



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67 // 2022 R.E.I.

Promossa da:

*CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA quale mandataria di AMCO – ASSET
MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli C.F. 05828330638*

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:

Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

RELAZIONE DEL C.T.U.

Grosseto li 5 Giugno 2023

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° 67/2022 promossa da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA quale mandataria di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli C.F. 05828330638** contro- omissis -.

Ritualmente espletato il giuramento, avanti il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma **Dott.ssa Cristina NICOLO'**, mi sono stati formulati i seguenti quesiti:

* * * * *

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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

della 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 comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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 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°) – 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 dell'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 alla 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 Legge 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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8°) – Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento:

alleghi, in questo caso, 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

9°) – Accerti se l'immobile è libero od 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 Legge 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 e se sia 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 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).

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a trenta giorni prima della data di udienza fissata per l'emissione del provvedimento di vendita per il deposito della relazione e dietro autorizzazione dello Stesso provvedevo ad acquisire la documentazione dal fascicolo telematico.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni di consulenza venivano comunque immediatamente iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura,



nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

✓ **Sopralluoghi:**

Le operazioni di consulenza consistevano in ripetuti sopralluoghi e verifiche presso gli immobili oggetto di esecuzione, procedendo alla visione nella loro integrità delle unità, effettuando rilievi e confronti comparativi con gli estratti planimetrici e realizzazione di ampia documentazione fotografica.

✓ **Verifiche svolte inerenti la procedura:**

Sono state effettuate ulteriormente una serie di verifiche presso uffici pubblici al fine di reperire documentazione necessaria allo svolgimento della presente consulenza.

Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Sorano, l'Agenzia del Territorio di Grosseto, i Registri Immobiliari.

Effettuata quindi ogni indagine di rito, verificata la documentazione agli atti e quella richiesta presso gli uffici preposti, può esporre quanto segue.



3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate 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 della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

➤ Regolarità e completezza della documentazione agli atti:

Verificata la documentazione agli atti della procedura, lo scrivente ritiene completa in ogni sua parte.

Nel merito, risultano acquisiti e presenti gli estratti catastali, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

➤ Iscrizioni e Trascrizioni:

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà dei Sig.ri - omissis -, posti in Sorano gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE NN. 11789 del 06/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio Enzo Bernardini del 13/07/2007 Repertorio n. 53251/25421 a Favore di Banca Monte dei Paschi di Siena.

TRASCRIZIONE NN. 1048 del 14/05/2022 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9741 del 03/06/2022
emesso da UNEP - Grosseto a favore di AMCO – ASSET Management
Company SPA Sede Napoli Codice fiscale 05828330638;

Provenienza:

I beni in oggetto sono pervenuti in proprietà e nei diritti in forza dei
seguenti atti:

- Atto di Donazione accettata ai rogiti del Notaio Enzo Bernardini del 05/02/2007 Repertorio n. 52877;
- Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Enzo Bernardini del 05/02/2007 Repertorio n. 52877;
- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini del 26/02/1985 Repertorio n. 47798;
- Atto di riscatto anticipato ai rogiti del Notaio Enzo Bernardini del 07/10/1983 Repertorio n. 14647;

4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:

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 da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

i beni in oggetto:

Formano oggetto della presente consulenza una serie di fabbricati e piccole porzioni di terreni posti nel comune di Sorano Località nucleo Pratulungo.

Identificazione catastale:

Quanto a detti beni, gli stessi si trovano attualmente iscritti alla Agenzia delle Entrate di Grosseto Sezione Fabbricati e Sezione Terreni del Comune di Sorano, contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

COMUNE DI SORANO:

➤ **Sezione Fabbricati:**

- Foglio 90, particella n° 7 Sub. 5, categoria A/4, classe 3[^],
consistenza mq. 77,00, rendita euro 119,30;
- Foglio 90, particella n° 7 Sub. 9, categoria A/4, classe 3[^],
consistenza mq. 156,00, rendita euro 238,60;
- Foglio 90, particella n° 7 Sub. 8, categoria C/2, classe 3[^],
consistenza mq. 40,00, rendita euro 28,82;
- Foglio 90, particella n° 165, categoria D/10, rendita euro 142,00;
- Foglio 90, particella n° 167, categoria D/10, rendita euro 52,00;

**Intestazione proprietà: omissis - proprietario per 500/1000 – omissis –
proprietario per 500/1000**

➤ **Sezione Terreni:**

- Foglio 71, particella n° 62, qualità Seminativo, Superficie Ha
00.05.00;
- Foglio 90, particella n° 101, qualità Seminativo, Superficie Ha
00.05.95;
- Foglio 90, particella n° 166, qualità Seminativo, Superficie Ha
00.32.00;



Foglio 90, particella n° 10 Sub. 27, categoria Porzione rurale di
Fabbricato Promiscuo (Cantina), rendita euro 0,00;

**Superficie complessiva ha 00.42.95, Reddito Dominicale complessivo
euro 14,42, Reddito Agrario complessivo euro 13,31.**

Intestazione proprietà: omissis - proprietario per 500/1000 – omissis

proprietario per 500/1000

Descrizione specifica dei beni:

Inquadramento generale:

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Sorano, località Nucleo
Pratolungo, un piccolo borgo in origine rurale a circa 7 chilometri dal
capoluogo Comunale di Sorano.

I beni sono sommariamente costituiti da una serie di fabbricati di cui
due abitazioni, magazzino, due annessi strumentali, una cantina e
piccole porzioni di terreno seminativo.

La proprietà, è raggiungibile attraverso la strada Statale n° 1 Variante
Aurelia. Direzione Grosseto – Sorano.

Raggiunto l'abitato di Pitigliano si imbocca la Strada Pitiglianese e
susseguentemente la Strada Vicinale di Onano – Pratolungo che
percorsa per circa 5 km, raggiunge gli immobili

L'area in oggetto, in generale è parte integrante di un più ampio
comprensorio agricolo a confine con la Provincia di Viterbo, con
altimetria compresa tra i 460,00 mt. s.l.m. i 470,00 mt. s.l.m., che si

sviluppa verso l'agro di Pitigliano per poi ridiscendere sulla pianura Grossetana.

