

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 141/2021

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Dott.ssa Debora Capecci
C.T.U. : Ing. Daniele Felici

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ING. DANIELE FELICI

Via G. Mazzini N. 8 58100 Grosseto

Tel 0564-24324 cell 3929709118 e-mail da.felici@email.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Daniele Felici, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Mazzini n.8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 01/09/2023 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò e veniva a conoscenza dei 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

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

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

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

8° Quesito:

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

9° Quesito:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione 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 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° 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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14/09/2023 per poi proseguire in date successive, ed in data 03/10/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Debora Capeccchi. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni pignorati costituiscono due compendi immobiliari distinti (di seguito indicati come COMPENDIO N. 1 e COMPENDIO N.2), entrambi costituiti da fabbricati e circostanti terreni, siti nei pressi della frazione Poderi di Montemerano del Comune di Manciano (GR), e ubicati rispettivamente all'incrocio tra la strada comunale Vecchia Montemerano-Manciano con la strada vicinale dei Poderi (COMPENDIO N.1, immobili censiti al Foglio 125) e in località Salceto (COMPENDIO N. 2, immobili censiti al Foglio 124).

I suddetti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto terreni del Comune di Manciano, rappresentati dai seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI

- foglio **125** particella **88** subalterno **3** - ctg. A/7 - cons. 12,00 vani – sup. catastale 143,00 m² - r.c. € 1.673,32 (appartamento al piano terra in Località Poderi di Montemerano);
- foglio **125** particella **88** subalterno **2** - ctg. C/2 - sup. catastale 107,00 m² - r.c. € 195,43 (magazzino/autorimessa al piano seminterrato in Località Poderi di Montemerano);
- foglio **124** particella **319** - ctg. A/5 - sup. catastale 36,00 m² - r.c. € 67,14 (piano terra e primo, Località Salceto);

CATASTO TERRENI

- foglio **125** particella **82** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.02.01
- foglio **125** particella **85** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.10.00
- foglio **125** particella **86** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.01.80
- foglio **125** particella **87** qualità seminativo, classe 4° Superficie ha 00.01.99
- foglio **125** particella **89** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.06.30
- foglio **125** particella **90** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.05.90
- foglio **124** particella **287** qualità seminativo, classe 3° Superficie ha 00.33.20
- foglio **124** particella **316** qualità seminativo, classe 3° Superficie ha 00.87.70
- foglio **124** particella **317** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.12.20
- foglio **124** particella **318** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.13.70
- foglio **124** particella **373** qualità seminativo arborato, classe 1° Superficie ha 00.20.20
- foglio **124** particella **410** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.44.60
- foglio **124** particella **437** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.41.00

Gli immobili censiti al C.F. al - foglio **125** p.lla **88** sub **3** - ctg. A/7 - foglio **125** p.lla **88** sub. **2** - ctg. C/2, nelle visure catastali, risultano intestati a:

— per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni e di 2/3 in piena proprietà.

Gli immobili censiti al C.F. al - foglio **124**, p.lla **319** - ctg. A/5, e gli immobili censiti al C.T. al foglio **125**, p.lle. nn. **82, 85, 86, 87, 89, 90**, e al foglio **124**, p.lle nn. **287, 316, 317, 318, 373, 410, 437**

nelle visure catastali, risultano intestati a:

— per il diritto di Proprietà 1/1.

Si precisa che il Signor _____ è deceduto in data 15/08/2017, la successione non risulta presentata; è stata TRASCRITTA, in data 13/03/2023 R.P. 3100 / R.G. 4224 a favore di _____, ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO per immobili siti in MANCIANO (GR).

Gli immobili sopra elencati risultano di proprietà per 1/3 ciascuno dei signori _____

La procedura esecutiva è promossa da _____, relativamente alle unità sopraindicate, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. **QUESITO N.1**

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. È stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali dei fabbricati; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e vengono allegate alla presente memoria.

1.2 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dal Certificato Notarile presente in atti, redatto in data 15.03.2023 dal Dott. _____ Notaio in _____ e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.





ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto in data 01/08/2008 ai nn. 11501/2252 a favore di

contro



ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 16/12/2021 ai numeri 20524/15512 a favore di

e contro



1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Al sig. gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono così pervenuti:

CATASTO FABBRICATI

- foglio **125** particella **88** subalterno **3** - ctg. A/7 - cons. 12,00 vani – sup. catastale 143,00 m² - r.c. € 1.673,32 (appartamento al piano terra in Località Poderi di Montemerano);
- foglio **125** particella **88** subalterno **2** - ctg. C/2 - sup. catastale 107,00 m² - r.c. € 195,43 (magazzino/autorimessa al piano seminterrato in Località Poderi di Montemerano);

CATASTO TERRENI

- foglio **125** particella **82** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.02.01
- foglio **125** particella **85** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.10.00
- foglio **125** particella **86** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.01.80
- foglio **125** particella **87** qualità seminativo, classe 4° Superficie ha 00.01.99
- foglio **125** particella **89** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.06.30
- foglio **125** particella **90** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.05.90

In forza di:

- **Sentenza traslativa** Tribunale di Roma del 05/07/2004 n. 38631/2004 per la quota pari ad 2/3 da e per la quota pari ad 1/3 per **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** del 18/12/2000 di cui all'atto del Notaio n. 44114 da

CATASTO TERRENI

- foglio **124** particella **287** qualità seminativo, classe 3° Superficie ha 00.33.20
- foglio **124** particella **316** qualità seminativo, classe 3° Superficie ha 00.87.70



- foglio 124 particella 317 qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.12.20
- foglio 124 particella 318 qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.13.70
- foglio 124 particella 373 qualità seminativo arborato, classe 1° Superficie ha 00.20.20
- foglio 124 particella 410 qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.44.60
- foglio 124 particella 437 qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.41.00

In forza di:

- **Sentenza di acquisto per usucapione** Tribunale di Grosseto del 27/04/2009 n. 615/2009 per la quota pari ad 1/1.

