

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ASTE**  **PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO**  
**GIUDIZIARIE.IT** N°93/2017 R.G.E.I.

contro

**PERIZIA DI STIMA**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**Dott.ssa CLAUDIA FROSINI**



**C.T.U.**  
**DOTT.AGR. GABRIELE STECCHI**  
Via Lago di Varano, 53 - 58100 Grosseto  
g.stecchi@epap.conafpec.it



## SOMMARIO



1. PREMESSA	3
2. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
2.1 Documentazione catastale	
2.2 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie	
2.3 Certificato di destinazione urbanistica	
2.4 Provenienza del bene	
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	8
3.1 Ubicazione	
3.1.1 Terreni agricoli	
3.1.2 Fabbricati	
3.2 Caratteristiche interne ed esterne	
3.3 Pertinenze ed accessori	
4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	14
5. AGGIORNAMENTO CATASTALE	14
6. INQUADRAMENTO URBANISTICO	14
7. CONFORMITA' URBANISTICA	16
8. DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	20
9. QUOTA DI PIGNORAMENTO	20
10. VERIFICA DEI TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE	20
11. EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	21
12. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	21
13. STIMA DEL BENE PIGNORATO	21
13.1 Criterio di stima adottato	
13.2 Valutazione dei terreni	
13.3 Valutazione dei fabbricati	
13.4 Valore del lotto alla data odierna	



## 1. PREMESSA

Con udienza telematica del 28/3/2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Claudia Frosini, mi incaricava quale Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., disponeva che il C.T.U. rispondesse al seguente quesito:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 pignoramento solo pro quota, se esso sia di visibile 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 congruagli 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).

In data 15/04/2019 il sottoscritto accettava l'incarico attraverso l'invio del giuramento di rito per via telematica.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 16/04/2019 e, dopo aver preso visione preliminare sia del fascicolo presso la Cancelleria Telematica sia della documentazione nel frattempo acquisita, in data 08/07/2019 è stato effettuato il sopralluogo, alla presenza congiunta dell'Avv. Marlene Rossi, in qualità di Custode Giudiziario, del Dott. Ing. Massimo Costagliola come Tecnico incaricato della verifica degli impianti e del rilascio dell'A.P.E. e del sig. \_\_\_\_\_ per la parte convenuta.

Sono stati infine eseguiti n°2 accessi agli atti presso il Comune di Castel del Piano (GR), al fine di compiere i dovuti accertamenti edilizi e per prendere visione e copia della documentazione tecnica relativa. Si rimanda al successivo paragrafo 7 per tutte le considerazioni del caso.



## 2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

### 2.1 Documentazione catastale

La documentazione catastale è completa ed è stata allegata agli atti



### 2.2 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Castel del Piano (GR) ed è censito al Catasto Fabbricati alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
Castel del Piano	69	47	2	A/7	2	10 vani
Castel del Piano	69	47	3	D/10		
Castel del Piano	69	120	5			
Castel del Piano	69	120	6	In corso di costruzione		

Presso il Catasto Terreni dello stesso Comune alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Castel del Piano	69	48	Vigneto	22	1.91.62
Castel del Piano	69	105	Bosco ceduo	22	0.00.50
Castel del Piano	69	107	Bosco ceduo	22	0.01.98
Castel del Piano	69	117	Seminativo	23	0.00.44
Castel del Piano	69	122	Seminativo	23	0.04.25
Castel del Piano	69	125	Vigneto	22	0.00.84
Castel del Piano	69	135	Vigneto	22	5.49.51
Castel del Piano	69	137	Incolto sterr.		0.06.32

Per una superficie complessiva di ettari 07.55.46, reddito dominicale € 192,54, reddito agrario € 154,45 e rendita di € 5.928,84.

Relativamente a questi immobili, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, risultano le seguenti trascrizioni contro :

- servitù di passo e transito carrabile con ogni mezzo, trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 9 febbraio 2004 al Registro Particolare 1636 e Registro Generale 2284 giusto atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ai rogiti del Notaio CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 15100/6079 del 16/01/2004;
- Obblighi e vincoli derivanti da atto unilaterale d'obbligo trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 06/10/2005 al Registro Particolare 10409 e Registro Generale 17119 giusto atto UNILATERALE DOBBLIGO EDILIZIO ai rogiti del Notaio CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 16740 del 23/09/2005,



avente come oggetto la realizzazione di interventi previsti in un Piano di Miglioramento Agricolo ed Ambientale;

- c) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE giusto atto notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 887/2017 del 30/03/2017, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 14/04/2017 al Registro Particolare 3560 ed al Registro Generale 4782, a favore della

nonché le seguenti iscrizioni contro:

- a) Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 07/11/2005 n. 4531 del registro particolare e Registro Generale n.19168, giusto atto del Notaio SALERNO FRANCESCO Repertorio 27171/11376 del 24/10/2005,
- b) Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 17/12/2013 al n. 1581 del registro particolare e Registro Generale n.13663, giusto atto CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 23393/11716 del 17/12/2013,

a margine risultano i seguenti due annotamenti:

1. Annotazione n. 1889 del 31/12/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. 1066 del 20/10/2014 (EROGAZIONE PARZIALE);
- c) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo giusto atto del TRIBUNALE Repertorio 807/2016 del 15/04/2016, iscritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 06/05/2016 al n. 879 del registro particolare e Registro Generale 5528,

Si segnala che la certificazione notarile allegata al fascicolo telematico e redatta dal Notaio Massimo Pagano, contiene una imprecisione in quanto viene indicata la trascrizione dei titoli di provenienza e delle formalità a Montepulciano in luogo di Grosseto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 2.3 Certificato di destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione di Comuni Montani Amiata Grossetana, i terreni distinti presso il Catasto Terreni del Comune di Castel del Piano (GR) alle particelle:

Comune	Foglio	Particella
Castel del Piano	69	48
Castel del Piano	69	105
Castel del Piano	69	107
Castel del Piano	69	117
Castel del Piano	69	122
Castel del Piano	69	125
Castel del Piano	69	135
Castel del Piano	69	137

Risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

*Ambito della produzione agricola Z.A.S. dei Poggi di Montenero e Valli di Pagarico.*

In riferimento alla destinazione urbanistica relativamente al Piano Operativo adottato con Delib. C.C. n°46 del 26/11/2018, i medesimi terreni sono in:

*Aree Agricole e Forestali – Aree agricole di fondovalle E1.*

### 2.4 Provenienza del bene

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per l'intero in danno dell'esecutato  le ha acquistate con atto di compravendita a rogito del notaio Dr. Cambiaggi in data 16 gennaio 2004, rep. n. 15.100/6.079, trascritto a Montepulciano in data 9 febbraio 2004 n. 1635 reg. part., con la

Ai danti causa il compendio pignorato era pervenuto con atto a rogito del Notaio Dr. Marzocchi in data 22 giugno 1989, rep. 19.483, trascritto alla Conservatoria di Montepulciano in data 17 luglio 1989 n. 6067 reg. part. .

Sussiste la continuità delle trascrizioni di atti di acquisto ultraventennali.



### 3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

#### 3.1 Ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è formato da terreni e fabbricati costituenti un'azienda agricola ubicata in Comune di Castel del Piano, in loc. Montenero. Nella Carta Tecnica Regionale, il fabbricato originario è denominato Podere Mergazzana.

Vi si accede dalla S.P 64 del Cipressino e, successivamente, attraverso la strada comunale *Anello della Dogana*.

Imboccando la strada d'ingresso all'azienda, i terreni sono interamente dislocati sulla destra e la strada termina con una biforcazione, a destra c'è una sorta di piazzale antistante i fabbricati, mentre a sinistra la carrabile continua oltre i fabbricati descrivendo una curva fino all'ingresso della cantina che, come vedremo in seguito, si presenta ancora allo stato di rustico.

Il compendio è completamente accorpato, posto ad un'altitudine di 330 m.s.l.m. ed ha una giacitura generalmente pianeggiante, lievemente degradante verso nord, in direzione del Fosso dei Quadroni del Rigo.

In direzione, grosso modo est-ovest, ed a valle rispetto al centro aziendale, la proprietà è attraversata da una linea dell'alta tensione, con un traliccio posto all'interno della particella n°135 del foglio 69, al confine tra i vigneti ed il terreno seminativo.

##### 3.1.1 Terreni agricoli

La superficie aziendale assomma a complessivi ettari 7.88.03 e può essere così suddivisa, secondo le colture praticate:

TIPOLOGIA	ETTARI
Vigneto specializzato	4.58.64
Seminativo	2.88.02
Tare e fabbricati	0.41.37
<b>TOTALE</b>	<b>7.88.03</b>

#### VIGNETI

Le superfici vitate sono divise in tre appezzamenti dei quali n°2 ubicati nella particella n°135 ed il rimanente nella particella n°48.

Le vigne hanno un'età di 13 anni circa e sono, dunque, nel pieno della loro vita produttiva. La palificazione è in legno sia per i pali di testata che per quelli intermedi.

Al momento del sopralluogo la vigna si presenta curata, l'interfila è lavorata e le piante regolarmente potate e trattate.