La proprietà ha in carico una superficie irrisoria di terreni seminativi, di poco superiore ai 4000 mq.

Gli immobili abitativi ed il magazzino sono ubicati all'interno di un più ampio complesso mentre la cantina è viceversa ubicata in un secondo complesso immobiliare e gli annessi posti quasi frontalmente al primo nucleo, circondati dalle porzioni di terreno.

Tutti i fabbricati, risultano realizzati in epoca anteriore l'anno 1967 e nel corso degli anni non sono stati eseguiti interventi, tant'è che parte di essi risultano in precario stato di manutenzione e conservazione.

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEL BENE:

FABBRICATI:

Fabbricato n° 1 – abitazione:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 5)

Risulta ubicato nel fabbricato principale ed è una costruzione realizzata in muratura ordinaria di tufo, posto al piano terreno, con accesso indipendente e costituito da soggiorno / cucina, camera e wc.

Gli ambienti risultano in precario stato di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in graniglia, infissi in legno ed esterni in pvc, privo di riscaldamento.

Come specificato, l'immobile si trova in precarie condizioni manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 77,00.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo specifico.

Fabbricato n° 2 – abitazione:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 9)

Anche questa unità risulta ubicata nel fabbricato principale e trattasi di appartamento posto al piano primo, con accesso indipendente attraverso una scala interna.

Risulta costituito da soggiorno, cucina, n. tre locali adibiti a camere da letto oltre ripostiglio e wc.

Gli ambienti risultano in precario stato di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in graniglia, infissi in legno ed esterni in pvc, privo di riscaldamento.

Da segnalare che nel pavimento del locale soggiorno è stata realizzata una apertura al fine di mettere in comunicazione l'appartamento con il sottostante magazzino, opera mai portata a completamento.

Come specificato, l'immobile si trova in precarie condizioni manutenzione e conservazione e la superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 156,00.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo specifico.

Fabbricato n° 3 – Magazzino:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 8)

Trova ubicazione al piano terreno e direttamente sotto all'unità immobiliare sopra descritta.

Si compone di un unico locale privo di pavimentazione e servizi in precario stato di manutenzione e conservazione.

La superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 40,00.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo specifico.

Fabbricato n° 4 – Annesso rurale:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 165)

Trattasi di due costruzioni destinate ad annessi agricoli e più specificatamente a pollaio / ripostiglio e rimessa attrezzatura.

La porzione adibita a pollaio e rimessa è stata realizzata in muratura di tufo, privo di pavimentazione e servizi mentre la seconda è costituito da una struttura in metallo e legno, priva di pavimentazioni e servizi, il tutto in stato di avanzato degrado.

Si segnala che la tettoia adiacente la struttura in metallo è stata aggiunta in epoca successiva e dovrà essere rimossa.

La superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 38,00.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo specifico.

Fabbricato n° 5 – Annesso rurale:

(Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 167)

Trattasi di costruzione destinata ad annesso agricolo e più specificatamente a ex castro.

La costruzione è stata realizzata in muratura di tufo, privo di pavimentazione e servizi e la struttura può definirsi fatiscente.

La superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 25,00.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo specifico.

Fabbricato n° 6 – Cantina – (Porzione rurale di fabbricato promiscuo):

(Identificazione: C.T. Foglio n° 90 Part. 10 Sub. 27)

Risulta ubicata nel secondo corpo di fabbrica del nucleo Pratolungo, posta al piano terreno e costituita da una cantina ricavata all'interno di zona tufacea.

La cantina è priva di pavimentazione e luce oltre priva di servizi e lo stato di manutenzione e conservazione risulta precario.

La superficie complessiva al lordo delle murature risulta pari a mq. 8,50.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e catastale si rimanda al paragrafo specifico.

TERRENI:

Descrizione sommaria:

I terreni di proprietà, sono costituiti sommariamente da seminativi destinati a coltivazioni di graminacee, occupanti una superficie irrilevante e di relativo interesse agronomico.

Terreni seminativi:

I terreni, hanno una giacitura pressoché pianeggiante, buona esposizione e presentano confini ben delimitati da fasce boscate e strade.

In generale trattasi di terreni di relativa potenzialità produttiva, completamente meccanizzabili e coltivabili con composizione morfologica argillo-limosa, presenza scheletrica di piccola pezzatura, vocati a coltivazioni erbacee ed ortive.

I terreni risultano completamente abbandonati e sono identificati al foglio n. 71 con la particella n. 62 e foglio n. 90 con le particelle n. 101, 166, per una superficie complessiva pari ad ha 00.42.95.

Confini:

Strada di Onano – Pratolungo s.s.a.

Apprezamenti generali:

Gli immobili risultano abbandonati ed in alcuni casi fatiscenti, senza alcun intervento di manutenzione e conservazione.

Per quanto concerne i terreni, gli stessi risultano abbandonati e non coltivati da tempo.

6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

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 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;

*Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –*

Verificati i documenti esistenti relativi agli atti e confrontati con i dati contenuti nel pignoramento, non sono state rilevate incongruenze pregiudizievoli.

7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:

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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Tutti i fabbricati sono regolarmente inseriti in mappa ed accatastati.
Non risultano difformità catastali.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

5°) – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Tutte le unità immobiliari sono inserite nel territorio aperto del Comune di Sorano Zona E Agricola – Nucleo Pratolungo.

9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:

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 alla 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 Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sorano è risultato che gli immobili sono stati realizzati in epoca anteriore l'anno 1967 e che per quanto visibile non risultano difformità sostanziali pregiudizievoli.

Da segnalare che la tettoia posta in adiacenza alla rimessa metallica dell'annesso agricolo insistente sulla particella n. 165 del foglio n. 90 dovrà essere rimossa in quanto aggiunta in epoca susseguente.

9) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:

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;

Lo scrivente ritiene coerente dover dividere il compendio immobiliare in quanto trattasi di variegate unità anche diversificate per tipologia e quindi procede alla suddivisione per lotti.

Tanto più è da considerare che gli annessi rurali o sono insistenti su porzioni di terreno agricolo o sono nelle immediate vicinanze, ed in considerazione di ciò dovranno essere accorpati.