Si precisa che il Signor _____ è deceduto in data 15/08/2017, la successione non risulta presentata; è stata TRASCRITTA all'Agenzia del Territorio di Grosseto, in data 13/03/2023 R.P. 3100 / R.G. 4224 a favore di _____

ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO per immobili siti in MANCIANO (GR).

2. **QUESITO N.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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1.1 Caratteristiche generali

I beni pignorati costituiscono due compendi immobiliari distinti (di seguito indicati come COMPENDIO N. 1 e COMPENDIO N.2), entrambi costituiti da fabbricati e circostanti terreni, siti nei pressi della frazione Poderi di Montemerano del Comune di Manciano (GR), e ubicati rispettivamente all'incrocio tra la strada comunale Vecchia Montemerano-Manciano con la strada vicinale dei Poderi (COMPENDIO N.1, immobili censiti al Foglio 125) e in località Salceto (COMPENDIO N. 2, immobili censiti al Foglio 124).

Per una migliore comprensione dell'ubicazione degli immobili si veda l'Allegato n. 5 alla presente relazione relativo alla cartografia di Inquadramento Territoriale dei due compendi immobiliari, riportata con varia scala.

COMPENDIO N. 1

Località Poderi di Montemerano in Comune di Manciano (GR)

Trattasi di complesso residenziale in stato di pronunciato abbandono costituito da un fabbricato posto su due livelli composto da un'abitazione ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna, e locali ad uso magazzino e deposito ubicati al piano seminterrato,

oltre a circostanti terreni della superficie complessiva di ettari 0.50.10 (5.010 mq) al lordo della resede del fabbricato. Tale compendio è ubicato all'intersezione tra la strada comunale Vecchia Montemerano-Manciano con la strada vicinale dei Poderi.

Gli immobili del Lotto n. 1 sono così individuati nel Comune di Manciano (GR):

CATASTO FABBRICATI

- Fg. 125 p.lla 88 sub. 3, ctg. A/7, 12,0 vani, sup. catastale 143,0 mq, LOCALITA' PODERI DI MONTEMERANO, Piano T-S1;
- Fg. 125 p.lla 88 sub. 2, ctg. C/2, sup.catastale 107,0 mq, LOCALITA' PODERI DI MONTEMERANO, Piano S1);

La corte esclusiva dei suddetti fabbricati risulta censita al Catasto Terreni nel foglio 125 con la particella 88 (ente urbano) della superficie di mq 2.210 (al lordo della resede del fabbricato che vi insiste).

CATASTO TERRENI

- Fg. 125 p.lla 82, qualità vigneto, cl. 2°, Superficie ha 00.02.01
- Fg. 125 p.lla 85, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.10.00
- Fg. 125 p.lla 86, qualità vigneto, cl. 2°, Superficie ha 00.01.80
- Fg. 125 p.lla 87, qualità seminativo, cl. 4°, Superficie ha 00.01.99
- Fg. 125 p.lla 89, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.06.30
- Fg. 125 p.lla 90, qualità vigneto, cl. 2°, Superficie ha 00.05.90

Il lotto di 5.010 mq costituito dai suddetti fabbricati e terreni ha una forma planimetrica rettangolare stretta e allungata in senso SO-NE, con il confine meridionale che si attesta sulla strada comunale Vecchia Montemerano-Manciano pochi metri prima che la stessa si inserisca nella strada vicinale dei Poderi. L'accesso al fondo è chiuso sul fronte strada da un cancello metallico a due ante.

Di seguito si descrivono il fabbricato nella sua generalità, le n. 2 u.i. che lo compongono e i terreni circostanti che costituiscono il COMPENDIO N. 1.

IL FABBRICATO

Trattasi di una costruzione a pianta planimetrica rettangolare posta su due livelli: piano terra e piano seminterrato. Il fabbricato è stato realizzato dapprima in virtù della Licenza Edilizia n. 1254 dell'11/01/1975 e quindi condonato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 439 del 27/12/1999 rilasciata per l'ampliamento e il cambio della destinazione d'uso del piano seminterrato.

La struttura portante è in muratura di laterizio.

IMMOBILE N.1 - APPARTAMENTO (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 3)

L'unità immobiliare *de quo* è costituita da un appartamento sito in frazione di Montemerano, nel Comune di Manciano (GR).

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima risulta realizzato in parte nel corso dell'anno 1975 e oggi si sviluppa su due piani fuori terra, piano seminterrato e piano terra. La struttura portante è in muratura ordinaria e la copertura è a doppia falda. Le facciate sono intonacate.

Il piano seminterrato è costituito da soggiorno, cucina, bagno e due locali, oltre veranda posta sul fronte ovest.

Attraverso una scala interna, realizzata con struttura metallica e scalini in legno, si accede al piano superiore (piano terra) che risulta costituito da soggiorno, locale pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Il piano superiore è accessibile anche direttamente dall'esterno.

Il piano terra è circondato su tutti e quattro i lati da una terrazza. L'altezza utile interna minima è pari a circa 2,24, mentre quella interna massima utile è pari a mt. 2,90.

Finiture interne

Le finiture interne sono realizzate con intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco; i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato; il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è ugualmente in gres pocellanato; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia e vasca; gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio con vetro semplice ed elementi oscuranti costituiti da sportelloni in legno. Le porte interne sono con struttura in legno e specchiatura realizzata con pannello in fibra di legno.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico realizzato con linee elettriche cablate prevalentemente con posa sottotraccia; i dispositivi di comando e le prese sono installati in contenitori incassati nella muratura.