Le caratteristiche dei vigneti sono riassunte nelle successive tabelle:



### Vigna 1 Foglio 69 part. 135

Superficie	Ha 2.83.64
Anno di Impianto	2006
Forma di allevamento	cordone speronato
Sesto di Impianto	0.80 x 2.80
Esposizione del vigneto	nord-est
D.O.C. di riferimento	Montecucco Sangiovese DOCG

#### Base ampelografica:

Varietà	N° Ceppi	Superficie
Canaiolo nero	300	0.06.72
Sangiovese nero	11062	2.47.80
Cabernet Sauvignon	700	0.15.68
Colorino	200	0.04.48
Montepulciano nero	400	0.08.96

### Vigna 2 Foglio 69 part. 48

Superficie	Ha 1.75.00
Anno di Impianto	2006
Forma di allevamento	cordone speronato
Sesto di Impianto	0.80 x 2.80
Esposizione del vigneto	nord-ovest
D.O.C. di riferimento	Montecucco Sangiovese DOCG

#### Base ampelografica:

Varietà	N° Ceppi	Superficie
Canaiolo nero	100	0.02.24
Sangiovese nero	6412	1.43.64
Cabernet Sauvignon	500	0.11.20
Colorino	200	0.04.48
Montepulciano nero	600	0.13.44

#### TERRENI SEMINATIVI

I terreni seminativi sono interamente ubicati nella particella n°135 del foglio 69. La giacitura è lievemente degradante in direzione del fosso dei Quadroni del Rigo e l'esposizione è a nord.

La tessitura è franco-sabbiosa, il grado di fertilità medio e, al momento del sopralluogo, l'appezzamento si presentava incolto e coperto da bassa vegetazione erbacea spontanea.

### 3.1.2 Fabbricati

Di fronte al piazzale d'ingresso sono situati due fabbricati: il primo, più grande e situato più a nord, ed il secondo a circa 20 metri di distanza in direzione sud, più piccolo e posto ad una quota leggermente inferiore.

A poca distanza rispetto al primo fabbricato si trova anche un terzo manufatto, completamente interrato che, nel progetto iniziale sarebbe dovuto essere adibito a cantina di trasformazione delle uve e da magazzini vari ma che, allo stato attuale è ancora a rustico.

L'area adiacente i fabbricati in oggetto è costituita da un'ampia resede attualmente incolta e ricoperta da vegetazione erbacea spontanea e da alcune piante arboree.

Per il calcolo della **superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile**, si fa riferimento alla definizione elaborata dall'Agenzia del Territorio/Tecnoborsa:

**Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)** : Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

#### FABBRICATO "A"

Il fabbricato è costituito da una grande costruzione su due livelli, con il piano terra di superficie maggiore rispetto al piano primo.

La destinazione è quella agrituristica, dunque la classificazione catastale attribuita è la D10, analoga a quella degli annessi agricoli. La notazione è importante in quanto la destinazione è strettamente connessa all'esercizio dell'attività agrituristica. In altre parole, nel caso in cui, per qualsiasi ragione, cessi l'attività di ospitalità, il fabbricato ritornerà ad essere un annesso agricolo e, al limite, solo il piano primo potrà essere soggetto ad un cambio di destinazione d'uso a favore dell'uso abitativo, in quanto originariamente era utilizzato come tale.

La superficie lorda è pari a 280 m<sup>2</sup> per il piano terra e 204 m<sup>2</sup> per il piano primo.

Al piano terra si trovano le seguenti unità:

- a) n°2 appartamenti composti ciascuno da due camere, soggiorno/angolo cottura e bagno;
- b) n°1 appartamento con due camere, soggiorno doppio, cucina, ripostiglio e bagno;
- c) n°1 sala comune con bagno.

A ciascuna unità immobiliare si accede dall'esterno attraverso una porta indipendente.

Indici metrici

Appartamento n°	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Altezza m
1	82,07	2,85
2	78,04	2,85
3	80,92	2,80
Sala comune	39,40	2,85
<b>Totale</b>	<b>280,43</b>	

Al piano primo si accede attraverso una scala esterna posta sul prospetto sud dell'immobile, caratterizzata da pedate con lastre in pietra serena e adiacente ad un altro piccolo vano adibito a forno.

Dalla porta d'ingresso si entra direttamente in una sala comune / disimpegno dalla quale si accede a n°3 miniappartamenti dei quali:

- a) n°2 appartamenti composti da camera con bagno e soggiorno / angolo cottura;
- b) n°1 appartamento composto da due camere, soggiorno / angolo cottura e bagno.

Indici metrici

Appartamento n°	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Altezza m
1	58,00	3,45
2	42,44	3,45
3	80,15	3,45
Sala comune	23,88	3,45
<b>Totale</b>	<b>204,47</b>	

In totale, quindi, il fabbricato consta di **485 m<sup>2</sup> commerciali**.

Nelle immediate vicinanze del fabbricato, in posizione intermedia con il fabbricato "B", sono ubicati altri due piccoli manufatti, adibiti a vani tecnici.

FABBRICATO "B"

Il fabbricato è costituito da una costruzione su due livelli, con il piano terra parzialmente seminterrato, ad uso abitativo.

Si tratta di un appartamento di superficie lorda pari a 132 m<sup>2</sup> per il piano terra e 105 m<sup>2</sup> per il piano primo.

