

R.G.E.M. 44/2022

Esecuzione promossa da

Contro

Perizia di stima



Sommario

Incarico.....	3
Risposta ai quesiti.....	5
Quesito n. 1.....	5
Quesito n. 2.....	7
Abitazione.....	7
Terreni.....	8
Quesito n. 3.....	9
Quesito n. 4.....	9
Quesito n. 5.....	9
Quesito n. 6.....	10
Quesito n. 7.....	10
Quesito n. 8.....	11
Quesito n. 9.....	11
Quesito n. 10.....	11
Quesito n. 11.....	11
Quesito n. 12.....	12
Lotto 1: abitazione.....	12
Lotto 2: terreni.....	13
Conclusioni.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	16



Incarico

Con atto del 18 ottobre 2022 il sottoscritto Geom. Per. Agr. Rossano Rossi, con studio in Scansano, Loc. Poggioferro via della torre n.2 veniva nominato esperto ex. art. 568 c.p.c. e in medesima data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'atto di nomina conteneva i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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. 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3. accerti le 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 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. **proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi l'utilizzazione** prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative** e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione 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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti** (procedendo ove necessario 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **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 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. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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).

Risposta ai quesiti

Si procede con la risposta ai quesiti posti dal G.E.

Quesito n. 1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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)".

Dall'esame degli atti depositati, il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni:

catasto	titolarità	ubicazione	foglio	part.	Classamento	classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1 reg. di com. beni	Castell'azzara (Gr)	30	233	Cat.A/2	1	5 vani	188,51

Beni di Proprietà

catasto	titolarità	ubicazione	foglio	part.	qualità	classe	sup. (mq)	R.D	R.A.
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	8	ULIVETO	U	28950	89,71	74,76
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	64	SEMINATIVO	3	2450	2,28	4,43
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	143	A SEMINATIVO	2	405	0,94	1,25
					A PASC CESP UG	2	4535	0,47	0,70
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	145	A ULIVETO	U	1746	5,41	4,51
					A SEMINATIVO	3	23864	22,18	43,14
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	146	A ULIVETO	U	143	0,22	0,26
					A FABB RURALE		319		
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	154	A ULIVETO	U	3	0,01	0,01
					A FABB DIRUTO		142		
T	Proprietà per 1/1	Castell'azzara (Gr)	21	155	A ULIVETO	U	264	0,82	0,68
					A PASCOLO	1	2271	0,94	1,17

Preliminarmente al sopralluogo è stata acquisita la visura ([all. 1](#)), la mappa catastale ([all. 2](#)) e la planimetria dell'abitazione ([all. 3](#)) per verificare la correttezza dell'identificazione catastale e l'ubicazione delle particelle, verificandola altresì nell'aereofotogrammetria (all.

4-5). È stata poi esaminata la relazione notarile in atti, dalla quale sono risultate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione nn. 10239/2224 del 5 luglio 2010**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Serravezza Pietro da Abbadia San Salvatore (SI) in data 7 giugno 2010 rep. 87589/29217 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano S.C., gravante sull'immobile sito in Castell'Azzara, foglio 30 part. 233;
2. **Iscrizione nn. 6173/837 del 3 giugno 2015**, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Serravezza Pietro da Abbadia San Salvatore (SI) in data 4 maggio 2015 rep. 94894/35660 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano S.C.;
3. **Trascrizione nn. 6086/4631 del 14 aprile 2022**, pignoramento del 12 marzo 2022 a favore di Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma Credito Cooperativo S.C..

Quesito n. 2

"descrive, 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)".

Il compendio pignorato è composto un'abitazione, sita in Castell'Azzara, via Selvena n. 8, e da alcuni terreni siti nelle campagne vicine.

Abitazione

L'abitazione oggetto di pignoramento si trova nell'abitato di Castell'Azzara, nel centro storico del paese; tale costruzione è infatti rappresentata anche sul Catasto Storico Regionale, sulle mappe risalenti al 1800 ([all. 6](#)).

L'abitazione è stata poi oggetto di ristrutturazione e ammodernamento da parte degli esecutati negli anni '80.