La climatizzazione dei locali dell'appartamento era previsto che avvenisse mediante un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti installati a parete e alimentato con acqua calda prodotta da generatore di calore.

È presente un impianto per la distribuzione del segnale TV, ma non è stata rilevata la presenza di antenne per la ricezione dei segnali.

Gli impianti necessitano di importanti interventi di manutenzione.

Per ulteriori approfondimenti si veda la specifica "Relazione valutazione Impianti" depositata in atti.

Stato di manutenzione

L'appartamento si presenta complessivamente in pessimo stato di conservazione ed in completo abbandono; sono visibili abbondanti tracce di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura che risulta con manto quasi completamente rimosso; parti della muratura risultano ammalorate e distaccate, sono presenti parti degli aggetti di gronda e cornicioni distaccati a causa del generale ammaloramento del manto di copertura.

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento necessita di importanti interventi di manutenzione.

IMMOBILE N.2 – MAGAZZINO/GARAGE (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 2)

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato del fabbricato in cui è inserito anche l'appartamento con accesso plurimo esterno; si sviluppa a L lungo i fronti nord ed est del fabbricato.

Si compone di un ampio locale destinato a magazzino autorimessa con pareti lasciate al rustico, pavimentazione in lastre di pietra.

Gli accessi sono consentiti da due porte metalliche di tipo basculante.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione ed in completo abbandono e necessita di importanti interventi di manutenzione.

TERRENI CIRCOSTANTI IL FABBRICATO

I terreni circostanti l'abitazione e il magazzino, compresa la corte del fabbricato censita alla p.lla 88 (Catasto Terreni, Ente urbano di 2.210 mq), si estendono per una superficie di 5.010 mq al lordo della resede del fabbricato. La loro superficie complessiva, al netto del fabbricato che vi insiste, è di circa 4.750 mq. Si fa presente che tali superfici di terreno pur risultando registrate al Catasto Terreni non possiedono le caratteristiche per l'iscrizione al catasto rustico rappresentando, di fatto, una pertinenza del fabbricato adibita a giardino. Al pari del fabbricato anche tali superfici si trovano in completo stato di abbandono da molti anni risultando invase da vegetazione infestante sia erbacea che arbustiva e legnosa. Tra le originarie alberature presenti è possibile rilevare un doppio filare di cedri (*Cedrus ssp*) di circa 30 piante collocato in adiacenza al vialetto che collega l'accesso alla proprietà con il fabbricato, oltre ad alcune olivi e piante da frutto sparse, prive di cure colturali oltre che avvolte da rovi e vegetazione spontanea lianosa.

Si fa presente che nei suddetti terreni è stata rilevata la presenza di manufatti in muratura (muretti di contenimento, cordoli,...) ed una piscina ad oggi in totale abbandono, opere per le quali non è stato rintracciato nessun titolo abilitativo edilizio e/o autorizzazione.

COMPENDIO N. 2

Località Salcedo in Comune di Manciano (GR)

Trattasi di un piccolo fondo agricolo accorpato costituito da ex coltivi in completo stato abbandono, sui quali insiste un rudere in pietra censito al catasto fabbricati al Foglio 124,

mappale 319. Il compendio è localizzato a circa 1,2 km a nord-ovest della frazione di Poderi di Montemerano nel Comune di Manciano.

Gli immobili del COMPENDIO N. 2 sono così individuati nel Comune di Manciano (GR):

CATASTO FABBRICATI

- Fg. **124** p.lla **319**, ctg. A/5, 2,5 vani, sup. catastale 36 mq, LOCALITA' SALCETO, Piano T-1;

CATASTO TERRENI

- Fg. **124** p.lla **287**, qualità seminativo, cl. 3°, Superficie ha 00.33.20
- Fg. **124** p.lla **316**, qualità seminativo, cl. 3°, Superficie ha 00.87.70
- Fg. **124** p.lla **317**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.12.20
- Fg. **124** p.lla **318**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.13.70
- Fg. **124** p.lla **373**, qualità seminativo arborato, cl. 1°, Superficie ha 00.20.20
- Fg. **124** p.lla **410**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.44.60
- Fg. **124** p.lla **437**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.41.00

La superficie totale dei terreni equivale a ha 2.52.60.

IMMOBILE N.3 – FABBRICATO DIRUTO (C.F. FOGLIO 124 – P.LLA 319)

L'unità immobiliare *de quo*, costituita da un rudere posto nella località Salceto di Manciano (GR).

L'immobile è costituito da un fabbricato originariamente realizzato in pietra, sviluppato su due piani fuori terra.

Il fabbricato ad oggi si presenta in gran parte crollato, in completo abbandono ed avvolto da vegetazione.

La vegetazione infestante ha completamente circondato il fabbricato, rendendo tra l'altro difficile l'accesso e impossibile la visione delle sue pareti perimetrali.

Impianti

Nel fabbricato non è presente nessun impianto tecnologico.

Stato di manutenzione

Il fabbricato si presenta in parte crollato e pericolante.

TERRENI

Si premette che il suddetto Compendio immobiliare ad oggi non risulta essere accessibile dalla viabilità pubblica a causa dello stato di prolungato abbandono culturale sia dei terreni agricoli in oggetto che di quelli delle proprietà limitrofe, che si presentano invasi da vegetazione arborea e arbustiva di neoformazione assimilabile a *bosco* ai sensi della

normativa forestale toscana. Anche la viabilità campestre locale che in passato serviva la zona non risulta più riconoscibile e pertanto non percorribile con automezzi.

Il Fosso Salceto, che da il nome alla località, costituisce il confine di gran parte del corpo fondiario a nord e a sud-ovest.