Il piano terra si compone di un soggiorno con bagno, una sala, cucina e n°2 porticati, dei quali uno adiacente alla cucina; al piano primo, al quale si accede attraverso una scala interna, troviamo quattro camere, un disimpegno e due servizi igienici.

### Indici metrici

Piano	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Altezza m
terra	132	2,70
primo	105	3,00
porticato	22 (*)	2,70
<b>Totale</b>	<b>259</b>	

(\*) Per il calcolo della SCV dei porticati, è stato applicato il coefficiente di incidenza del 35 %, così come suggerito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia del Territorio).



La costruzione di questo manufatto fa seguito all'approvazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale in data 26/11/2004 ed approvato dal Comune di Castel del Piano con Determina n°250 del 31/12/2004 .

Il progetto prevedeva la realizzazione di un annesso seminterrato ad uso cantina e rimessa attrezzi, e a perimetro del fabbricato (nei tre lati a ridosso del terreno) si prevedeva la realizzazione di uno scannafosso per l'isolamento della struttura da eventuali infiltrazioni di acqua .

Allo stato attuale, il fabbricato si presenta allo stato di rustico, privo dei tramezzi divisorii previsti nel progetto e di qualunque infisso. Sul lato sud è presente un vano aggiuntivo adibito a centrale termica.

### Indici metrici

Piano	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Altezza m
interrato (al netto dello scannafosso)	380	3,50
centrale termica	3 (*)	3,00
<b>Totale</b>	<b>383</b>	

(\*) Per il calcolo della SCV dei locali tecnici, è stato applicato il coefficiente di incidenza del 15 %, così come suggerito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia del Territorio).



### 3.2 Caratteristiche interne ed esterne

Entrambi i fabbricati "A" e "B" sono di recente ristrutturazione integrale e internamente risultano in buone/ottime condizioni.

Tutti i locali sono intonacati ed imbiancati; il pavimento è in piastrelle in gres effetto cotto, le scale interne sono lastricate in travertino.

Non sono presenti i rivestimenti nelle porzioni di parete destinate ad accogliere gli "angoli cottura" mentre tutti i servizi igienici sono dotati di rivestimenti di tipo standard.

I sanitari sono di qualità commerciale di tipo standard, sospesi.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno anticato di colore marrone con vetro doppio e dotati di persiane, i portoncini d'ingresso sono rinforzati anti-intrusione.

Nelle stanze del fabbricato "A" al piano terra prevalgono i soffitti con volte a vela in mattoncini a vista e con voltine con travi in ferro intervallate da mattoni, mentre al piano primo i soffitti sono con travi e correnti a vista.

Nelle stanze del fabbricato "B" e in entrambi i livelli sono, viceversa, presenti soffitti con travi e correnti a vista.

Lo stato di manutenzione generale può considerarsi buono/ottimo, senza dubbio il restauro è stato eseguito a regola d'arte, tuttavia si segnalano già alcuni segni di usura sugli intonaci e sugli infissi esterni, dovuti allo stato di abbandono.

Esternamente gli edifici sono stati realizzati con rivestimento in pietra faccia vista e le gronde sono in mattoni, riprendendo la tipologia delle coloniche tipiche toscane.

I tetti sono a capanna nel fabbricato "B" e a padiglione nel fabbricato "A", con manto di copertura in coppi, molti elementi dei quali sono stati probabilmente recuperati nel corso della ristrutturazione.

Le cornici di porte e finestre sono realizzate in mattoncini.

Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento, si segnala che tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di distribuzione idrotermosanitario di tipo standard con elementi radianti in lega di alluminio.

Nella sala comune al piano primo del fabbricato "A" e nel soggiorno al piano terra del fabbricato "B" sono altresì presenti dei camini a legna.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia ed i quadri elettrici sono ad incasso di cui uno da 24 moduli e l'altro da 12; non è stato possibile testarne il funzionamento a causa dell'assenza di energia elettrica. Non sono presenti lampadari né lampade di altro tipo.

Per tutti gli altri dati, si rimanda alla specifica perizia.

Riguardo al Fabbricato "C", la documentazione fotografica allegata testimonia dello stato a rustico del manufatto. Il prospetto principale presenta una finitura esterna in pietra faccia vista.



### 3.3 Pertinenze ed accessori

Come già in precedenza accennato, nel prospetto sud del fabbricato "A" è presente un vano, adiacente alla scala di accesso al piano superiore, adibito a forno, dotato di un proprio camino.

Tra i due fabbricati, sono inoltre presenti due piccoli manufatti, regolarmente censiti nella planimetria catastale, adibiti a vani tecnici.

Gli immobili sono inseriti in una vasta corte che attualmente si presenta incolta e che contribuisce a definire un certo stato di abbandono generale del compendio.

#### 4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e gravante sull'intero cespite descritto ai paragrafi precedenti SONO CONFORMI alla descrizione attuale del bene.