Da evidenziare inoltre che il terreno censito al foglio n. 71, con la particella n. 62, si trova in zona più distanziata rispetto alle altre unità immobiliari, pur di irrisoria superficie non può essere accorpati ad altri immobili e quindi dovrà essere riunito in singolo lotto.

LOTTO n. 1 – Appartamento per civile abitazione:

Appartamento per civile abitazione al piano terreno in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 7 Sub. 5, Categoria A/4, superficie mq. 77,00 rendita catastale euro 119,30 costituito da due locali oltre wc.

Valore complessivo lotto euro 50.000,00.



LOTTO n. 2 – Appartamento per civile abitazione:

Appartamento per civile abitazione al piano primo in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 7 Sub. 9, Categoria A/4, superficie mq. 156,00, rendita catastale euro 238,60 costituito da cinque locali oltre oltre ripostiglio e wc.

Valore complessivo lotto euro 100.000,00.

LOTTO n. 3 – Magazzino:

Magazzino al piano terra in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 7 Sub. 8, Categoria C/2, superficie mq. 40,00, rendita catastale euro 28,82, costituito da unico locale.

Valore complessivo lotto euro 10.400,00.

LOTTO n. 4 – Annesso rurale e terreno:

Annesso rurale in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 165, Categoria D/10, superficie mq. 38,00, rendita catastale euro 142,00, costituito pollaio, rimessa e tettoia, il tutto corredato di corte Terreno agricolo censito al C.T. Foglio n. 90 Part. 101, Qualità seminativo Superficie ha 00.05.95.

Valore complessivo lotto euro 9.500,00.

LOTTO n. 5 – Annesso rurale e terreno:

Annesso rurale fatiscente in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 167, Categoria D/10, superficie mq. 25,00, rendita catastale euro 52,00, costituito da castro.

Terreno agricolo censito al C.T. Foglio n. 90 Part. 166, Qualità seminativo Superficie ha 00.32.00.

Valore complessivo lotto euro 8.000,00.



LOTTO n. 6 – Porzione rurale di fabbricato promiscuo:

Cantina al piano terra in Località Pratolungo di Sorano censito al C.T. al Foglio n. 90 Part. n. 10, Sub. n. 27 Categoria Porzione rurale di fabbricato promiscuo, superficie mq. 8,50, rendita catastale euro 0,00.

Valore complessivo lotto euro 2.200.00.

LOTTO n. 7 – Piccola porzione di terreno:

Terreno agricolo censito al C.T. Foglio n. 71 Part. 62, Qualità seminativo Superficie ha 00.05.00.

Valore complessivo lotto euro 400.00.

10) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:

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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, 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 Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero e sono legittimamente intestati ai soggetti esecutati **omissis - proprietario per 500/1000 - omissis - proprietario per 500/1000.**

e nella parte seguente si provvede alla formazioni dei lotti descritti al paragrafo precedente e che si ribadisce nella parte seguente:

LOTTO n. 1 – Appartamento per civile abitazione:

Appartamento per civile abitazione al piano terreno in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 7 Sub. 5, Categoria A/4, superficie

mq. 77,00 rendita catastale euro 119,30 costituito da due locali oltre wc.

Valore complessivo lotto euro 50.000,00.

LOTTO n. 2 – Appartamento per civile abitazione:

Appartamento per civile abitazione al piano primo in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 7 Sub. 9, Categoria A/4, superficie mq. 156,00, rendita catastale euro 238,60 costituito da cinque locali oltre oltre ripostiglio e wc.

Valore complessivo lotto euro 100.000,00.

LOTTO n. 3 – Magazzino:

Magazzino al piano terra in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 7 Sub. 8, Categoria C/2, superficie mq. 40,00, rendita catastale euro 28,82, costituito da unico locale.

Valore complessivo lotto euro 10.400,00.

LOTTO n. 4 – Annesso rurale e terreno:

**Annesso rurale in precario stato di manutenzione e conservazione in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 165, Categoria D/10, superficie mq. 38,00, rendita catastale euro 142,00, costituito pollaio, rimessa e tettoia, il tutto corredato di corte
Terreno agricolo censito al C.T. Foglio n. 90 Part. 101, Qualità seminativo Superficie ha 00.05.95.**

Valore complessivo lotto euro 9.500.00.

LOTTO n. 5 – Annesso rurale e terreno:

Annesso rurale fatiscente in Località Pratolungo di Sorano censito al C.F. al Foglio n. 90 Part. n. 167, Categoria D/10, superficie mq. 25,00, rendita catastale euro 52,00, costituito da castro.

Terreno agricolo censito al C.T. Foglio n. 90 Part. 166, Qualità seminativo Superficie ha 00.32.00.

Valore complessivo lotto euro 8.000.00.



LOTTO n. 6 – Porzione rurale di fabbricato promiscuo:

Cantina al piano terra in Località Pratolungo di Sorano censito al C.T. al Foglio n. 90 Part. n. 10, Sub. n. 27 Categoria Porzione rurale di fabbricato promiscuo, superficie mq. 8,50, rendita catastale euro 0,00.

Valore complessivo lotto euro 2.200.00.

LOTTO n. 7 – Piccola porzione di terreno:

Terreno agricolo censito al C.T. Foglio n. 71 Part. 62, Qualità seminativo Superficie ha 00.05.00.

Valore complessivo lotto euro 400.00.



11) IN MERITO AL NONO QUESITO:

9°) – Accerti se l'immobile è libero od 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 Legge 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 e se sia pendente il relativo giudizio;



Dalle ricerche effettuate non risultano occupazioni interessanti gli immobili in oggetto.

12) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

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



Non sono state rilevate occupazioni da coniuge separato con provvedimento di assegnazione di casa coniugale.



13) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

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;

Sugli immobili in oggetto non gravano vincoli artistici, storici e di natura condominiale.

14) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:

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).

I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

E' necessario innanzitutto stabilire come si intende procedere a questa valutazione, considerato il fine cui la stima si prefigge.

Stimare un bene economico significa attribuire un valore espresso in unità di moneta, rispondente appunto al fine della stima.

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.

b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

La valutazione in base al prezzo di compra-vendita o di mercato, è senza dubbio il più frequente.

Come noto, l'estimo immobiliare riguarda la stima di:

fabbricati residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;

aree fabbricabili, vale a dire aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;

terreni agricoli, cioè terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.