Dal capoluogo si può raggiungere il compendio percorrendo la strada provinciale n. 159 *Scansanese* in direzione di Montemerano. Oltrepassata di circa 1,7 km la frazione di Poderi di Montemerano, si gira a sinistra nella strada vicinale San Pietro, a fondo sterrato, che si percorre per circa 400 metri. Da lì in poi bisogna procedere a piedi alla ricerca del compendio.

Dall'esame della sequenza delle ortofoto storiche della zona è stato possibile rilevare che l'appezzamento di terreno agricolo in oggetto in passato era costituito in parte da seminativo e in parte da un oliveto di tipo tradizionale (a sesto di impianto largo), composto da circa 60 piante di olivo, che occupava la porzione est dell'appezzamento. Allo stato attuale si possono ancora riconoscere le piante di olivo, anch'esse in stato di totale abbandono, immerse nella vegetazione arbustiva e arborea che copre la gran parte del suolo.

Si precisa che stante tale condizione di prolungato abbandono dei terreni l'eventuale recupero agronomico e produttivo del terreno da parte dell'acquirente dovrà prioritariamente essere preceduto dalla presentazione presso gli uffici competenti di una opportuna domanda di autorizzazione al recupero di terreno rimboschiti. Dal punto di vista normativo l'intervento si configura come una richiesta di autorizzazione alla trasformazione dei boschi e dei suoli ai fini del Vincolo Idrogeologico, disciplinata dall'art. 42 della Legge Forestale della Toscana 39/2000 e dall'art. 80 bis del suo regolamento di attuazione (Reg. For. n 48R/ 2003 e s.m.i.).

2.1.2 Indici metrici

COMPENDIO N. 1

IMMOBILE N.1 - APPARTAMENTO (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 3)

IMMOBILE N.2 – MAGAZZINO/GARAGE (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 2)

TERRENI CIRCOSTANTI IL FABBRICATO (C.T. . FG. 125 - P.LLE NN. 82 – 85 – 86 - 87 – 89 – 90)

I terreni circostanti il fabbricato pur risultando iscritti al Catasto Terreni non possiedono le caratteristiche per l'iscrizione al catasto rustico rappresentando, di fatto, una pertinenza del fabbricato adibita a giardino. Tale pertinenza del fabbricato, comune all'abitazione e al magazzino, si sviluppa per una superficie di 4.750 mq al netto della resede del fabbricato.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	Coeff. %	Superficie commerciale
Sup. lorda appart. piano 1/s e terra mq 196,00	100 %	mq 196,00
Sup. lorda terrazze appart. piano terra mq 60,00	25 %	mq 15,00
Sup. lorda veranda piano seminterrato mq 16,00	25 %	mq 4,00
Sup. lorda magazzino piano seminterrato mq 112,00	40 %	mq 44,80
Sup. terreni mq 4.750,00	0,5 %	mq 23,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 283,55

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 283,55
---	------------------

COMPENDIO N. 2**IMMOBILE N.3 – FABBRICATO DIRUTO (C.F. FOGLIO 124 – P.LLA 319)****TERRENI (C.T. .FG. 124 - P.LLE NN. 287 – 316 – 317 - 318 – 373 – 410 - 437)**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

N.B: la volumetria del fabbricato, stante l'attuale stato di inagibilità del medesimo, sono state attribuite facendo riferimento agli elaborati grafici allegati alla domanda di concessione edilizia presentata presso gli Uffici del Comune di Manciano in data 20/08/92 classificata al n. 4242 (*richiesta con provvedimento di diniego*) (si veda Allegato 2).

Parametro	Totale
Volume	mc 106,0

VOLUME COMMERCIALE

parametro	INCIDENZA %	Volume commerciale
Volume mc 106,0	100%	mc 106,00

CONSISTENZA TERRENI

identificazione			
Fg./Part	Superficie	Qualità	Superficie commerciale
Fg. 125 part. 82	00.02.01	Vigneto	00.02.01
Fg. 125 part. 85	00.10.00	Sem. Arb.	00.10.00
Fg. 125 part. 86	00.01.80	Vigneto	00.01.80
Fg. 125 part. 87	00.01.99	Seminativo	00.01.99
Fg. 125 part. 89	00.06.30	Sem. Arb.	00.06.30
Fg. 125 part. 90	00.05.90	Vigneto	00.05.90
Fg. 124 part. 287	00.33.20	Seminativo	00.33.20
Fg. 124 part. 316	00.87.70	Seminativo	00.87.70
Fg. 124 part. 317	00.12.20	Sem. Arb.	00.12.20
Fg. 124 part. 318	00.13.70	Sem. Arb.	00.13.70
Fg. 124 part. 373	00.20.20	Sem. Arb.	00.20.20
Fg. 124 part. 410	00.44.60	Sem. Arb.	00.44.60
Fg. 124 part. 437	00.41.00	Sem. Arb.	00.41.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Ha 02.80.60

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Manciano (GR) come segue:

FABBRICATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
1		125	88	2			C/2	6	86m ²	Totale: 107 m ²	Euro 195,43
2		125	88	3			A/7	U	12,0 vani	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte*: 143m ²	Euro 1.673,32

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
1		124	319				A/5	5	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte*: 36 m ²	Euro 67,14

TERRENI

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Dedu	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	125	82		-	VIGNETO	02	02	01	Euro 1,19 Lire 2.312	Euro 1,04 Lire 2.010
2	125	85		-	SEMIN ARBOR	02	10	00	Euro 4,65 Lire 9.000	Euro 3,62 Lire 7.000
3	125	86		-	VIGNETO	02	01	80	Euro 1,07 Lire 2.070	Euro 0,93 Lire 1.800
4	125	87		-	SEMINATIVO	04	01	99	Euro 0,21 Lire 398	Euro 0,26 Lire 498
5	125	89		-	SEMIN ARBOR	02	06	30	Euro 2,93 Lire 5.670	Euro 2,28 Lire 4.410
6	125	90		-	VIGNETO	02	05	90	Euro 3,50 Lire 6.785	Euro 3,05 Lire 5.900