#### 5. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le mappe presenti in catasto sono conformi per quanto riguarda il catasto terreni.

Per quanto concerne le unità immobiliari, si rileva quanto segue:

- La planimetria catastale dell'immobile censito al foglio 67, particella 47 sub.3 (**in precedenza immobile "A"**) è conforme allo stato attuale.
- La planimetria catastale dell'immobile censito al foglio 67, particella 47 sub.2 (**in precedenza immobile "B"**) presenta delle difformità riguardo al prospetto ovest (posizione di una finestra al piano terra, presenza di una finestra non censita), al prospetto est (n°2 piccole finestre ad arco nel portico adiacente alla cucina) e lievi difformità interne al piano terra (muro divisorio del soggiorno).
- Il fabbricato di cui alla cantina-magazzino-rimessa attrezzi, ancora a rustico e quindi non ancora ultimato, è censito "in corso di costruzione".

Per quanto sopra specificato, si segnala che la documentazione catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto NECESSITA di un aggiornamento.

#### 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il Piano Operativo del Comune di Castel del Piano, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 26/11/2018, l'immobile in questione ricade nelle **Aree agricole di fondovalle E1**.

Secondo il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 23/09/2006, l'immobile ricade nella **Zona ad agricoltura sviluppata (z.a.s.) dei poggi di Montenero e valli di Paganico**, di cui riportiamo le norme relative agli interventi ammissibili per la tipologia immobiliare in oggetto:

#### ***Interventi ammessi per aziende agricole sopra i minimi fondiari***

##### ***74.4.1 Imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari***

*All'imprenditore agricolo non a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:*

- ♣ Gli interventi previsti ai punti 74.2 e 3*
- ♣ La realizzazione di annessi agricoli commisurati alle capacità dell'azienda tramite presentazione del P.M.A.A.*
- ♣ La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e mini golf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.*

##### ***74.4.2 Imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari***

*All'imprenditore agricolo a titolo principale con azienda sopra i minimi fondiari sono consentiti:*

- ♣ Gli interventi previsti al punto 74.4.1*
- ♣ La realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore e/o operaio e/o coadiuvante a seguito di approvazione di P.M.A.A.*
- ♣ La trasformazione di edifici esistenti a fini agrituristici e la realizzazione di agriturismo, piscina fino a 180 mq, campi da tennis, da bocce e mini golf a seguito di approvazione di P.M.A.A. e Relazione Agrituristica.*

##### ***74.4.3 Limiti alla realizzazione di nuova volumetria***

*La realizzazione della nuova volumetria aziendale realizzata sia con che senza preventiva approvazione di P.M.A.A. deve rispettare i limiti dimensionali individuati nella sottostante tabella.*

<b><i>volume aziendale esistente</i></b>	<b><i>% di incremento del volume aziendale esistente</i></b>
<i>fino a 1.000</i>	<i>mc 50%</i>
<i>da 1.001 a 2.000 mc</i>	<i>incremento pari a 500 mc + il 35% della volumetria esistente ed eccedente i 1.000 mc</i>
<i>da 2.001 a 4.000 mc</i>	<i>incremento pari a 850 mc più il 25% della volumetria esistente ed eccedente i 2.000 mc</i>
<i>maggiore di 4.000 mc</i>	<i>incremento pari a 1.350 mc più il 15% della volumetria esistente ed eccedente i 4.000 mc</i>

#### 74.5 Attività integrative l'attività agricola

In aggiunta all'attività agricola in un massimo di 2 siti appartenenti alla Z.A.S. dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico si potrà realizzare:

♣ 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto; ♣ oppure 1 "albergo di campagna" con un massimo di 50 posti letto ed i relativi posti pasto e, in aggiunta, un ristorante fino a 200 mq di s.n.p;

♣ oppure 1 ristorante fino a 200 mq di s.n.p;

♣ oppure 1 laboratorio artigiano di prodotti locali fino a 200 mq di s.n.p.

La dotazione complessiva massima di posti letto e superficie netta di pavimento per attività di ristorazione e artigianali nella Z.A.S. dei Poggi di Montenero e Valli di Paganico è di:

♣ 50 posti letto per attività ricettiva ♣ 200 mq per attività di ristorazione

♣ 200 mq per attività artigianale

Ciò significa che una volta realizzate le attività integrative previste in 2 siti di versi (indipendentemente dai posti letto o dalla superficie complessivamente realizzata) oppure una volta raggiunti i limiti delle quantità (posti letto e superfici) realizzabili nella zona la disponibilità per la stessa zona è esaurita e non potranno essere realizzati ulteriori interventi.

La localizzazione di un dell'attività integrativa comporta l'approvazione di una variante al R.U. quando non già prevista nel presente piano.