Il luogo dove incontrano la domanda relativa agli immobili, rappresentata dai possibili compratori o affittuari, e l'offerta degli stessi, rappresentata dai proprietari disponibili a vendere o a dare in locazione gli immobili, si definisce "mercato immobiliare".

Nei cicli economici del mercato immobiliare sono state individuate quattro fasi ripetitive: espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione, recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.

Generalmente la valutazione degli immobili è richiesta da parte di:

autorità giudiziaria (contenzioso in genere, esecuzioni immobiliari);

- istituti bancari (valutazioni nelle esposizioni creditizie);
- aziende (valutazione dei beni immobili strumentali e no);
- fondi immobiliari e società di leasing (valutazioni mirate);
- privati (valutazioni in caso di acquisto e vendita).

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente all'Agenzia del territorio, confluita appunto dal 2014 nell'Agenzia delle entrate), è stato istituito con il D.Lgs. 300 del 30 luglio 1999, art. 64, comma 3.

L'OMI gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari, i cui valori «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Presso ciascun Ufficio provinciale del territorio ha sede il Comitato consultivo misto dell'OMI, il quale esercita una funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili, validati semestralmente dagli Uffici provinciali, esprimendo appunto pareri inerenti al mercato immobiliare.

Ai lavori del Comitato consultivo misto dell'OMI partecipano in genere la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (FIAIP), la Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA), gli Ordini territoriali degli ingegneri, l'Associazione dei consulenti immobiliari, oltre a organismi locali e del mercato immobiliare.

Nel 2005 l'allora Agenzia del territorio e Tecnoborsa, attraverso i rispettivi Osservatori sul mercato immobiliare, istituirono il Glossario



delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, prefiggendosi, nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità, l'obiettivo di identificare, con un linguaggio tecnico comune, i principali termini e i loro significati, per l'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare, anche sotto l'aspetto economico-estimale.

Alla prima versione del luglio 2005 è seguita la seconda versione del luglio 2008.

Tale Glossario è articolato nelle seguenti tre sezioni:

1. Sezione I: Fabbricati e aree fabbricabili;
2. Sezione II: Terreni agricoli;
3. Sezione III: Colture agricole.

Tra le definizioni più importanti, contenute nel Glossario, si riportano, per esempio, le seguenti:

- fabbricato: «costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni civili, rurali, industriali»;
- unità immobiliare: «fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale»;
- composizione distributiva dell'unità immobiliare: «organizzazione degli ambienti in "vani principali, (camere, cucine ecc.)", "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali e

indispensabili (bagni, ripostigli e simili) e "pertinenze esclusive" (cantine e similari)».

Le basi del valore immobiliare:

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima.

Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, allora occorre determinare uno o più dei seguenti valori:

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.

Qualora invece la base di valore sia formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il:

- valore di costo.

Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di

un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui.

Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nelle stime di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio e così via.

Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi, a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito.

In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando i valori di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

In definitiva, sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, come su indicati. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare Uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire. Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare si fondano sul concetto di "base di valore".

Tra questi i principali sono:

- International Valuation Standards (IVS);
- European Valuation Standards (EVS);
- Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors RICS);
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

I contenuti di questi Standard internazionali in pratica consistono in:

- definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;

aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;

- norme guida di metodologia applicativa.

Gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", sono stati predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013.

Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.

In particolare, secondo gli IVS, il rapporto di valutazione deve contenere

i seguenti capitoli:

- identificazione e stato del valutatore;
- identificazione del cliente e di tutti gli altri potenziali utilizzatori;
- finalità della valutazione;
- identificazione dell'attività o passività in valutazione;
- base di valore;
- data della valutazione;
- ricerca di mercato;
- natura e fonte delle informazioni riportate;
- ipotesi e assunzioni speciali;
- restrizioni d'uso, di distribuzione o di pubblicazione;
- conferma che la valutazione è stata effettuata in conformità con gli standard IVS;
- approccio di valutazione e di ragionamento;
- importo della valutazione o delle valutazioni;
- data del rapporto di valutazione.

Gli European Valuation Standards (EVS) consistono nel cosiddetto "The Blue Book", la cui ultima edizione, vale a dire la settima, riporta gli EVS 2012, che sono redatti da TEGOVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori. Secondo gli EVS, il valore di mercato è così definito: «The estimated amount for which the asset should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length

transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Pertanto questa definizione è del tutto analoga a quella degli IVS.

I **RICS Valuation** consistono nel cosiddetto "The Red Book", la cui ultima edizione, vale a dire del gennaio 2014, riporta i Professional Standards ed è redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra.

I **RICS Standard** danno del valore di mercato (market value) la medesima definizione degli IVS.

Gli USPAP, Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, la cui ultima edizione è la 2014-2015, sono predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington. Secondo gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, il valore di mercato è così definito: «A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of a property (i.e., A right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal», vale a dire: «Un tipo di valore, indicato come un parere, che presuppone il trasferimento di un immobile (cioè

un diritto di proprietà o un gruppo di tali diritti), a partire da una certa data, in specifiche condizioni stabilite nella definizione del termine identificato dal valutatore come applicabile in una valutazione».

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

- metodi orientati al mercato, consistenti nel market approach (ma);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'income approach (ia);
- metodi orientati al costo, consistenti nel cost approach (ca).

Per quanto riguarda il market approach, la definizione dell'IVS Glossary 2014 è la seguente: «A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available».

Pertanto esso rappresenta un metodo orientato al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

Inoltre l'income approach è definito, secondo l'IVS Glossary 2014, come: «A valuation approach that provides an indication of value by converting future cash flows to a single current capital value».

Pertanto questo metodo, orientato al reddito, fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

Infine il cost approach, secondo la definizione dell'IVS Glossary 2014 è: «A valuation approach based on the economic principle that a buyer

will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction».

Quindi tale metodo, orientato al costo, si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

In ultimo occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformati successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), che, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative, mentre i principi contabili nazionali sono pubblicati dall'OIC, Organismo Italiano di Contabilità.

La circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia

La circolare n. 263 del 27 dicembre 2006 della Banca d'Italia relativa alle Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, in recepimento delle direttive europee 2006/48/CE e 2006/49/CE e del documento Convergenza internazionale della misurazione del capitale e dei coefficienti patrimoniali. Nuovo schema di regolamentazione del Comitato di Basilea per la vigilanza bancaria ("Basilea II"), detta tra l'altro alcuni principi essenziali per una corretta valutazione degli immobili.

Infatti essa anzitutto asserisce che l'immobile deve essere stimato da un perito indipendente a un valore non superiore al valore di mercato.

In particolare, reca la seguente definizione del perito indipendente:

«Persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione, che non abbia preso parte al processo di decisione del credito, né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo»

e definisce altresì il valore di mercato come l'«Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione

svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente».

Gli Standard nazionali

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare sono in pratica costituiti da:

- **Norma UNI 10839-1:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Norma UNI 10839-2:1999:** Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di

tecniche estimative, finanziarie ed economiche. Entrata in vigore il 31 ottobre 1999;

- **Codice delle valutazioni immobiliari**, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, giunto nel 2011 alla IV edizione, dopo quelle del 2000, del 2002 e del 2005;

- **Linee guida per la valutazione degli immobili** in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), 2011, allegata al Codice delle valutazioni immobiliari;

- **Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI)**, edito nel 2011 dall'ex Agenzia del territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle entrate).

La norma UNI 10839-1:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

La norma UNI 10839-2:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici, sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il

quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici.

La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione unitamente ad alcune metodiche di project management.

Il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale e internazionale e nel contempo considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti e i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali.

Le Linee guida ABI hanno tra le finalità quella di assicurare la massima trasparenza nella valutazione degli immobili dati in garanzia nel mercato ipotecario, di rispondere alle disposizioni di vigilanza dettate dalla

Circolare della Banca d'Italia n. 263/2006, di garantire anche all'Italia, come avviene negli altri paesi europei, specifiche linee guida per il comparto.

Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei

processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione fra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Il perito deve quindi dare un giudizio circa il prezzo che in un determinato tempo e mercato può presumibilmente realizzarsi.

Il prezzo di mercato, specie nell'attuale momento è influenzato dalla domanda e dalla offerta, e a ns giudizio costituisce l'elemento più attendibile data la situazione contingente monetaria.

Infatti, il procedimento basato sulla determinazione del beneficio fondiario, ossia del reddito netto realizzabile, a volte e se non sapientemente svolto è tale da fornire elementi sconcertanti e tali da falsare la reale situazione offerta, nell'attuale momento, dal mercato immobiliare.

Nel caso di specie occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quei beni sul mercato.

Nello specifico, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di

surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta, in una libera contrattazione di compravendita.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe realmente concretizzate.

Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di **dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi (anche presso l'Ufficio del Registro)**, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Si ritiene, pertanto che un elemento di fondamentale importanza per avere un riferimento concreto in merito al valore da assegnare all'immobile oggetto di stima è **l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, gestito dall'Agenzia del Territorio.

Questo strumento ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali.

Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona. Per quanto concerne i fabbricati, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle murature perimetrali e la metà dei muri di confini.

Per quanto concerne i terreni, si prenderanno a base i valori di mercato mediamente realizzabili nella zona per qualità colturale e, gli stessi, verranno adeguati a seconda di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che concorrono alla determinazione del reale valore di mercato quale, la giacitura, il grado di fertilità, di produttività e la componente morfologica.

Base importante inoltre di cui tenere conto, sono i **valori forniti da EXEO (listino dei valori immobiliari) che ha costituito l'OVA Osservatorio dei Valori Agricoli.**

Si terrà inoltre presente, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona, il prezzo di mercato praticato, nella compravendita di immobili simili, anche in relazione allo stato di consistenza ed incrociando tutti i dati acquisiti con quelli **riscontrati dai bollettini CREA** (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) ex **INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria)**.

Sorano, con una popolazione di 3.596 abitanti, è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 50 Km da Grosseto.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Sovana, San Quirico. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Sovana** con oltre 68 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 323 annunci immobiliari, di cui 319 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 89 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Sorano è compreso tra 685 €/m² e 1.130 €/m² per la compravendita e tra 2,9 €/m² mese e 4,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (885 €/m²) è di circa il 61% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 62% inferiore alla quotazione media provinciale (2.345 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 117). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Sorano è estremamente disomogeneo in tutto il paese e nel 40% dei casi risulta inferiore a 485 €/m² o superiore a 1.120 €/m².

Sorano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 885 €/m², quindi circa il 93% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 357% in più rispetto ai prezzi medi a Cessaniti (VV), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona San Giovanni delle Contee (705 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Sovana (1.005 €/m²).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B1 (SORANO - CENTRO STORICO) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.130 €/m²), mentre al contrario la zona E2 (SAN QUIRICO E ZONE CIRCOSTANTI) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 685 €/m²).

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è il mercato immobiliare.

Dalle indagini eseguite si è potuto appurare che i prezzi di immobili simili oscillano su una forbice non notevolmente ampia e che di seguito vengono riportati al fine di verifica della congruità.

Per meglio comprendere, nella tabelle che seguono, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili simili posti nel Comune di Sorano, i quali tengono conto di servizi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

Tabella superfici

N°	Immobile	Superficie Principale/Secondaria (P/S)	Superficie commerciale mq./ha	Parametro	Superficie parametrata Mq./ha
	FABBRICATI				
1	(Abitazione): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 5)	Abitazione	77,00	1,00	77,00
2	(Abitazione): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 9)	Abitazione	156,00	1,00	156,00
3	(Magazzino): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 8)	Magazzino	40,00	1,00	40,00
4	(Annesso agricolo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 165)	Pollaio/Mag.	38,00	1,00	38,00
5	(Annesso agricolo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 167)	Castro	25,00	1,00	25,00
6	(Porzione rurale di fabbricato promiscuo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 10 Sub. 27)	Cantina	8,50	1,00	8,50
	Totale superfici				344,50
	TERRENI				
1	Seminativi	Terreni	00.42.95	1,00	00.42.95
	Totale superfici				00.42.95