Confini: Strada Vicinale dei Poderi di Montemerano, U.I. C.T. Fg. 125, P.lla 81, U.I. C.F. P.lla 91 s.s.a.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe		Superficie(m²)		Dedu	Reddito	
						ha	are		ca	
1	124	287		SEMINATIVO	03	33	20		Euro 10,29 Lire 19.920	Euro 12,00
2	124	316		SEMINATIVO	03	87	70		Euro 27,18 Lire 52.620	Euro 31,71 Lire 61.390
3	124	317		SEMIN ARBOR	02	12	20		Euro 5,67 Lire 10.980	Euro 4,41 Lire 8.540
4	124	318		SEMIN ARBOR	02	13	70		Euro 6,37 Lire 12.330	Euro 4,95 Lire 9.590
5	124	373		SEMIN ARBOR	01	20	20		Euro 14,61 Lire 28.280	Euro 9,39
6	124	410		SEMIN ARBOR	02	44	60		Euro 20,73 Lire 40.140	Euro 16,12
7	124	437		SEMIN ARBOR	02	41	00		Euro 19,06 Lire 36.900	Euro 14,82

Confini: Fosso del Salceto, C.T Fg. 124- P.lla 411 e 321, s.s.a.

3. **QUESITO N.3**

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'Atto di **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 16/12/2021 ai numeri 20524/15512 a favore di , così come riportato al § 1.2) della

presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

4. **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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

4.1 **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva quanto segue:

IMMOBILE N.1 – ABITAZIONE (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 3)

→ Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi a meno di mancata rappresentazione di locale disimpegno e caminetto al piano terra e realizzazione di diversa tramezzatura allo stesso piano.

IMMOBILE N.2 – MAGAZZINO/GARAGE (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 2)

→ Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi a meno di diverse realizzazioni di ingressi nei locali ripostiglio e realizzazioni di due pareti divisorie posizionate nel locale garage.

IMMOBILE N.3 – FABBRICATO DIRUTO (C.F. FOGLIO 124 – P.LLA 319)

→ Non è possibile confrontare la planimetria catastale presente in atti con l'attuale stato dell'immobile per le condizioni di parziale crollo e inaccessibilità del fabbricato.

Le difformità rilevate dovranno essere “regolarizzate”, a cura dell'avente titolo, mediante presentazione di adeguata documentazione a firma di Tecnico abilitato. La regolarizzazione catastale dovrà essere preceduta dalla regolarizzazione Urbanistico-Edilizia necessaria per le difformità rappresentate.

I costi presunti per la presentazione della pratica di “regolarizzazione delle planimetrie catastali” saranno considerati nella valutazione euro/mq. dell'unità immobiliare oggetto di stima.

5. **QUESITO N.5**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – vincoli.

5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla consultazione del Piano Operativo (P.O.) del Comune di Manciano (GR), approvato con Delibera C.C. n.44 del 30/11/2017, rettificato con Delibera n.16 del 10/03/2018, e come anche riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del suddetto Comune, si indica che la normativa vigente

sull'area/zona oggetto di interesse è riportata nella Sezione Normativa 2 e 2.2 e che gli immobili ricadono nelle aree rappresentate nelle Tavole 4.4, e 3.1/3.2 del suddetto P.O..
(Si veda ALLEGATO N. 4).

Vincoli

Alla data di stesura della presente relazione, sugli immobili oggetto di stima gravano i seguenti vincoli urbanistici:

- Derivanti dal R.E.C.;
 - Derivanti dal Vincolo Idrogeologico di cui alla Legge n.3267 del 30/12/1923 e ss.mm.ii.;
 - Derivanti dal Vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 (ex Legge n. 431/85);
 - Derivanti dalla perimetrazione delle aree a pericolosità idrogeologica ed idraulica, dell'Autorità di Bacino del Fiume Fiora (D.C.R. 67/2006) e dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone (D.G.R.831/2001) e le aree individuate ai sensi del D.P.G.R. 27/04/2007, n.26/R "Regolamento attuazione all'art.62 della L.R.1/05";
 - Derivanti dal rispetto delle distanze da strade vicinali, comunali (10,0 mt. lineari dal ciglio).
- (Si veda ALLEGATO N. 4).

6. 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manciano per gli immobili in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

IMMOBILE N.1 - APPARTAMENTO (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 3)

IMMOBILE N.2 – MAGAZZINO/GARAGE (C.F. FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 2)

- Licenza Edilizia n. 1254 dell'11/01/1975 rilasciata al sig. _____ per
"Costruzione di un fabbricato rurale in località Poderi di Montemerano".
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 439 del 27/12/1999 (pratica di condono n. 439
del 01/04/1986 ai sensi della L. 47/85) rilasciata al sig. _____ per
l'ampliamento e cambio della destinazione d'uso dell'abitazione sita in loc. Poderi di
Montemerano distinta al foglio 125 p.lle 82-87-88.

IMMOBILE N.3 – FABBRICATO DIRUTO (C.F. FOGLIO 124 – P.LLA 319)

- Provvedimento di Diniego del 20/08/1992, prot. n. 10402, a richiesta di
Concessione Edilizia in Sanatoria presentata dal sig. _____ per l'ampliamento

del fabbricato ubicato in loc. Salceto della frazione di Poderi di Montemerano del suddetto comune, immobile censito al foglio 124 p.lla 319, categ. A/5.