#### 74.6 Interventi infrastrutturali

Nella zona sono ammessi i seguenti interventi di carattere infrastrutturale:

♣ Realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica di tipo idroelettrico o eolico ovvero utilizzando biomasse di origine agricola, 158 forestale o zootecnica di potenza fino ad un massimo di 300 Kw. La realizzazione degli impianti è subordinata alla verifica della loro compatibilità con le caratteristiche paesaggistiche della zona fatta di concerto con l'Amministrazione Provinciale. Inoltre dovranno essere garantite la schermatura delle strutture, la permeabilità dei piazzali, il rilascio del minimo di flusso idrico vitale.

♣ Il passaggio di elettrodotti ad alta tensione.

### 7. CONFORMITA' URBANISTICA

La ricerca della documentazione relativa alle pratiche edilizie riconducibili agli immobili presenti nel compendio, ha presentato notevoli difficoltà, tanto da richiedere una proroga per la consegna degli elaborati.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castel del Piano e presso il P.A. (progettista e direttore lavori dei fabbricati oggetto di pignoramento), sono state rintracciate alcune pratiche edilizie intestate a

Per comodità di lettura, saranno esposte divise per singolo fabbricato del compendio.



## FABBRICATO "A"

Come precedentemente descritto al punto 3.1.2, questo fabbricato risulta adibito ad agriturismo ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- a) D.I.A. n°1530/2007 prot. n°921 del 27/01/2007, avente per oggetto *ristrutturazione di un fabbricato rurale per scopi agrituristici*;

La documentazione tecnica allegata è completa.

- b) Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui alla D.I.A. 1530/2007, al prot. n°5039 del 21/6/2013;

La documentazione tecnica allegata è conforme allo stato attuale.

## FABBRICATO "B"

Come precedentemente descritto al punto 3.1.2, questo fabbricato risulta adibito ad abitazione ed annessi agricoli ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- c) D.I.A. n°6412 del 20/6/2005, avente per oggetto *ristrutturazione e manutenzione straordinaria di un fabbricato rurale ad uso abitativo ed annessi agricoli*;

Si segnala che la documentazione tecnica allegata alla pratica fa riferimento al fabbricato "A", sopra descritto.

- d) Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui alla D.I.A. 6412/2005, al prot. n°5038 del 21/6/2013;

La documentazione tecnica allegata a questa comunicazione, contiene la comunicazione di fine lavori parziale e la tavola di definitiva consistenza.

La tavola di definitiva consistenza riporta una planimetria dell'immobile la quale, confrontata con la tavola di progetto, presenta una difformità sostanziale.

Nello stato modificato della tavola di progetto, infatti, al piano terra del fabbricato è presente un soggiorno, una cucina, la scala di accesso al piano superiore e i porticati, mentre nello stato di definitiva consistenza (e nello stato attuale) il piano terra si completa con un ulteriore camera adiacente al soggiorno ed un servizio igienico. L'aumento di volumetria riscontrato, rispetto allo stato concessionato, è pari a circa 42 m<sup>2</sup> e 106 m<sup>3</sup>.

Lo stato attuale, inoltre, differisce ulteriormente per:

- Diversa posizione di una finestra sul prospetto est;
- Presenza di una finestra in più sul prospetto est;
- Apertura di due lunette sul prospetto ovest del porticato adiacente alla cucina;
- Lievi difformità interne sul tramezzo divisorio del soggiorno al piano terra.



## FABBRICATO "C"

Come precedentemente descritto al punto 3.1.2, questo fabbricato risulta adibito a cantina/rimessa attrezzi ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- e) Permesso a costruire n°06/06 (p.e. 148/05), avente per oggetto *costruzione di annesso rurale*.

La documentazione tecnica inserita nel fascicolo fa riferimento alla costruzione di un annesso agricolo seminterrato ad uso cantina di trasformazione uve/magazzino/rimessa attrezzi.

- f) Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui al Permesso a costruire n°06/06, al prot. n°5040 del 21/6/2013.

La tavola di definitiva consistenza riporta una planimetria dell'immobile la quale, confrontata con la realtà, presenta alcune difformità per quanto riguarda gli elementi costruttivi. Confrontando, infatti, lo stato modificato di cui alle tavole di progetto e consistenza finale con lo stato attuale, si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di un vano tecnico di circa 20 m<sup>2</sup>, posto in adiacenza al corpo principale del manufatto e non rilevato nelle tavole di progetto;
- presenza di n°12 pilastri di sostegno del solaio disegnati nello stato di consistenza finale, in luogo di n°6 effettivamente presenti
- diversa posizione delle porte di collegamento tra la cantina/rimessa e lo scannafosso.

A tal riguardo, si fa presente che è stato condotto un ulteriore riscontro presso l'Ufficio del Genio Civile di Grosseto al fine di verificare la documentazione depositata in sede di progetto. La verifica ha permesso di accertare che la pianta del manufatto presente nelle tavole redatte dall'Arch. L. Terardi è conforme allo stato attuale (e non allo stato di definitiva consistenza) ad eccezione della realizzazione del vano tecnico, che non risulta in progetto.