L'accesso è diretto dalla via pubblica, al piano terra è presente un corridoio d'accesso dal quale si accede alla cucina, alle scale per andare ai due piani superiori e al soggiorno. Dal soggiorno si accede poi ad un piccolo wc e ad un portico con ripostiglio dal quale si accede alla corte esclusiva sul retro.

Al primo piano sono presenti una camera ed un bagno con vista sulla via pubblica e un'altra camera con terrazza affacciante sulla corte esclusiva; la terrazza costituisce la copertura del portico-ripostiglio-wc situato al piano terra.

Al secondo piano sono presenti due locali sottotetto, con altezza da renderli non abitabili, utilizzati come camere.

In generale lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, con infissi, pavimentazione, rivestimenti e rifiniture in buono stato di manutenzione, con caratteristiche tipologiche ed estetiche tipiche degli anni '80, di fascia medio-alta.

Per il riscaldamento è presente una stufa a pellet nel soggiorno e in tutte le stanze sono presenti i radiatori, presumibilmente collegati alla caldaia a gas/gpl ubicata nel ripostiglio al piano terra. I sanitari sono in buono stato di manutenzione, nel bagno principale è presente anche uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si rinvia all'allegato fotografico ([all. 7](#)) per una maggiore comprensione.

Terreni

I terreni oggetto di pignoramento si trovano a circa 5 km dall'abitazione, in agro di Castell'Azzara, sulla via provinciale Sforzesca. Si accede ai terreni da una strada imbrecciata con accesso dalla via provinciale; la strada imbrecciata è pianeggiante e di accesso confortevole anche con mezzi non agricolo o fuoristrada.

I terreni sono coltivati in parte a seminativo e in parte a oliveto, gli appezzamenti coltivati a oliveto sono, da un punto di vista agronomico, in condizioni ottimali; le piante di olivo sono in ottimo stato vegetativo anche se, al momento del sopralluogo, dovevano essere ancora sottoposte a potatura e lavorazione del terreno.

Sui terreni è presente, in ottima posizione di dislivello per permettere una conveniente irrigazione, un laghetto/stagno non segnalato in mappa catastale, per cui si può affermare che tutti i terreni debbano essere considerati come irrigui, la particella 143 è anche confinante con il torrente Siele.

Sui terreni insistono quattro fabbricati, due sulla particella 146, uno sulla particella 154 e uno sulla particella 64, che però non risulta introdotto in mappa.

Tali fabbricati, ad uso rurale (come annessi e come abitazione) si trovano in stato di abbandono e sono quasi diruti, ad eccezione del fabbricato più piccolo presente sulla particella 146: gli elementi strutturali dei fabbricati in stato di abbandono presentano delle vistose crepe, mancano parte degli elementi orizzontali di soffitto e solai, il fabbricato

sulla particella 64, non censito, ha un tetto in lamiera. Il fabbricato presente sulla particella 154 ha le caratteristiche costruttive e le misure tipiche di fabbricato ad uso pollaio e castro per maiali di progettazione Ente Maremma.

Si rinvia all'allegato fotografico ([all. 7](#)) per una maggiore comprensione.

Quesito n. 3

“accerti le 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 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”

Dal confronto tra la documentazione depositata dal creditore procedente, quella acquisita al Catasto Terreni e Fabbricato e la visione dello stato dei luoghi si può concludere che il compendio pignorato è stato correttamente identificato.

Quesito n. 4

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Per tale perizia di stima è risultato necessario provvedere ad una sostituzione planimetrica dell'abitazione, in quanto erano presenti delle difformità tra planimetria presente in Catasto e stato dei luoghi. A tal fine, è stata presentata una procedura Docfa di aggiornamento ([all. 8](#)).

Per quanto riguarda i terreni, al fine di riallineare la situazione catastale con quella reale, si è proceduto ad inserire nella mappa il laghetto/stagno con un censimento catastale tramite procedura Pregeo ([all. 9](#)). La presenza di tale riserva d'acqua permette di considerare i terreni come totalmente irrigui.

