 23.12.x, NR.x

AL SIG.x I BENI ERANO PERVENUTI CON:

- **N.x DEL 15.07.1x. R.G.x. DIVISIONE E CESSIONE. ATTO NOTAIO CIAMPOLINI GIORGIO DEL 20.06.x. I SIGG.RI xxxxx**
- **N.x DEL 12.03.x. R.G.x CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.** CONTRO xI BENI IN GROSSETO FRAZ.ALBERESE AL FGL.164 PART.2-4-26 DEL CATASTO TERRENI. DIRITTI DEL DE CUIUS PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'.

Come da visura allegata del 18.12.2019 aggiornata alla data del 17.12.2019

### **RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 16/07/2019 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Sandra Roghi, il tutto come risulta dal Verbale di Immissione in Possesso; si recava ulteriori due volte presso l'immobile al fine di poter ottemperare alle opportune misurazioni e verifiche catastali.

### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà del signor:

- xxxxx

Più dettagliatamente, consiste in:

- FONDO RUSTICO DENOMINATO PODERE TERNOVA posto in agro di Alberese Comune di Grosseto – Strada Valle Giardino

#### Catasto Terreni

1. **Foglio 164 particella n.157**  
(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.04.13.75);
2. **Foglio 164 particella n.2**  
(qualità seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.01.08.80);
3. **Foglio 164 particella n.454**  
(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.01.75.90);

### Catasto Fabbricati

4. **Foglio 164 particella n.26 sub.1**  
(B.C.N.C. ai sub.2 e 3);
5. **Foglio 164 particella n.26 sub.2**  
(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 7 vani, della superficie catastale di 127 mq., escluse aree scoperte 120 mq.);
6. **Foglio 164 particella n.26 sub.3**  
(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, della superficie catastale di 128 mq., escluse aree scoperte 119 mq.);
7. **Foglio 164 particella n.313**  
(categoria D/10);
8. **Foglio 164 particella n.457 sub.1;**  
(categoria D/10);

IL FONDO RUSTICO è ubicato in agro di Grosseto, frazione di Alberese ed è rappresentato da terreni agricoli a varia coltura, principalmente seminativo, su cui vengono eseguite coltivazioni di cereali; sul fondo insistono alcuni immobili di cui il principale facente parte di un complesso plurifamiliare, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

La struttura è stata realizzata in elementi di c.a. e muratura in latero cemento, con alcuni elementi in pietra faccia vista e copertura a tetto del tipo a capanna con elementi in laterizio. All'immobili si accede da una corte condominiale, oltre che direttamente da una corte pertinenziale destinata a giardino.

### **APPARTAMENTO Piano Terra**

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra, di un complesso plurifamiliare, come detto l'ingresso principale avviene attraverso una corte comune, oltre ad un ulteriore accesso dal giardino privato. Si compone di ingresso soggiorno cucina oltre a numero due camere, disimpegno, due servizi igienici e due ripostigli, oltre a locale destinato a deposito posto al piano seminterrato.

Le finiture ed i materiali sono di media fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da piastrelle di gres porcellanato vario formato, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti in piastrelle. Alle aperture di portefinestre e finestre sono presenti infissi in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato di buona finitura. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico e termico di tipo normale, oltre a pompe di calore caldo - freddo, per gli stessi si rimanda alla relazione sugli impianti.

La superficie commerciale abitativa risulta di circa 127 mq., dislocata tra piano terra e piano seminterrato.

### **APPARTAMENTO Piano Primo**

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo, del suddetto complesso plurifamiliare. Si compone di ingresso soggiorno cucina oltre a numero tre camere, disimpegno e numero due servizi igienici oltre a terrazzo esclusivo che funge anche da pianerottolo di ingresso a cui si accede da scala esterna che diparte dalla corte esclusiva (una camera ed un servizio igienico, con accesso diretto dalla terrazza sono utilizzati per attività agrituristica).