(Si veda Allegato 2)

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente ai fabbricati oggetto di interesse NON è stata rinvenuta nessuna documentazione inerente ad Abitabilità/ Agibilità.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

- **IMMOBILE N.1 - APPARTAMENTO (FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 3)**
- **IMMOBILE N.2 – MAGAZZINO/AUTORIMESSA (FOGLIO 125 – P.LLA 88 – SUB 2)**

Lo stato attuale delle unità immobiliari risulta parzialmente NON CONFORME allo stato legittimo desunto dalle Pratiche Edilizie sopra elencate, per quanto rilevato e come di seguito indicato:

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO E TERRA:

1. diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno con realizzazione di piccolo disimpegno tra locale soggiorno e locale pranzo al piano terra,
2. diversa distribuzione degli spazi al piano terra con diversa realizzazione di tramezzatura nella zona notte,
3. realizzazione di caminetto in muratura al piano terra,
4. tamponatura delle aperture della veranda ubicata al piano seminterrato,
5. differenti altezze interne dei locali del piano seminterrato (diff. ca. 5 cm).

MAGAZZINO/GARAGE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO:

6. realizzazione di due tamponature poste all'interno del locale,
7. parziale tamponatura dell'ingresso di uno spazio ripostiglio.

Si precisa inoltre che nei terreni circostanti al fabbricato è stata rilevata la presenza di opere realizzate in assenza di titolo tra cui: un locale tecnico, una vasca per piscina interrata, vari muri realizzati per delimitazione camminamenti e contenimento terreni, scale e altri piccoli manufatti in muratura. È presente anche una baracca da cantiere in metallo di tipo amovibile.

REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE DIFFORMI

Per quanto attiene le difformità edilizie indicate ai punti 1, 2, 3, 6 e 7 considerato che trattasi di **difformità e variazioni non essenziali**, si ritiene, che sia possibile ed opportuna una loro regolarizzazione, che può aver luogo tramite presentazione di una **Procedura di Sanatoria Edilizia** e nello specifico una “**ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ**”. L'Attestazione di

conformità in sanatoria è una procedura di regolarizzazione Urbanistica ed Edilizia prevista dall'art.209 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. Sono applicabili su interventi sugli edifici esistenti, eseguiti in assenza del titolo abilitativo, oppure in difformità da tale titolo. Il rilascio **dell'attestazione di conformità in sanatoria** è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Comune, da 1.000,00 € a 5.164,00 €, in base alla natura e alla consistenza dell'abuso (Legge regionale 10/11/2014, n. 65, art. 209, com. 6).

I costi di una Sanatoria Edilizia sono vari e comprendono: contributi, diritti, sanzioni, il compenso del professionista per redigere la Pratica Edilizia nella sua interezza, ecc. si presume che possono essere non inferiore a circa 5.000,00 Euro.

Relativamente alla difformità indicata al punto 4 e ai manufatti realizzati in assenza di titolo nei terreni circostanti il fabbricato si ritiene che per gli stessi si debba provvedere ad una rimessa in pristino.

Relativamente alla difformità indicata al punto 5 si dovrà acquisire il parere dell'Ufficio competente se necessita di regolarizzazione con sanatoria.

Si precisa che ai fini delle regolarizzazioni sopra indicate sarà comunque necessario acquisire i pareri degli Uffici competenti.

- **IMMOBILE N.3 – FABBRICATO DIRUTO -(FOGLIO 124 – P.LLA 319)**

Del Fabbricato di vecchia costruzione, ad oggi in parte crollato, agli atti del Comune di Manciano risulta inoltrata una Pratica Edilizia presentata per ottenere l'autorizzazione per la ristrutturazione con ampliamento; la P.E. ha ottenuto dall'Amministrazione Comunale un parere **NON FAVOREVOLE** e quindi un provvedimento di **DINIEGO** con atto n. 10402 del 20/08/1992.

In considerazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, si ritiene, che lo stesso possa essere stato edificato molto prima della Legge Urbanistica n. 765 del 1967.

Il fabbricato risulta chiaramente visibile nella foto aerea dell'anno 1954.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

7. 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;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna “la vendita dei beni oggetti dell’esecuzione immobiliare in **DUE LOTTI**”, composti come di seguito indicato:

➤ LOTTO N. 1

Appartamento al piano seminterrato e terra oltre magazzino/garage al piano seminterrato e terreni circostanti così catastalmente identificati:

CATASTO FABBRICATI

- foglio **125** particella **88** subalterno **3** - ctg. A/7 - cons. 12,00 vani – sup. catastale 143,00 m² - r.c. € 1.673,32 (appartamento al piano terra in Località Poderi di Montemerano);
- foglio **125** particella **88** subalterno **2** - ctg. C/2 - sup. catastale 107,00 m² - r.c. € 195,43 (magazzino/garage al piano seminterrato in Località Poderi di Montemerano);

CATASTO TERRENI

- foglio **125** particella **82** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.02.01
- foglio **125** particella **85** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.10.00
- foglio **125** particella **86** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.01.80
- foglio **125** particella **87** qualità seminativo, classe 4° Superficie ha 00.01.99
- foglio **125** particella **89** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.06.30
- foglio **125** particella **90** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.05.90

➤ LOTTO N°2

Fabbricato diruto oltre terreni circostanti così catastalmente identificati:

CATASTO FABBRICATI

- foglio **124** particella **319** - ctg. A/5 - sup. catastale 36,00 m² - r.c. € 67,14 (piano terra e primo, Località Salceto);

CATASTO TERRENI

- foglio **124** particella **287** qualità seminativo, classe 3° Superficie ha 00.33.20
- foglio **124** particella **316** qualità seminativo, classe 3° Superficie ha 00.87.70
- foglio **124** particella **317** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.12.20
- foglio **124** particella **318** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.13.70
- foglio **124** particella **373** qualità seminativo arborato, classe 1° Superficie ha 00.20.20
- foglio **124** particella **410** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.44.60
- foglio **124** particella **437** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.41.00

8. 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di interesse, **sono pignorate per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**

9. 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 transizione 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.

9.1 STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo **LIBERE.**

10. 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.