Valori medi riscontrati mercato: SORANO

Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
SORANO (GR) Zona R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI – Abitativo			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	690,00	930,00	800,00
Borsino Immobiliare	800,00	1.000,00	900,00
Agenzie	900,00	1.100,00	1.000,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			900,00

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
SORANO (GR) Zona R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI – Magazzini			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	310,00	410,00	360,00
Borsino Immobiliare	400,00	600,00	500,00
Agenzie	400,00	600,00	500,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			400,00

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
GAVORRANO (GR) Zona OMI R1 – Seminativi			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	3.100,00	3.300,00	3.200,00
Borsino Immobiliare	8.000,00	15.000,00	11.500,00
Agenzie	10.000,00	15.000,00	12.500,00
Exeo	10.000,00	24.000,00	17.000,00
Valore applicato Asking Price normalizzato			10.000,00

Tabella ponderazione valori

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
FABBRICATI									
1	(Abitazione): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 5)	77,00	900,00	1,00	0,60	0,60	0,80	0,75	650,00
2	(Abitazione): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 9)	156,00	900,00	1,00	0,60	0,60	0,80	0,75	650,00
3	(Magazzino): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 8)	40,00	400,00	1,00	0,50	0,50	0,60	0,65	260,00
4	(Annesso agricolo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 165)	38,00	400,00	1,00	0,40	0,40	0,60	0,60	240,00
5	(Annesso agricolo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 167)	25,00	400,00	1,00	0,30	0,30	0,60	0,55	220,00
6	(Porzione rurale di fabbricato promiscuo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 10 Sub. 27)	8,50	400,00	1,00	0,50	0,50	0,60	0,65	260,00

KCPE	Decremento percentuale del valore in funzione dell'allontanamento rispetto alla zona centrale
KCPI	Riferimento alla matrice età dell'immobile/stato manutentivo
KCI	Riferimento alle condizioni interne, necessità di ristrutturazione, presenza di portierato
KCP	Capacità di apprezzamento sul mercato delle locazioni

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
TERRENI									
1	Seminativi	00.42.95	10.000,00	1,00	0,60	0,80	0,80	0,80	8.000,00

KCPE	Localizzazione /esposizione/giacitura
KCPI	Potenziale produttivo
KCI	Accessibilità
KCP	Capacità di apprezzamento sul mercato delle locazioni

Oggetto/Categoria	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	Valore complessivo euro
FABBRICATI			
(Abitazione): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 5)	77,00	650,00	50.000,00
(Abitazione): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 9)	156,00	650,00	100.000,00
(Magazzino): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 7 Sub. 8)	40,00	260,00	10.400,00
(Annesso agricolo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 165)	38,00	240,00	9.000,00
(Annesso agricolo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 167)	25,00	220,00	5.500,00
(Porzione rurale di fabbricato promiscuo): (Identificazione: C.F. Foglio n° 90 Part. 10 Sub. 27)	8,50	260,00	2.200,00
Totale valore fabbricati			177.100,00
TERRENI			
Seminativi	00.42.95	8.000,00	3.400,00
Totale valore terreni			3.400,00
VALORE COMPLESSIVO			180.500,00

Lo scrivente ha determinato il valore complessivo degli immobili sottoposti ad esecuzione come segue:

Immobili in località Pratolungo di Sorano, costituiti da fabbricati abitativi, magazzini annessi, cantina e terreni, censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Sorano e così distinti:

➤ **Sezione Fabbricati:**

- Foglio 90, particella n° 7 Sub. 5, categoria A/4, classe 3^a, consistenza mq. 77,00, rendita euro 119,30;
- Foglio 90, particella n° 7 Sub. 9, categoria A/4, classe 3^a, consistenza mq. 156,00, rendita euro 238,60;
- Foglio 90, particella n° 7 Sub. 8, categoria C/2, classe 3^a, consistenza mq. 40,00, rendita euro 28,82;
- Foglio 90, particella n° 165, categoria D/10, rendita euro 142,00;
- Foglio 90, particella n° 167, categoria D/10, rendita euro 52,00;

➤ **Sezione Terreni:**

- Foglio 71, particella n° 62, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.05.00;
- Foglio 90, particella n° 101, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.05.95;
- Foglio 90, particella n° 166, qualità Seminativo, Superficie Ha 00.32.00;
- Foglio 90, particella n° 10 Sub. 27, categoria Porzione rurale di Fabbricato Promiscuo (Cantina), rendita euro 0,00;

VALORE COMPLESSIVO EURO 180.500,00

15) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:

Alla luce di quanto ampiamente esposto, verificato ogni atto e documentazione, espletato ogni accertamento ritenuto opportuno ed in definitiva risposta ai quesiti postimi concludo come segue:

- *Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a comma c.p.c.;*
- *Ha predisposto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Ha descritto gli immobili pignorati dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento non evidenziando incongruenze;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che le unità immobiliari sono state realizzate in epoca anteriore l'anno 1967;*
- *Ha proceduto alla formazione di n. 7 lotti di vendita;*
- *Ha accertato che gli immobili posti in Sorano sono pignorati per una quota pari all'intero.*
- *Ha accertato che gli immobili sono liberi;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale e di tipo condominiale;*
- *Ha determinato il valore dell'intero compendio immobiliare ricompreso in n. 7 lotti di cui ha esposto valutazione e relativa*



suddivisione

in

complessivi euro

180.500,00

(Centoottantamilacinquecento//00).

La presente relazione inviata a mezzo PCT viene depositata in data odierna presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto lì 5 Giugno 2023

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI





TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67 // 2022 R.E.I.

Promossa da:

*CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA quale mandataria di AMCO – ASSET
MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli C.F. 05828330638*

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:

Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.