Le finiture ed i materiali sono di media fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da piastrelle di gres porcellanato vario formato, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti in piastrelle. Alle aperture di portefinestre e finestre sono presenti infissi in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato di buona finitura. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico e termico di tipo normale, per gli stessi si rimanda alla relazione sugli impianti.

La superficie commerciale abitativa risulta di circa 128 mq.

Inoltre è presente un secondo fabbricato dislocato interamente al piano terra; la cui struttura è stata realizzata in muratura ordinaria in latero cemento e copertura a tetto del tipo a capanna opportunamente controsoffitta con elementi in ..... All'immobili si accede da una corte condominiale, oltre che direttamente da una corte pertinenziale destinata a giardino; nel dettaglio trattasi di:

#### **ANNESSO AGRICOLO PER AGRITURISMO E MAGAZZINO DEPOSITO**

Trattasi di una volumetria utilizzata per attività agrituristica, composta da cucina e tre camere con servizio igienico esclusivo, della superficie di circa 80,00 mq., realizzato con identici materiali rispetto a quelli dell'unità immobiliari abitative. Con adiacente locale ad uso magazzino deposito della superficie di circa 38,00 mq..

Il tutto risulta ben organizzato con normali finiture in termini di pavimentazioni, ringhiere e piantumazioni.

E' presente altresì un terzo fabbricato dislocato interamente al piano terra costituito da una struttura in cav in parte opportunamente tamponata in blocchetti di c.c.. All'immobili si accede da una corte condominiale, oltre che direttamente da una corte pertinenziale destinata a giardino; nel dettaglio trattasi di:

#### **ANNESSO AGRICOLO - EX OVILE E FINILE**

L'immobile è adibito ad ovile per il ricovero del bestiame allevato in azienda ed ha una superficie di circa 200,00 mq., oltre ad adiacente fienile per il rimessaggio di paglia e fieno della superficie di circa 40,00 mq. PER DETTO IMMOBILE E' NECESSARIO INTERVENIRE SULLA COPERTURA AL FINE DI BONIFICARLA CON LA SOSTITUZIONE DELLE LASTRE IN ETERNIT IN ONDULINE DI LAMIERA O PANNELLI SANDWICH (ORDINANZA DEL SINDACO N.67 DEL 12/07/2018).

Sul fondo sono presenti alcuni manufatti, nel dettaglio trattasi di:

#### **MANUFATTI PRECARI**

Le strutture precarie sono utilizzate per il ricovero di mezzi ed attrezzatura agricola di uso comune, costituiti con materiali di risulta, prive di autorizzazione.

### APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni delle unità immobiliari sono normali, non si denotano migliorie ed ammodernamenti particolari; non si presentano caratteristiche peculiari che possano influire in maniera importante positivamente e negativamente sull'appetibilità dei beni, ad eccezione del fatto che il complesso immobiliare essendosi originato a seguito di divisione è una porzione di fabbricato rurale e sono presenti condominialità, che riducono il godimento e la vivibilità esclusiva.