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal *Quesito n. 10.*

11. 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.

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.



Le unità immobiliari oggetto di stima non sono costituite in un condominio pertanto non sono presenti oneri di natura condominiale.

I beni oggetto di stima sono gravati da Vicolo Idrogeologico e d inoltre alcuni dei terreni appratenti al lotto n. 2 sono gravati dal vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 – art. 142 territori tutelati per Legge- lettera G) foreste e boschi.

(Si veda il CDU – ALLEGATO N.4).

12. 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 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).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi.

Quindi, per effettuare la valutazione del valore degli immobili, si adotterà il **procedimento diretto o sintetico** (detto anche empirico)

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici**, e facendo anche riferimento anche ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate, e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Il valore dei terreni è stato determinato sulla base delle indagini svolte in loco, tenuto conto delle caratteristiche agronomiche dei terreni, dello stato delle coltivazioni eventualmente presenti e della loro suscettività a produrre reddito.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni si predilige la stima per comparazione con dati statistici eventualmente corretti in relazione allo specifico stato manutentivo dei soprassuoli ed alle caratteristiche agronomiche dei terreni.

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate sono riferiti all'anno 2015 riportando valori non aggiornati e con frequenti disallineamenti rispetto alla realtà del contesto; si è preferito pertanto la consultazione del Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, rilevati nell'anno 2020 e pubblicati da "EXEO" nel 2021, reputati più attendibili ed in altri casi utilizzati con profitto dal sottoscritto.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione degli immobili, le loro caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica-edilizia, lo stato locativo delle unità immobiliari, la consistenza degli immobili; lo scopo della stima ed il mercato immobiliare della domanda e dell'offerta e quant'altro ritenuto necessario.

Procedimento sintetico – In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire, che alla data di stesura della **prima perizia**, nella zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione venivano mediamente offerti i seguenti valori:

- Appartamento per civile abitazione ... da € 940,00 a € 1.350,00 al mq./lordo circa,
- Volumetria recuperabile fabbricato diruto da € 30,00 a € 80,00 al mc./lordo circa,
- Terreni agricoli *seminativo* e *seminativo arborato* da € 8.000,00 a € 12.000,00 ad Ettaro circa.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- il fabbricato censito al Fg 125 P.III 88 sub.ni 2 e 3 si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, e da tempo inutilizzato;
- per il fabbricato fatiscenti e diruto di cui al Fg. 124, P.III 319, il suo valore commerciale può essere individuato prevalentemente dalla volumetria recuperabile;
- tutti i terreni pignorati sono in stato di abbandono e invasi da vegetazione infestante;
- sono necessarie pratiche per sanatorie edilizie;
- sono necessari interventi di rimessa in pristino;

- che i terreni agricoli *seminativo* e *seminativo arborato* circostanti il fabbricato diruto (immobili censiti al Fg. 124) a causa del lungo periodo di abbandono si sono naturalmente imboschiti e che pertanto il loro eventuale recupero produttivo e agronomico richiederà, da parte dell'aggiudicatario, la preventiva presentazione di una domanda di autorizzazione alla trasformazione di terreni boscati in terreni soggetti a periodica lavorazione come previsto dalla vigente normativa forestale toscana, oltre alle successive opere inerenti il taglio e l'allontanamento della vegetazione di neoformazione, il recupero colturale degli olivi superstiti e il ripristino della sistemazione idraulico agraria dei terreni stessi;
- gli immobili in oggetto risultano LIBERI;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale; e soprattutto tenuto conto che il fabbricato censito al Fg 125, P.lla 88 Sub.ni 2 e 3 versa in condizione di avanzato degrado e per il quale devono essere previsti importanti interventi di rifacimento e manutenzione straordinaria che possono essere quantificati in circa 900,00 €/mq.

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, alla Volumetria Commerciale e Superficie Fondiaria considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- | | |
|---|----------------------|
| - Appartamento per civile abitazione → | € 350,00 al mq lordo |
| - Volumetria recuperabile fabbricato diruto → | € 50,00 al mc lordo |
| - Terreni agricoli "rinaturalizzati" censiti al Fg. 124 → | € 5.000,00 ad ettaro |

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici e le volumetrie commerciali e le superfici fondiarie complessive degli immobili riportate nella risposta al 2° quesito - *Descrizione degli immobili* – si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

LOTTO N. 1

Complesso residenziale in stato di pronunciato abbandono costituito da un fabbricato posto su due livelli composto da un'abitazione ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna, e locali ad uso magazzino e garage ubicati al piano seminterrato, oltre a circostanti terreni della superficie complessiva di mq 4.750 al lordo della resede del fabbricato, ubicato nella frazione di Poderi di Montemerano del Comune di Manciano.

Gli immobili sono così censiti al catasto del suddetto comune:

Catasto Fabbricati:

- Fg. **125** p.lla **88** sub. **3**, ctg. A/7, 12,0 vani, sup. catastale 143,0 mq, LOCALITA' PODERI DI MONTEMERANO, Piano T-S1 ;

- Fg. 125 p.lla 88 sub. 2, ctg. C/2, sup.catastale 107,0 mq, LOCALITA' PODERI DI MONTEMERANO, Piano S1);

La corte dei suddetti fabbricati risulta censita al Catasto Terreni nel Foglio 125 con la particella 88 (ente urbano) e ha una superficie di mq 2.210 (al lordo della resede del fabbricato che vi insiste).

Catasto Terreni

Fg. 125, p.lle n. 82-85-86-87-89-90.

La superficie totale dei terreni equivale ad ettari 0.28.00 (2.800 mq).