Quesito n. 5

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

In risposta al quesito, è stato richiesto al Comune di Castell'Azzara il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati ([all. 10](#)), dal quale si evince che i terreni facenti parte del compendio pignorato ricadono nell'ambito del sistema prevalentemente non urbanizzato E2 Ambito rurale di Castell'Azzara (art. 65), per cui nella zona sono

possibili, come destinazioni d'uso, l'attività agricola e attività connesse, la destinazione residenziale e quella turistico ricettiva di sottocategoria 4.01 (albergo, albergo diffuso e residenze d'epoca a ciò destinate).

Con riguardo invece all'abitazione, si trova nella zona "A" ([all. 11](#)), che è a prevalente destinazione residenziale ([all. 12](#)).

Quesito n. 6

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione 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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47"

È stato richiesto un accesso agli atti presenti al Comune di Castell'Azzara, con risposta negativa in quanto, per l'abitazione, non risulterebbe reperibile alcun documento edilizio ([all. 13](#)). In tal senso, l'abitazione è conforme in quando edificata indubbiamente prima del 1967, e risultano edificate senza titolo solo le ristrutturazioni già evidenziate con la sostituzione planimetrica. Tali modifiche, potendo essere autorizzate con S.C.I.A., possono pertanto essere sanate con il medesimo titolo abilitato e tramite il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00.

Per quanto riguarda i fabbricati edificati sui terreni, tali fabbricati sono presenti nel catasto storico regionale ([all. 14](#)) e non presentano alcun segno di modifiche o ristrutturazioni post 1967, pertanto si possono ritenere conformi. Il fabbricato insistente sulla particella 64, non censito, non ha autorizzazioni ma dall'esame dei materiali utilizzati per la sua costruzione si può desumere che anch'esso sia stato edificato ante 1967.

Quesito n. 7

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

I beni sono vendibili in due lotti, da formare in tale senso:

Lotto 1: abitazione sita in Castell'Azzara, via Selvena n. 8, identificata al NCEU del Comune di Castell'Azzara, foglio 30 part. 233, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 188,51.

Lotto 2: compendio costituito da terreni e fabbricati rurali sito in Castell'Azzara, identificato al NCT del Comune di Castell'Azzara al foglio 21, partt. 8-64-143-145-146-154-155.

I terreni, con i fabbricati sopra insistenti, devono essere venduti in un unico lotto perché l'estensione degli stessi rende antieconomica qualsiasi frazionamento.

Quesito n. 8

"dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078."

Tutti gli immobili sono pignorati per l'intero in quanto entrambi i titolari sono esecutati.

Quesito n. 9

"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 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."

Tutti gli immobili sono liberi.

Quesito n. 10

"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Tutti gli immobili sono liberi.

Quesito n. 11

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."

Non sono presenti vincoli di inalienabilità o indivisibilità né diritti demaniali.

Quesito n. 12

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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).”

Per la stima del valore del compendio pignorato è necessario ricorrere al criterio del “più probabile valore di mercato”, che nel caso dei fabbricati coincide con il valore delle compravendite in zona derivante dall'osservatorio per il mercato immobiliare, e per i terreni agricoli coincide con il valore che viene dato alle singole colture per regione agraria all'interno di un determinato territorio provinciale.

Il valore agricolo medio è stato confrontato con un altro dato oggettivo, che deriva dal valore catastale degli immobili, in maniera tale da attualizzare i valori agricoli medi della Regione Toscana, provincia di Grosseto, la cui ultima redazione risale all'anno 2015.

Lotto 1: abitazione

L'abitazione ha una superficie catastale di 82 mq netti di parte abitativa, oltre a 58 mq netti di soffitta, 28 mq di portici e terrazze e 70 mq di corte.

Nella zona, per il secondo semestre dell'anno 2022, nella zona B1/Centrale, per la categoria residenziale, i valori di mercato si orientavano tra 620-920 € al mq.

Considerando il buono stato di manutenzione, ma anche la possibilità di raggiungere l'abitazione solo con un mezzo di dimensioni medio-piccole, si può considerare un valore di 750 €/mq per la parte abitativa, mentre un valore di 375 €/mq per le parti non abitative, ad eccezione della corte, dei terrazzi e dei portici che sono da ricomprendersi nel valore della parte abitativa.

Dal valore formato vanno detratti i costi della sanatoria, valutabili in € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e altri € 1.500,00 per la pratica edilizia.