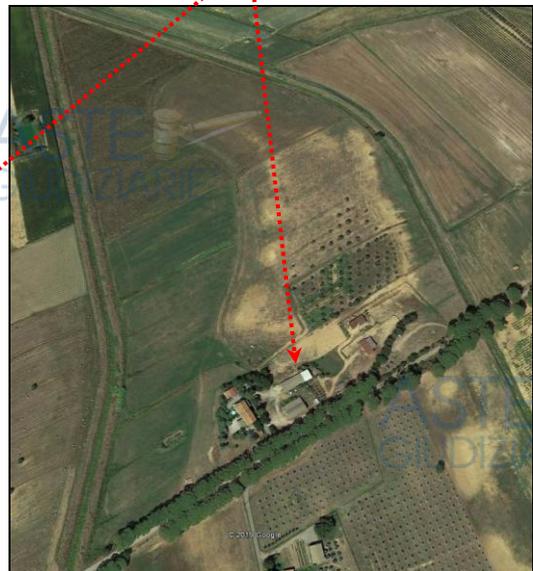
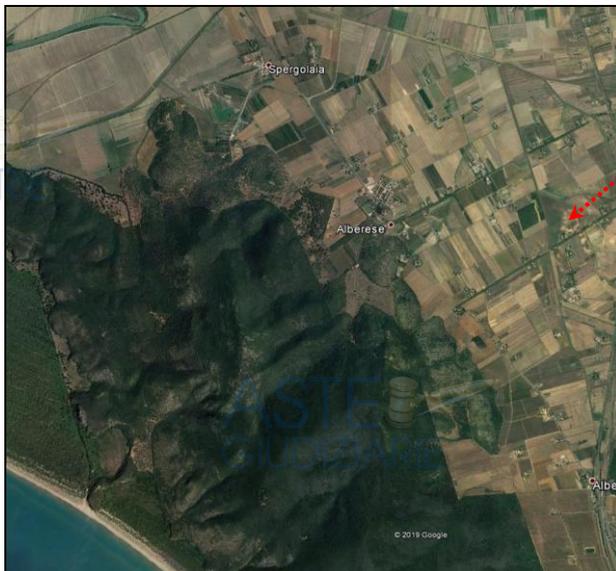
### LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è nell'aperta campagna, a circa 3 km. dal centro abitato di Alberese, ed è posto a circa 12 km. da Marina di Alberese (mare - spiaggia), nonché a circa 7 Km. dalla strada Statale Aurelia.

La zona oggi soffre una notevole offerta, anche di nuove unità immobiliari turistico - ricettive, rispetto alla domanda, ma la vicinanza al mare ed al Parco della Maremma ne fanno una meta molto ricercata.

Positivamente è da rilevare nelle vicinanze del compendio immobiliare la presenza di attiva commerciali e di ristorazione.

### Compendio immobiliare oggetto di stima



### **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

#### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, invece c'è da segnalare una errata rappresentazione nell'istanza di vendita dove risulta un errore di battitura e/o un refuso, i beni sono individuati come segue:



- FONDO RUSTICO DENOMINATO PODERE TERNOVA posto in agro di Alberese Comune di Grosseto – Strada Valle Giardino  
Con terreni agricoli per una superficie di circa ha. 06.98.45 rappresentati al Catasto Terreni

**Foglio 164 particella n.157**

(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.04.13.75);

**Foglio 164 particella n.2**

(qualità seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.01.08.80);

**Foglio 164 particella n.454**

(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.01.75.90);

e sovrastanti immobili identificati al Catasto Fabbricati

**Foglio 164 particella n.26 sub.1**

(B.C.N.C. ai sub.2 e 3);

**Foglio 164 particella n.26 sub.2**

(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 7 vani, della superficie catastale di 127 mq., escluse aree scoperte 120 mq.);

**Foglio 164 particella n.26 sub.3**

(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, della superficie catastale di 128 mq., escluse aree scoperte 119 mq.);

**Foglio 164 particella n.313**

(categoria D/10);

**Foglio 164 particella n.457 sub.1;**

(categoria D/10);

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

**SITUAZIONE CATASTALE**

Il censimento dell'unità immobiliari sono rispondenti allo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi modifiche e/o errori grafici presenti nelle planimetrie catastali in atti, lo stato dei luoghi è il seguente:

Catasto Terreni

**Foglio 164 particella n.157**



(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.04.13.75);

**Foglio 164 particella n.2**

(qualità seminativo, classe 3<sup>^</sup>, superficie ha.01.08.80);

**Foglio 164 particella n.454**

(qualità seminativo, classe 2<sup>^</sup>, superficie ha.01.75.90);



e sovrastanti immobili identificati al Catasto Fabbricati

**Foglio 164 particella n.26 sub.1**

(B.C.N.C. ai sub.2 e 3);

**Foglio 164 particella n.26 sub.2**

(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 7 vani, della superficie catastale di 127 mq., escluse aree scoperte 120 mq.);

**Foglio 164 particella n.26 sub.3**

(categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, della superficie catastale di 128 mq., escluse aree scoperte 119 mq.);

**Foglio 164 particella n.313**

(categoria D/10);

**Foglio 164 particella n.457 sub.1;**

(categoria D/10);