	<i>Riferimento</i>
All. 1	Visure catastali
All. 2	Estratto di mappa
All. 3	Estratto aerofotogrammetrico
All. 4	Planimetrie degli immobili
All. 5	Documentazione fotografica

Grosseto li 5 Giugno 2023

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

**- Studio di Consulenze Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati -
- Via Tripoli 30 - 58100 Grosseto -**



**Allegato n.1 Visure catastali
Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023**

Data: 31/05/2023 Ora: 13:30:34 pag: 1 Segue
Visura n.: T315911/2023

Dati della richiesta	Terrani e Fabbricati siti nel comune di SORANO (IS41) provincia GROSSETO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice IS41) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		90	165				D10				Euro 142,00	NUCLEO PRATOLUNGO n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2011 Piano n. C/0145422 in atti del 25/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 68903 (1001)	Annotazione
2		90	167				D10				Euro 22,00	NUCLEO PRATOLUNGO n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2011 Piano n. G/0145422 in atti del 25/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in 68903 (1001)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 194,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 (2) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] FUSIONE del 17/09/2010 Piano n. G/01.2073 in atti del 17/09/2010 COATTUZIONI (n. 1361/2010)			



**Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023**

Data: 31/05/2023 Ora: 13:38:34 pag: 2 Segue
Visura n.: T315911/2023

2. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice IS41) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		90	7	6			A/4	3	3,5 vani	Totale: 77 m ² Totale con bene appesante: 77 m ²	Euro 119,30	NUCLEO PRATOLUNGO n. 39/B Piano T Variazione del 09/11/2015 - Incremento in volume dei dati di superficie	Annotazione
2		90	7	6			C/2	3	31 m ²	Totale: 40 m ²	Euro 28,82	NUCLEO PRATOLUNGO Piano T Variazione del 09/11/2015 - Incremento in volume dei dati di superficie	Annotazione
3		90	7	9			A/4	3	7,0 vani	Totale: 156 m ² Totale con bene appesante: 156 m ²	Euro 237,60	NUCLEO PRATOLUNGO n. 39/A Piano I Variazione del 09/11/2015 - Incremento in volume dei dati di superficie	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 10,50 m² 31 Rendita: Euro 386,72

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 (2) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA Atto del 05/02/2007 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO e DE MAICLANO (GR) Rapporto n. 53877 - AP Sede ORBETELLO (GR) Ragione sociale n. 17 registrato in data 28/02/2007 - DIVISIONE COMPRAVENUTA DONAZIONE Voluntas n. 254/2007 - Pavia n. 68004697 in atti del 25/01/2007			



**Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 - email daniele.avanzati@gmail.com -**



Consorzio Entrate
 Direzione Provinciale di Grosseto
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 31/05/2023 Ora: 13:30:34 pag. 3 Segue
 Visura n.: T219911/2023

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023

3. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha ac ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	90	10	27	-	PORZ AUR FP	00 00		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/07/2017 Pratica n. GROS64356 in atti dal 10/07/2017 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 3036 1/2017)	Annatazione

Immobile 1: Annatazione: SOSTITUISCE IL SUBALTERNO S' CON DIRITTO ALLA SCALA NUM 10 SUB 3, ALLE CORTI NUM 9, 11, AL CORRIDOIO NUM 10 SUB 9 ED AL FORNO NUM 10 SUB 10 DEL FOGLIO 90

Totale:

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/07/2017 - BONIFICA FABBRICATI RURALI n. 3036 1/2017 - Pratica n. GROS64356 in atti dal 10/07/2017			

4. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha ac ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	71	62		-	SEMINATIVO 03	05 00		Euro 1,48 Litri 3,250	Euro 1,66 Litri 3,900	Impianto idrogeologico del 15/04/1977	
2	90	101		-	SEMINATIVO 03	05 95		Euro 2,00 Litri 3,848	Euro 1,84 Litri 3,970	FRACZIONAMENTO del 03/11/1965 in atti dal 26/11/1983 PREFETTO (n. 35394)	

Totale: Superficie :10,95 Redditi: Dominicale Euro 3,68 Agrario Euro 3,39

Consorzio Entrate
 Direzione Provinciale di Grosseto
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 31/05/2023 Ora: 13:30:34 pag. 4 Segue
 Visura n.: T219911/2023

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA Atto del 05/05/2007 Pratica ufficiale BERNARDINI ENZO e del MANCIANO GRI Registro n. 23577 - AF3 del GRBTELLO (GR) Registrazione n. 17 registrata in data 23/02/2007 - DIVISIONE COMPRAVENDITA DONAZIONE Visura n. 2034 3/2007 - Pratica n. GROS64897 in atti dal 24/04/2007			

5. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha ac ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	90	166		-	SEMINATIVO 03	12 00		Euro 10,74	Euro 9,92	Tipo Mappale del 05/09/2010 Pratica n. GR0113131 in atti dal 05/09/2010 protocollo n. 03509/2010 (n. 115131.1/310)	

Totale: Superficie :32,00 Redditi: Dominicale Euro 10,74 Agrario Euro 9,92

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 05/09/2010 - protocollo n. 03509/2010 n. 115131.1/310 - Pratica n. GR0113131 in atti dal 05/09/2010			

Totale Generale: vani 10,50 m² 31 Reddito: Euro 580,72

Totale Generale: Superficie :43,95 Redditi: Dominicale Euro 14,42 Agrario Euro 13,31

Unità immobiliari n. 9



Data: 31/05/2023 Ora: 13:30:34 pag. 5 Fine
Visura n.: T219911/2023

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2023

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Visura telematica
Tributi speciali Euro 0,90