In tal senso, pertanto

Parte abitativa 82 mq x 700 €/mq = 57.400 €

Parte non abitativa 58 mq x 375 €/mq = 21.750 €

totale € 79.150, da cui vanno detratti i costi per la sanatoria, per un valore di mercato probabile di € 76.650, da arrotondare ad € 77.000,00.

Lotto 2: terreni

I terreni sono siti nella regione agraria n. 1 (Arcidosso, Castel del Piano, Castell'Azzara, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano), e le colture di riferimento, considerando la presenza del laghetto/stagno, sono seminativo irriguo (€ 4.937,00/Ha), pascolo (€ 648,00/Ha), pascolo cespugliato (€ 544,00/Ha) e uliveto (€ 7.738,00/Ha).

In tal senso, pertanto:

foglio	part.		qualità	classe	su p. (m q)	R.D.	R.A.	Valore
21	8		ULIVETO	U	28950	89,71	74,76	22401,5 1
21	64		SEMINATI VO	3	2450	2,28	4,43	1209,56 5
21	143	AA	SEMINATI VO	2	405	0,94	1,25	199,948 5
		AB	PASC CESP UG	2	4535	0,47	0,7	246,704
21	145	AA	ULIVETO	U	1746	5,41	4,51	1351,05 48
		AB	SEMINATI VO	3	23864	22,18	43,14	11781,6 57
21	146	AA	ULIVETO	U	143	0,22	0,26	110,653 4
21	154	AA	ULIVETO	U	3	0,01	0,01	2,3214
21	155	AA	ULIVETO	U	264	0,82	0,68	204,283 2
		AB	PASCOLO	1	2271	0,94	1,17	147,160 8

Per un valore totale di € 37654,86.

Mentre, con il reddito dominicale rivalutato:

foglio	part.		qualità	classe	su p. (m q)	R.D.	Valore
21	8		ULIVETO	U	28950	89,71	15138,5 63
21	64		SEMINATI VO	3	2450	2,28	384,75

AA	SEMINATI VO	2	405	0,94	158,625
AB	PASC CESP UG	2	4535	0,47	79,3125



21	145	AA	ULIVETO	U	1746	5,41	912,9375
		AB	SEMINATI VO	3	23864	22,18	3742,875
21	146	AA	ULIVETO	U	143	0,22	37,125
21	154	AA	ULIVETO	U	3	0,01	1,6875
21	155	AA	ULIVETO	U	264	0,82	138,375
		AB	PASCOLO	1	2271	0,94	158,625

Per un valore totale di € 20.752,875.

I valori agricoli medi tengono conto di un terreno, appunto, “medio”, ovvero con caratteristiche colturali e di lavorazione ordinarie all’interno della regione agraria, mentre i valori catastali nel caso di specie non tengono conto della potenzialità irrigua dei terreni, avendo introdotto il laghetto/stagno solo con procedura all’interno della presente perizia, per tale motivo il più probabile valore di mercato è da orientarsi verso quello ricavabile dalla valutazione dei valori agricoli medi, per cui con un probabile valore di € 37.000,00. Con riguardo ai fabbricati, è necessario effettuare una valutazione singola.

Fabbricato part. 64

Tale fabbricato, con superficie lorda di 16 mq, non è mai stato introdotto in mappa, e per la sua introduzione essendo un fabbricato rurale è necessario il pagamento di una sanzione amministrativa per tardivo censimento ai sensi dell’art. 13, comma 14-ter D.L. 201/2011, con un importo che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Il fabbricato non ha alcun impianto.

Nella zona, il valore estrapolato dall’osservatorio per il mercato immobiliare, per immobili a destinazione agricola in zona R1/Zona rurale e piccoli centri abitati è di 210-275 €/mq. Considerando lo stato di semi abbandono, tale immobile può essere valutato con il valore minimo, per cui:

$16 \text{ mq} \times 210 \text{ €/mq} = € 3.437,28.$

Fabbricato part. 154

Tale fabbricato, con superficie lorda di 22,5 mq coperti e 9 mq scoperti, è introdotto in mappa ma ancora censito al Catasto Terreni. Per il suo censimento, essendo un fabbricato rurale è necessario il pagamento di una sanzione amministrativa per tardivo censimento ai sensi dell’art. 13, comma 14-ter D.L. 201/2011, con un importo che va da un minimo di

€ 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Il fabbricato non ha alcun impianto.