**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

Quanto all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico, verificata la cartografia allegata al regolamento urbanistico del comune di Grosseto, è emerso che *il terreno ubicato nel territorio comunale in località "Alberese" distinto dall'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.48 del 27/05/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n.27 del 03/07/2013, ricade come segue:*

- *Foglio n.164 particelle n.157,2 e 454 sono destinate ad "Area contigua al Parco Regionale della Maremma" assimilabile alla zona omogenia "E" di cui al D.M. 2/04/1968 n.1444;*
- *Che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali;*
- *Che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:*



- *Pericolosità Geomorfológica: Classe 2 ed in particolare Classe 4;*
- *Pericolosità Idraulica: in parte Classe 2, Classe 3 ed in parte Classe 4;*
- *D.Lgs. 42/2004 – art.142 Aree tutelate per Legge Lettera “f” parchi, riserve nazionali o altre aree protette;*
- *D.Lgs. 42/2004 – art.142 Aree tutelate per legge Lettera “c” fiumi, torrenti, corsi d’acqua e relative sponde;*
- *D.Lgs. 42/2004 – art.136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.M. n.70 del 7/12/1973, ZONA DI ALBERESE AI PIEDI DEI MONTI DELL’UCCELLINA SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GROSSETO.*

Il tutto meglio indicato nella copia del CDU rilasciato dall’Amministrazione Comunale di Grosseto in data 05/02/2019, che si allega alla presente.

#### **RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

#### **CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI**

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell’Amministrazione Comunale di Grosseto è emerso che gli immobili sono stati regolarmente autorizzati e sugli stessi sono state eseguite opere edilizie e manutenzione di cui alle seguenti pratiche edilizie:

- 1998/1793 CONCESSIONE PER REALIZZAZIONE COMPLESSO AGRITURISTICO E IMPIANTO SMALTIMENTO TIPO IMHOFF;
- 2001/3207 VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA CONCESSIONE;
- 2002/67 ATTESTATO DI AGIBILITÀ / ABITABILITÀ RELATIVA ALLE PRATICHE 1998/1793 E 2001/3207;
- 2001/174 CONCESSIONE PER REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO UNATANTUM DELLA CIVILE ABITAZIONE;
- 2003/1209 VARIANTE ALLA PRATICA EDILIZIA 2001/174;
- 2004/1338 D.I.A. PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA 2001/174;
- 2006/772 D.I.A. MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE A VARIANTE DELLA PRATICA 2004/1338;
- 2008/232 ATTESTATO DI AGIBILITÀ / ABITABILITÀ RELATIVA AALLE PRATICHE 2001/174-2003/1209-2004/1338-2006/772.

Fanno eccezione i manufatti presenti costituiti da strutture precarie i quali sono stati eseguiti per esigenze lavorative, ma sono prive di autorizzazioni e per i quali si dovrà prevedere alla demolizione.

L’importo da sostenere per la bonifica e la sostituzione della copertura dell’annesso agricolo utilizzato come ovile e fienile, in considerazione dell’ORDINANZA DEL SINDACO N.67 DEL 12/07/2018, oltre all’onere per lo smontaggio delle strutture abusive



comprese sanzioni amministrative, contributi, oneri vari, diritti, valori bollati ed onorario per il professionista redattore, ammonta a circa **euro 11'000,00.**

Inoltre a nome della ditta xx è presente l'autorizzazione per svolgere l'attività agrituristica "Podere Ternova" relativa alla SCIA n.51908 del 07/05/2015.

### **RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

#### **POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI**

Il bene pignorato costituisce un unico lotto, anche in considerazione dell'ordinamento culturale e della disposizione dei fabbricati all'interno del fondo, non sarebbe auspicabile frazionarlo in più lotti, per la capacità evidente di costituire solo in tale insieme un bene appetibile, in ragione anche e soprattutto del fatto che il mercato corrente non consente operazioni immobiliari speculative e la L.R.T. n.1/2005 vigente ne impedisce e limita l'utilizzo; oltre al fatto dell'atto d'obbligo unilaterale stipulato nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Grosseto.