C'è inoltre da segnalare che al momento della presentazione dello stato di consistenza finale e della fine lavori parziale per ciascuno dei tre fabbricati ("A", "B" e "C"), il direttore lavori ha dichiarato che "per rendere le opere finite ed abitabili, sarà richiesto un nuovo titolo abilitativo", che "i manufatti contengono delle modifiche che non necessitano di variante" e che "le opere realizzate sono PRIVE di agibilità ed abitabilità".



In conclusione, gli accertamenti condotti sulla documentazione che è stato possibile reperire fanno ritenere che, confrontando lo stato dei luoghi con quanto presente presso l'Ufficio Edilizia Privata di Castel del Piano :

- i. Il fabbricato "A", ad uso agrituristico, sia conforme;
- ii. Il fabbricato "B", ad uso abitativo, presenta alcune difformità sia rispetto al progetto che allo stato di consistenza finale. Tali difformità interessano i volumi complessivi, i prospetti, e lievi varianti interne.
- iii. La cantina/rimessa attrezzi è ancora in fase di costruzione e lo stato attuale differisce rispetto allo stato presentato con la fine lavori-stato di consistenza finale.

In considerazione di quanto sopra, le difformità evidenziate ai precedenti punti ii. e iii. sono sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt.200 e 209 della L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii. .

Per la regolarizzazione degli interventi e la presentazione del relativo accertamento di conformità, sarà necessario presentare :

- L'aggiornamento catastale dei fabbricati;
- Permesso a Costruire in sanatoria e corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la percentuale del costo di costruzione , la sanzione e i diritti di segreteria
- Le conseguenti pratiche edilizie in sanatoria comprendenti anche la progettazione ed il deposito presso il Genio Civile della centrale termica della cantina (fabbricato "C");
- I collaudi finali, i nuovi stati di consistenza finale e le comunicazioni di fine lavoro.

Per tutte le attività sopra descritte, considerando che la sanzione prevista sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, si stima che gli oneri complessivamente necessari (prestazioni professionali, sanzioni, diritti di segreteria, bolli, varie ed eventuali) ammontino prudenzialmente ad € 100.000,00 circa.

Qualora la richiesta di sanatoria venga inoltrata da un soggetto che non abbia la qualifica di *Coltivatore Diretto* ovvero *Imprenditore Agricolo Professionale* si dovrà presentare un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale presso il comune di Castel del Piano (GR) finalizzato sia alla sanatoria delle difformità nei prospetti, sia all'aumento di volume relativamente alla realizzazione della centrale termica nella cantina.



## 8. DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura del bene si ritiene opportuno formare un UNICO LOTTO costituito da:

Azienda agricola costituita da terreni agricoli e fabbricati, ubicata nel Comune di Castel del Piano (GR), loc. Montenero, e censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
Castel del Piano	69	47	2	A/7	2	10 vani
Castel del Piano	69	47	3	D/10		
Castel del Piano	69	120	5			
Castel del Piano	69	120	6	In corso di costruzione		

E censita presso il Catasto Terreni dello stesso Comune alle particelle:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza
Castel del Piano	69	48	Vigneto	22	1.91.62
Castel del Piano	69	105	Bosco ceduo	22	0.00.50
Castel del Piano	69	107	Bosco ceduo	22	0.01.98
Castel del Piano	69	117	Seminativo	23	0.00.44
Castel del Piano	69	122	Seminativo	23	0.04.25
Castel del Piano	69	125	Vigneto	22	0.00.84
Castel del Piano	69	135	Vigneto	22	5.49.51
Castel del Piano	69	137	Incolto sterr.		0.06.32

Per una superficie complessiva di ettari 07.55.46, reddito dominicale € 192,54, reddito agrario € 154,45 e rendita di € 5.928,84.

## 9. QUOTA DI PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere pignorata per la piena proprietà dell'intero.

## 10. VERIFICA DEI TITOLI LEGITTIMANTI EVENTUALI POSSESSI O DETENZIONI DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti LIBERA.

A completamento del quadro delle informazioni, si segnala che, al fine di permettere l'ordinaria coltivazione dei terreni e previo consenso delle parti di causa, il Custode Professionista ha presentato istanza al Tribunale finalizzata alla stipula di un contratto di affitto.

Il G.E. ha autorizzato la stipula del contratto il 30/8/2019.

Detto contratto di affitto ha una durata di 12 mesi, rinnovabile di ulteriori 12 mesi salvo disdetta espressa proveniente dal Custode Professionista ovvero salvo i casi di risoluzione previsti agli articoli 5-6-11-12-13 del contratto medesimo.

## 11 EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

I beni in oggetto non rientrano tra i casi previsti dal quesito n°10.