Nella zona, il valore estrapolato dall'osservatorio per il mercato immobiliare, per immobili a destinazione agricola in zona R1/Zona rurale e piccoli centri abitati è di 210-275 €/mq. Considerando lo stato di semi abbandono, tale immobile può essere valutato con il valore minimo, per cui:

$$22,50 \times 210 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.725,00.$$

Fabbricato part. 146 n.1

Tale fabbricato, con superficie lorda di 56 mq, è introdotto in mappa ma ancora censito al Catasto Terreni. Per il suo censimento, essendo un fabbricato rurale è necessario il pagamento di una sanzione amministrativa per tardivo censimento ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter D.l. 201/2011, con un importo che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Il fabbricato ha sia l'impianto della corrente che dell'acqua.

Nella zona, il valore estrapolato dall'osservatorio per il mercato immobiliare, per immobili a destinazione agricola in zona R1/Zona rurale e piccoli centri abitati è di 210-275 €/mq. Considerando lo stato di buona manutenzione, tale immobile può essere valutato con il valore massimo, per cui:

$$56 \times 275 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.400.$$

Fabbricato part. 146 n. 2

Tale fabbricato è composto da una parte ad uso magazzino al piano terra, di superficie 252 mq lordi, e da una parte ad uso abitativo al piano primo, di superficie 177 mq lordi, è introdotto in mappa ma ancora censito al Catasto Terreni. Per il suo censimento, essendo un fabbricato rurale è necessario il pagamento di una sanzione amministrativa per tardivo censimento ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter D.l. 201/2011, con un importo che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Il fabbricato ha l'impianto della corrente e dell'acqua.

Nella zona, il valore estrapolato dall'osservatorio per il mercato immobiliare, per immobili a destinazione agricola in zona R1/Zona rurale e piccoli centri abitati è di 210-275 €/mq per la parte di magazzino e 580-730 €/mq per la parte di abitazione.

Considerando lo stato di semi abbandono, tale immobile può essere valutato con il valore minimo dei magazzini anche per la parte di abitazione, per cui:

$$\text{magazzino } 252 \times 210 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.920,00$$

abitazione 177 x 210 €/mq = €
37.170,00 per un totale di € 90.090,00.

In sintesi, i fabbricati hanno un probabile valore di mercato di € 113.652,28. A tale valore vanno sottratte le spese tecniche di censimento catastale, valutabili in € 2.000,00 per introduzione in mappa e censimento della particella 64, € 500,00 per il censimento della particella 154 e € 1.600,00 per il censimento della particella 146, oltre ad un minimo di € 1.032,00 per ogni censimento, per un totale di € 8.228,00.

Per tale motivo, aggiungendo il valore dei terreni sopra indicati, il valore di mercato probabile è di € 142.424,28, da arrotondare ad € 143.000,00.

Conclusioni

In conclusione, i probabili valori di mercato sono:

Lotto n. 1: € 77.000,00

Lotto n. 2: € 143.000,00.

Riepilogo bando d'asta

LOTTO N. 1

Fabbricato per civile abitazione sito in Castell'Azzara, via Selvena n. 8

Abitazione su tre piani composta da cucina, soggiorno, piccolo wc e corte esclusiva al piano terra, due camere di cui una con terrazza al piano primo e due locali soffitta al piano secondo, censito al NCEU del Comune di Castell'Azzara al foglio 30, part. 233, cat. A/2, consistenza 5 vani, rendita 188,50

Valore di stima €

77.000,00.

LOTTO N. 2

Compendio immobiliare in agro di Castell'Azzara

Compendio formato da terreni ad uso seminativo ed uliveto con quattro fabbricati insistenti, di cui tre semi diruti.

Il tutto censito al CT del Comune di Castell'Azzara, foglio 21, partt. 8, 64, 143, 145, 146, 154, e 155.

Valore di stima

€143.000,00. Poggioferro,

24 aprile 2023

Geom. Per. Agr. Rossano Rossi