### **RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

#### **DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE**

Il bene pignorato non potrebbe essere venduto frazionato, come specificato in risposta al 7° QUESITO, dovrà essere venduto in un unico lotto.

### **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

#### **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di primo accesso all'immobile e riportato nel verbale redatto dal custode.

### **RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

#### **PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non esistono provvedimenti in tal senso.

### **RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

#### **VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI**

Sull' immobile oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli, oneri e diritti di alcuna sorta, tranne quelli suddetti ai precedenti punti.

### RISPOSTA AL 12° QUESITO:

#### CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, difatti dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare dei fondi rustici, in genere e non solo quindi per quelli simili per caratteristiche a quello in esame, (estensioni medio / piccole e con sovrastanti fabbricati rurali), si è mostrato in sostanza in "stallo", a causa della crisi economica degli ultimi anni.

Nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, in quanto la non eccessiva superficie di terreno ed al contempo la presenza di fabbricati destinati ad abitazione, nonché degli annessi agricoli, il tutto di recente realizzazione e/o ristrutturazione, oltre alla favorevole esposizione, vicinanza alla viabilità e la zona paesaggistica in cui i beni sono collocati, nonché la vicinanza al mare, tutto ciò rende appetibile tale oggetto.

Si fa doverosamente presente che dal "valore commerciale" predeterminato, verrà operata una riduzione percentuale, così come prevista dalla tecnica estimativa nelle procedure similari esecutive, calcolata nell'ordine del 25% di cui 10% come avviene nelle libere contrattazioni, ed un'ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla vendita giudiziale tramite asta pubblica, dei beni in esame pari al 10% ed infine un'ulteriore 5% in meno in considerazione della generale situazione di "stallo" del mercato immobiliare.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

#### VALORE DI STIMA

◇ **Fabbricato principale destinato a civile abitazione**

(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.26, Sub.2);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Suburbana / Rispecchia e zone circostanti (cod.E5), microzona catastale n.5, nel Comune di Grosseto (Prov.di

Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'250,00	1'650,00
Ville e Villini	Normale	1'800,00	2'300,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Extra urbana / Rurale Costiera e Piccoli centri abitati (cod.R3), microzona catastale n.1, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'450,00	2'150,00
Ville e Villini	Normale	2'100,00	3'000,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1'962,50 €/mq.

Sempre per il Comune di Grosseto ed in particolare per la zona dell'Alberese, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 2'000,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età 10/20 anni, di tipo popolare, in buono stato di conservazione il coefficiente è pari a 0,70, per cui:

$$0,70 \times 2'000,00 \text{ €/mq.} = \underline{1'400,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1'681,25 €/mq., valore che si arrotondo per difetto a **1'600,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

la superficie del fabbricato abitativo viene calcolata al 100%;  
in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

- Civile abitazione P.T. e Seminterrato = mq. 127,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

**127,00 mq. x 1'600,00 €/mq.**

**Euro 203'200,00**

◇ **Fabbricato principale destinato a civile abitazione**

(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.26, Sub.3);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Suburbana / Rispecchia e zone circostanti (cod.E5), microzona catastale n.5, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'250,00	1'650,00
Ville e Villini	Normale	1'800,00	2'300,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Extra urbana / Rurale Costiera e Piccoli centri abitati (cod.R3), microzona catastale n.1, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'450,00	2'150,00
Ville e Villini	Normale	2'100,00	3'000,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1'962,50 €/mq.

Sempre per il Comune di Grosseto ed in particolare per la zona dell'Alberese, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 2'000,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età 10/20 anni, di tipo popolare, in buono stato di conservazione il coefficiente è pari a 0,70, per cui:

0,70 x 2'000,00 €/mq. = 1'400,00 €/mq.