## 12 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Sui beni pignorati sono presenti i seguenti Vincoli:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30 novembre 1923 e s.m.e.i e Aree boscate sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 39/2000;
- D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g): foreste e boschi;

Non sono presenti Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

## 13. STIMA DEL BENE PIGNORATO

### 13.1 Criterio di stima adottato

L'aspetto economico che viene ordinariamente preso in considerazione in questo tipo di valutazioni immobiliari è quello del più probabile valore di mercato, alla data odierna.

Il metodo di stima che utilizzeremo sarà quello "sintetico per comparazione".

Nell'ambito del metodo di stima sintetico comparativo, il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare è stato individuato in base ai prezzi effettivamente pagati per beni con caratteristiche simili, allargando la base di indagine ai comuni limitrofi a quello in esame, reperendo informazioni presso operatori e agenzie immobiliari, professionisti, Agenzia delle Entrate, consultando le banche dati O.M.I., C.C.I.A.A. e infine utilizzando il parametro tecnico del m<sup>2</sup> commerciale per gli edifici e le relative pertinenze e dell'ettaro per i terreni.

Alle valutazioni ordinarie unitarie ottenute, saranno applicate le opportune aggiunte e detrazioni sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono in senso positivo o negativo a determinare il valore dell'immobile.

Saranno infine considerati i costi necessari per l'aggiornamento catastale nonché i costi complessivi per completare le pratiche edilizie e sanare le irregolarità urbanistiche e/o edilizie sopra evidenziate.

### 13.2 Valutazione dei terreni

La valutazione dei vigneti hanno tenuto conto in particolare dell'età degli stessi, dell'ampelografia e del loro stato vegetativo, che può definirsi ottimale.

TIPOLOGIA	ETTARI	VALORE/ETTARO (€)	TOTALE (€)
Vigneto specializzato	4.58.64	40.000,00	183.456,00
Seminativo	2.88.02	10.000,00	28.802,00
Tare e fabbricati	0.41.37		
<b>TOTALE</b>	<b>7.88.03</b>		<b>212.258,00</b>

### 13.3 Valutazione dei fabbricati

Come descritto nei paragrafi precedenti, tutti i fabbricati che fanno parte del compendio pignorato sono stati oggetto di una radicale ristrutturazione o di una nuova edificazione (cantina) ed il loro stato di conservazione può definirsi pari al nuovo, pur se ultimati ormai da qualche anno. Nella valutazione sono ricompresi anche la corte comune ed i piccoli vani tecnici.

#### Fabbricato "A"

Destinazione d'uso	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Valore/ m <sup>2</sup> (€)	TOTALE (€)
Piano terra-agrituristica	280	800,00	224.000,00
Piano primo-abitativo	204	1.800,00	367.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>591.200,00</b>

#### Fabbricato "B"

Destinazione d'uso	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Valore/ m <sup>2</sup> (€)	TOTALE (€)
Piano terra e primo-abitativo	259	1.800,00	466.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>466.200,00</b>



### Fabbricato "C"

Destinazione d'uso	Superficie convenzionale vendibile m <sup>2</sup>	Valore/ m <sup>2</sup> (€)	TOTALE (€)
Piano seminterrato-cantina/magazzino/rimessa	383	500,00	191.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>191.500,00</b>

Per quanto riguarda la valutazione del fabbricato "C", abbiamo già precisato che esso si trova attualmente allo stato di rustico. Posto che la destinazione degli spazi potrebbe essere razionalmente definita dal futuro acquirente, secondo le proprie esigenze e necessità, si è ritenuto di proporre un valore a m<sup>2</sup> assimilabile a quello di un annesso agricolo anziché predisporre il computo metrico dei costi necessari a terminare la costruzione del manufatto.

### 13.4 Valore del lotto alla data odierna

Immobile	Valore (€)
Terreni	212.258,00
Fabbricato "A"	591.200,00
Fabbricato "B"	466.200,00
Fabbricato "C"	191.500,00
<b>Totale</b>	<b>1.461.158,00</b>
Coefficiente di vetustà, qualità, e stato di manutenzione	0,90
<b>Totale</b>	<b>1.315.042,00</b>
Oneri per la sanatoria delle opere difformi	100.000,00
<b>Totale</b>	<b>1.215.042,00</b>
Diminuzione percentuale -20% (°)	255.676,00
<b>Totale</b>	<b>972.033,00</b>
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA</b> <b>Lotto unico</b> <b>(valore arrotondato)</b>	<b>972.000,00</b> <b>(novecentosettantaduemila)</b>

(°) Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 20% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.



Tanto si doveva comunicare in evasione dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 14/02/2020



Il Consulente Tecnico D'ufficio

Dott. Agr. Gabriele STECCHI



---

**ALLEGATI:**

1. Cartografia
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Elaborati grafici
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione edilizia