VALORE DEL LOTTO N. 1

Superficie Commerciale mq 283,55 x € 350,00/mq = € 99.242,55

arrotondabili a € 99.500,00

(diconsi Euro novantanovemilacinquecento/00)

LOTTO N. 2

Fondo agricolo accorpato costituito da ex coltivi in completo stato di prolungato abbandono e naturalmente rimboschiti, sui quali insiste un fabbricato diruto in pietra, ubicato in località Salceto della frazione di Poderi di Montemerano nel Comune di Manciano (GR). Gli immobili sono censiti nel suddetto comune al Catasto Fabbricati Fg. 124 p.lla 319, ctg. A/5, 2,5 vani, sup. catastale 36 mq, LOCALITA' SALCETO, Piano T-1, e al Catasto Terreni Fg. 124 p.lle 287-316-317-318-373-410-437. La superficie totale dei terreni equivale a ettari 2.52.60.

VALORE DEL LOTTO N.2

Volumetria Commerciale *fabbricato diruto* mc 106,00x€ 50,00/mc = in c.t. € 5.300,00

Terreni agricoli "*rinaturalizzati*" ha 2.52.60x€ 5.000,00/ha = in c.t. € 12.630,00

Sommano € 17.930,00

arrotondabili a € 17.900,00

(diconsi: Euro diciassettemilanovecento/00)

12.2 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N. 1

Quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà di complesso residenziale in stato di pronunciato abbandono costituito da un fabbricato posto su due livelli composto da un'abitazione ai piani terra e seminterrato collegati da scala interna, e locali ad uso magazzino/garage ubicati al piano seminterrato, oltre a circostanti terreni della superficie complessiva di ettari 0.50.10 (5.010 mq) al lordo della resede del fabbricato.

Tale compendio è ubicato all'intersezione tra la strada comunale Vecchia Montemerano-Manciano con la strada vicinale dei Poderi.

La superficie commerciale del compendio è uguale a 283.55 mq.

Gli immobili che costituiscono il lotto di vendita sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI

- foglio **125** particella **88** subalterno **3** - ctg. A/7 - cons. 12,00 vani – sup. catastale 143,00 m² - r.c. € 1.673,32 (appartamento al piano terra in Località Poderi di Montemerano);
- foglio **125** particella **88** subalterno **2** - ctg. C/2 - sup. catastale 107,00 m² - r.c. € 195,43 (magazzino/garage al piano seminterrato in Località Poderi di Montemerano);

CATASTO TERRENI

- foglio **125** particella **82** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.02.01
- foglio **125** particella **85** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.10.00
- foglio **125** particella **86** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.01.80
- foglio **125** particella **87** qualità seminativo, classe 4° Superficie ha 00.01.99
- foglio **125** particella **89** qualità seminativo arborato, classe 2° Superficie ha 00.06.30
- foglio **125** particella **90** qualità vigneto, classe 2° Superficie ha 00.05.90

I FABBRICATI risultano costruiti in virtù di licenza edilizia n. 1254 del 11/01/1975.

Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 439 del 27/12/1999 per la realizzazione dell'unità immobiliare abitativa al piano seminterrato e primo ed il magazzino/autorimessa al piano seminterrato.

Non è presente Certificato di agibilità/abitabilità

Sono presenti difformità urbanistiche e catastali.

Confini: Strada Vicinale dei Poderi di Montemerano , u.i. C.T. Fg. 125, P.lla 81, u.i. C.F. P.lla 91, s.s.a.

Stato di occupazione: Libero

Ulteriori informazioni e dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1

€ 99.500,00

(diconsi Euro novantanovemilacinquecento/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N. 2

Quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un fondo agricolo accorpato costituito da ex coltivi in completo stato di abbandono, sui quali insiste un rudere in pietra censito al catasto fabbricati al Foglio 124, mappale 319. Il compendio è localizzato a circa 1,2 km a nord-ovest della frazione di Poderi di Montemerano nel Comune di Manciano. Gli immobili sono così individuati nel Comune di Manciano (GR):

CATASTO FABBRICATI

- Fg. **124** p.lla **319**, ctg. A/5, 2,5 vani, sup. catastale 36 mq, LOCALITA' SALCETO, Piano T-1;

CATASTO TERRENI

- Fg. **124** p.lla **287**, qualità seminativo, cl. 3°, Superficie ha 00.33.20
- Fg. **124** p.lla **316**, qualità seminativo, cl. 3°, Superficie ha 00.87.70
- Fg. **124** p.lla **317**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.12.20
- Fg. **124** p.lla **318**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.13.70
- Fg. **124** p.lla **373**, qualità seminativo arborato, cl. 1°, Superficie ha 00.20.20
- Fg. **124** p.lla **410**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.44.60
- Fg. **124** p.lla **437**, qualità seminativo arborato, cl. 2°, Superficie ha 00.41.00

Il fabbricato inagibile e pericolante sviluppa una volumetria di circa 106 mc.

La superficie totale dei terreni equivale a ha 2.52.60.

Per il fabbricato non è stata reperita nessuna pratica edilizia definitiva; il fabbricato, è stato edificato prima della Legge Urbanistica n. 765 del 1967.

Non è presente Certificato di agibilità/abitabilità.

La rappresentazione planimetrica catastale del fabbricato non corrisponde allo stato attuale.

Confini: Fosso del Salceto, u.i. C.T Fg. 124- P.lle nn. 411 e 321, s.s.a.

Stato di occupazione: Libero

Ulteriori informazioni e dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti

PREZZO BASE DEL LOTTO N.2

€ 17.900,00

(diconsi: Euro diciassettemilanovecento/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica/Edilizia;
- ALLEGATO 3: Inquadramento Territoriale;
- ALLEGATO 4: Strumenti Urbanistici e Vincoli;
- ALLEGATO 5: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 6: Atti di Provenienza.



Grosseto, li 09 Marzo 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Daniele Felici



Ing. Daniele Felici

Pag. - 27 -