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1'681,25 €/mq., valore che si arrotonda per difetto a **1'600,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

la superficie del fabbricato abitativo viene calcolata al 100%;  
in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

- Civile abitazione P.I. = mq. 128,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

**128,00 mq. x 1'600,00 €/mq. Euro 204'800,00**

◇ **Fabbricato secondario utilizzato per attività agrituristica e magazzino / dep.**  
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.313);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Suburbana / Rispecchia e zone circostanti (cod.E5), microzona catastale n.5, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'250,00	1'650,00
Ville e Villini	Normale	1'800,00	2'300,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Extra urbana / Rurale Costiera e Piccoli centri abitati (cod.R3), microzona catastale n.1, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	1'450,00	2'150,00
Ville e Villini	Normale	2'100,00	3'000,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 1'962,50 €/mq.

Sempre per il Comune di Grosseto ed in particolare per la zona dell'Alberese, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 2'000,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età 10/20 anni, di tipo popolare, in buono stato di conservazione il coefficiente è pari a 0,70, per cui:

$$0,70 \times 2'000,00 \text{ €/mq.} = \underline{1'400,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 1'681,25 €/mq., valore che si arrotondo per difetto a **1'600,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

la superficie della porzione di fabbricato utilizzato per agriturismo viene calcolata all'80%;

la superficie della porzione di fabbricato utilizzato per magazzino / deposito viene calcolata al 50%;

in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

- |                                     |                   |             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|
| - Locali per attività agrituristica | = mq. 80,00 / 80% | = mq. 64,00 |
| - Locale per magazzino / deposito   | = mq. 38,00 / 50% | = mq. 19,00 |

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

$$\mathbf{83,00 \text{ mq.} \times \mathbf{1'600,00 \text{ €/mq.}}$$

**Euro 132'800,00**

◇ **Annesso agricolo utilizzato come ovile / fienile**

(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.457 sub.1);

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Suburbana / Rispecchia e zone circostanti (cod.E5), microzona catastale n.5, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Laboratori	Normale	470,00	690,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al primo semestre 2019), in fascia / zona Extra urbana / Rurale Costiera e Piccoli centri abitati (cod.R3), microzona catastale n.1, nel Comune di Grosseto (Prov.di Grosseto), ritenuta una delle zone più vicine al fondo rustico oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Laboratori	Normale	390,00	580,00

Mediando e ponderando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di circa 532,50 €/mq.

Sempre per il Comune di Grosseto ed in particolare per la zona dell'Alberese, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad abitazioni nuove o integralmente ristrutturate nella zona extra urbana un valore medio di circa 1'000,00 €/mq.; tale valore necessita di adeguamenti di coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età 10/20 anni, di tipo popolare, in buono stato di conservazione il coefficiente è pari a 0,70, per cui:

$$0,70 \times 1'000,00 \text{ €/mq.} = \underline{700,00 \text{ €/mq.}}$$

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 616,25 €/mq., valore che si arrotondo per difetto a **600,00 €/mq.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Ai fini della valutazione alle superfici commerciali rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

la superficie della porzione di fabbricato utilizzato per ovile viene calcolata all'100%;

la superficie della porzione di fabbricato utilizzato per fienile viene calcolata al 50%;

in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

- Ovile = mq. 200,00 = mq. 200,00

- Fienile = mq. 40,00 / 50% = mq. 20,00

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

**220,00 mq. x 600,00 €/mq. Euro 132'000,00**

◇ **Per i beni identificati al Catasto Terreni di cui al foglio n.164 mappali n.2-157 e 454**

Tenendo conto dei Valori Fondiari Medi Riferiti ad Unità di Superfici ed a Tipi di Coltura della Provincia di Grosseto relativi al biennio 2013-2015, di cui al Pronunciamento della Commissione Provinciale del 19/09/2013.

- Per SEMINATIVO in regione agraria n.7: 18'000,00 €/Ha.

Inoltre considerando i valori medi del Ministero delle Politiche Agricole per le zone di pianura, nei territori della Provincia di Grosseto i Valori Fondiari Medi Riferiti ad Unità di Superfici ed a Tipi di Coltura sono:

- Per SEMINATIVI E ORTOFLORICOLE (MINIMO): 13'000,00 €/Ha.

Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 15'500,00 €/Ha., valore che si arrotonda per eccesso a **16'000,00 €/Ha.**, valore unitario usato per la stima dei seguenti beni immobiliari.

Pertanto si ha:

**Seminativo: 06.98.45 Ha. x €/Ha. 16'000,00 Euro 111'752,00**

**Totale Valore Terreni Euro 111'752,00**

**Totale Valore del Fondo Rustico Euro 784'552,00**

**Riduzione del 25% (Euro – 196'138,00) Euro 588'414,00**

Tenuto conto di quanto riportato al quesito n.6 sulla regolarità urbanistica viene applicata una riduzione al suddetto valore di euro 11'000,00 attribuendo all'immobile oggetto di stima un valore alla data odierna di:

**TOTALE VALORE DI STIMA Euro 577'414,00**

**Valore che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad Euro 577'000,00 (euro cinquecentosettantasettemila/00).**

**VALORE CATASTALE**

◇ **Fabbricato principale destinato a civile abitazione**  
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.26, Sub.2 – categoria A/2 con rendita di Euro 650,74);

**Euro 650,74 x coeff. 126 Euro 81'993,24**

◇ **Fabbricato principale destinato a civile abitazione**  
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.26, Sub.3 – categoria A/2 con rendita di Euro 604,25);

**Euro 604,25 x coeff. 126 Euro 76'135,50**

◇ **Fabbricato secondario utilizzato per attività agrituristica e magazzino / dep.**  
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.313, – categoria D/10 con rendita di Euro 717,00);

**Euro 717,00 x coeff. 63 Euro 45'171,00**

◇ **Annesso agricolo utilizzato come ovile / fienile**  
(unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio n.164, particella n.457 sub.1 – categoria D/10 con rendita di Euro 1'128,00);

**Euro 1'128,00 x coeff. 63 Euro 71'064,00**

◇ **Per i beni identificati al Catasto Terreni di cui al foglio n.164 mappali n.2-157 e 454**  
(terreni agricoli a varia coltura, di qualità seminativo, con rendita complessiva dominicale di Euro 292,56);

**Euro 292,56 x coeff. 112,50 Euro 32'913,00**

**TOTALE VALORE CATASTALE Euro 307'276,74**

**FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**LOTTO UNICO:**

Diritto di proprietà per l'intero del fondo rustico con sovrastanti fabbricati denominato Podere Ternova sito in agro di Grosseto, località Alberese – Strada di Valle Giardino (GR), della superficie di circa 6.98.45 ettari, identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio n.164, particelle n.2-157 e 454, con sovrastanti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Grosseto, al foglio n.164, particella n.26 sub.2-3 oltre al B.C.N.C. ai predetti mappali urbani (mappale n.26 sub.1 C.T. B.C.N.C. ai sub.2 e 3), nonché l'immobile identificato al foglio n.164, particella n.313 e l'immobile identificato al foglio n.164, particella n.457 sub.1.

Su parte degli immobili esistenti viene svolta attività agrituristica di cui alla Scia n.51908 del 07/05/2015.

IL FONDO RUSTICO è ubicato in agro di Grosseto, frazione di Alberese ed è rappresentato da terreni agricoli a varia coltura, principalmente seminativo, su cui vengono eseguite coltivazioni di cereali, per una superficie di circa 6.98.45 ettari. Sul fondo insistono alcuni immobili di cui il principale facente parte di un complesso plurifamiliare, elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

#### APPARTAMENTO Piano Terra

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra, di un complesso plurifamiliare, come detto l'ingresso principale avviene attraverso una corte comune, oltre ad un ulteriore accesso dal giardino privato. Si compone di ingresso soggiorno cucina oltre a numero due camere, disimpegno, due servizi igienici e due ripostigli, oltre a locale destinato a deposito posto al piano seminterrato.

Le finiture ed i materiali sono di media fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da piastrelle di gres porcellanato vario formato, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti in piastrelle. Alle aperture di portefinestre e finestre sono presenti infissi in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato di buona finitura. Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico e termico di tipo normale, oltre a pompe di calore caldo – freddo, per gli stessi si rimanda alla relazione sugli impianti.

La superficie commerciale abitativa risulta di circa 127 mq., dislocata tra piano terra e piano seminterrato.

#### APPARTAMENTO Piano Primo

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo, del suddetto complesso plurifamiliare. Si compone di ingresso soggiorno cucina oltre a numero tre camere, disimpegno e numero due servizi igienici oltre a terrazzo esclusivo che funge anche da pianerottolo di ingresso a cui si accede da scala esterna che diparte dalla corte esclusiva (una camera ed un servizio igienico, con accesso diretto dalla terrazza sono utilizzati per attività agrituristica).

Le finiture ed i materiali sono di media fattura e risultano datati; la pavimentazione dei locali è rappresentata da piastrelle di gres porcellanato vario formato, le pareti sono intonacate ad eccezione dei servizi igienici e della zona cucina dove sono presenti dei rivestimenti in piastrelle. Alle aperture di portefinestre e finestre sono presenti infissi in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato di buona finitura. Nell'unità

sono presenti impianti elettrico, idraulico e termico di tipo normale, per gli stessi si rimanda alla relazione sugli impianti.

La superficie commerciale abitativa risulta di circa 128 mq.

Inoltre è presente un secondo fabbricato dislocato interamente al piano terra; la cui struttura è stata realizzata in muratura ordinaria in latero cemento e copertura a tetto del tipo a capanna opportunamente controsoffitta, All'immobili si accede da una corte condominiale, oltre che direttamente da una corte pertinenziale destinata a giardino; nel dettaglio trattasi di:

#### ANNESSO AGRICOLO PER AGRITURISMO E MAGAZZINO DEPOSITO

Trattasi di una volumetria utilizzata per attività agrituristica, composta da cucina e tre camere con servizio igienico esclusivo, della superficie di circa 80,00 mq., realizzato con identici materiali rispetto a quelli dell'unità immobiliari abitative. Con adiacente locale ad uso magazzino deposito della superficie di circa 38,00 mq..

Il tutto risulta ben organizzato con normali finiture in termini di pavimentazioni, ringhiere e piantumazioni.

E' presente altresì un terzo fabbricato dislocato interamente al piano terra costituito da una struttura in cav in parte opportunamente tamponata in blocchetti di c.c.. All'immobili si accede da una corte condominiale, oltre che direttamente da una corte pertinenziale destinata a giardino; nel dettaglio trattasi di:

#### ANNESSO AGRICOLO – EX OVILE E FINILE

L'immobile è adibito ad ovile per il ricovero del bestiame allevato in azienda ed ha una superficie di circa 200,00 mq., oltre ad adiacente fienile per il rimessaggio di paglia e fieno della superficie di circa 40,00 mq. PER DETTO IMMOBILE E' NECESSARIO INTERVENIRE SULLA COPERTURA AL FINE DI BONIFICARLA CON LA SOSTITUZIONE DELLE LASTRE IN ETERNIT IN ONDULINE DI LAMIERA O PANNELLI SANDWICH (ORDINANZA DEL SINDACO N.67 DEL 12/07/2018).

#### NOTE:

Si fa presente che i manufatti presenti costituiti da strutture precarie eseguiti per esigenze lavorative, prive di autorizzazioni debbono essere demolite; inoltre deve essere effettuata la bonifica e la sostituzione della copertura relativa all'annesso agricolo utilizzato come ovile e fienile, in considerazione dell'ORDINANZA DEL SINDACO N.67 DEL 12/07/2018, il tutto risulta meglio specificato ed illustrato nella relazione tecnica di stima.

**PREZZO BASE: Euro 577'000,00 (euro cinquecentosettantasettemila/00).....**

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI



Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale, allega:

- Allegato 1. Documenti atto di precetto pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale;
- Allegate 3. Documentazione ispezioni Conservatoria ;
- Allegato 4. Copia ordinanza del Sindaco n. 67 del 12 07 2018;
- Allegato 5. Documentazione Fotografica;
- Allegato 6. Certificato di Destinazione Urbanistica (Lettera G)..