Allegato n.2 Estratto di mappa catastale



Regione Toscana

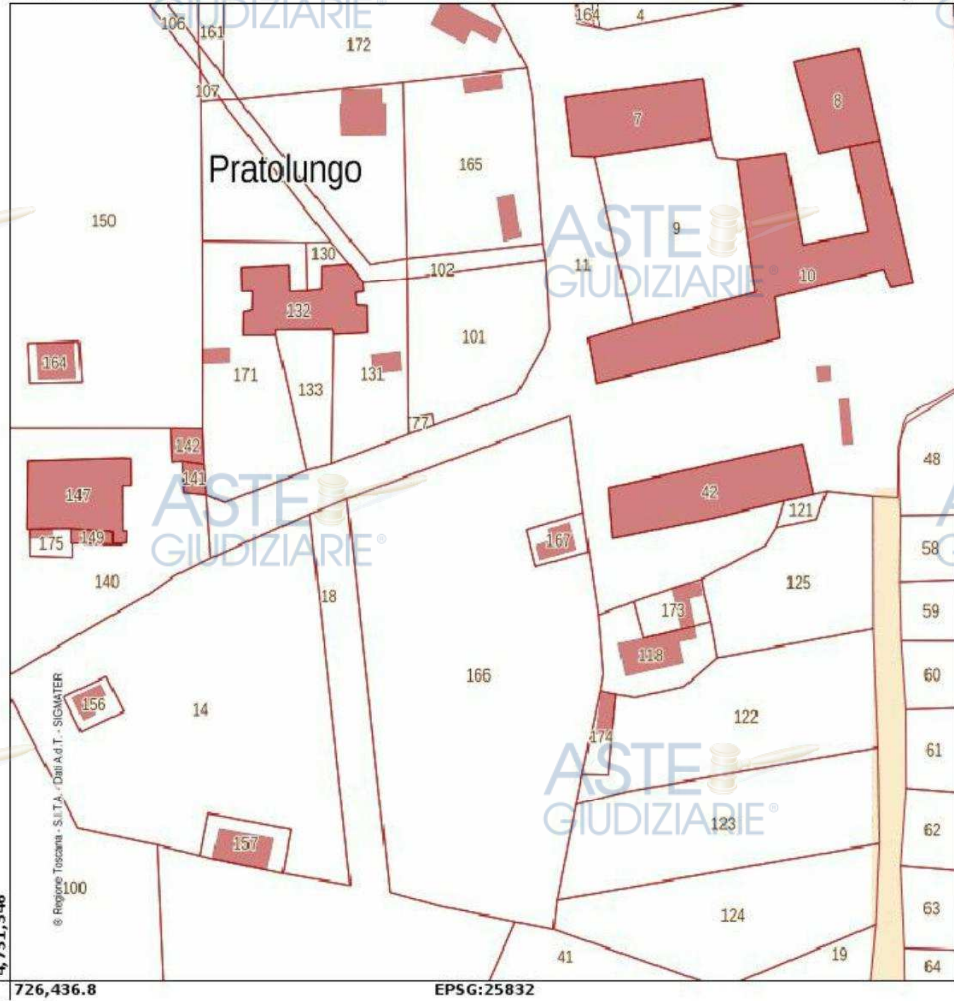


Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 :951

726,609.7

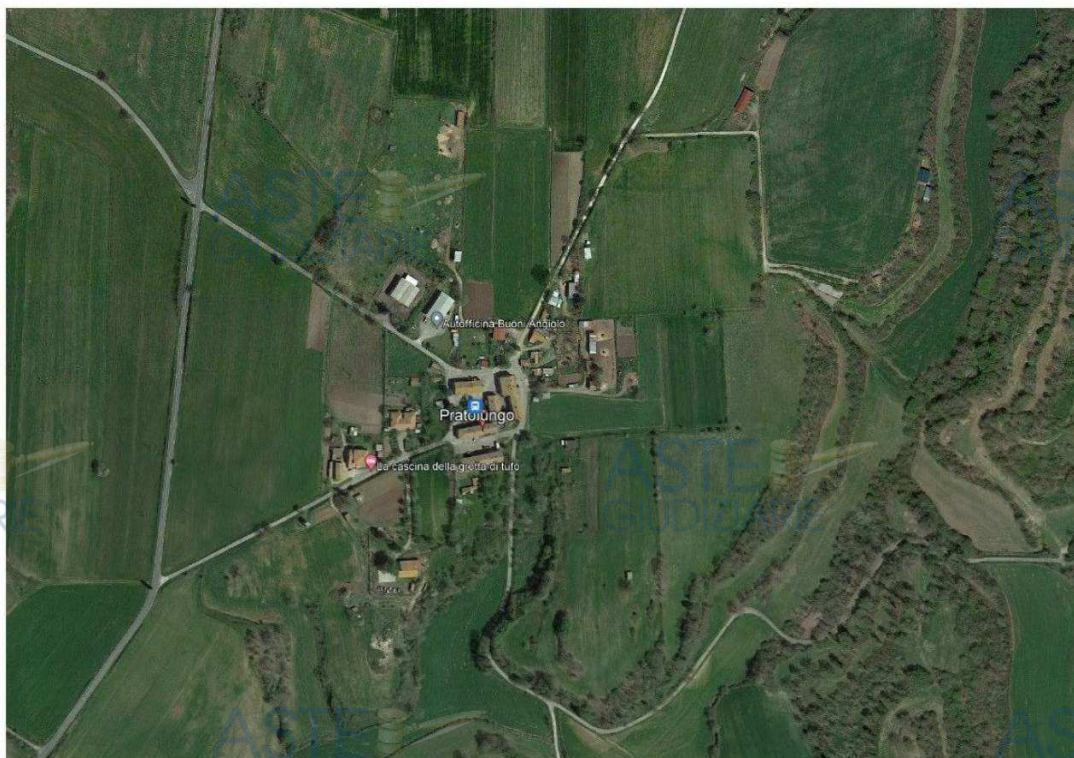
4,731,524



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato n.3 Estratto aerofotogrammetrico



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –

ASTE
GIUDIZIARIE®

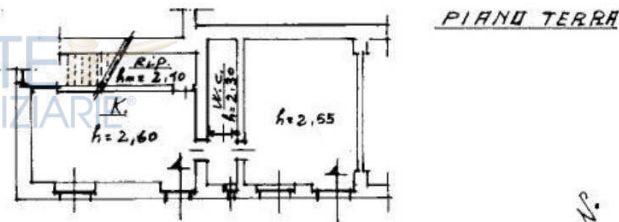
ASTE
GIUDIZIARIE®



Allegato n. 4 Planimetrie dei fabbricati

Data: 06/03/2023 - n. TI05163 - Richiedente: NGLFRCSSE29E2020

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0132998 del 13/12/2008		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano		
	Localita' Pratulungo - S.valentino	civ. 39/B	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Biagi Alfredo	
	Sezione:	Isritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 90	Prov. Grosseto	N. 408
	Particella: 7		
	Subalterno: 5		
Scheda n. 1	Scala: 1:200		



Catasto dei Fabbricati - situazione al 06/03/2023 - Comune di SORANO (BS41) - < Foglio 90 - Particella 7 - Subalmeno 5 >
NUCLEO PRATOLUNGO n. 39/B Piano T

Ultima planimetria in atti

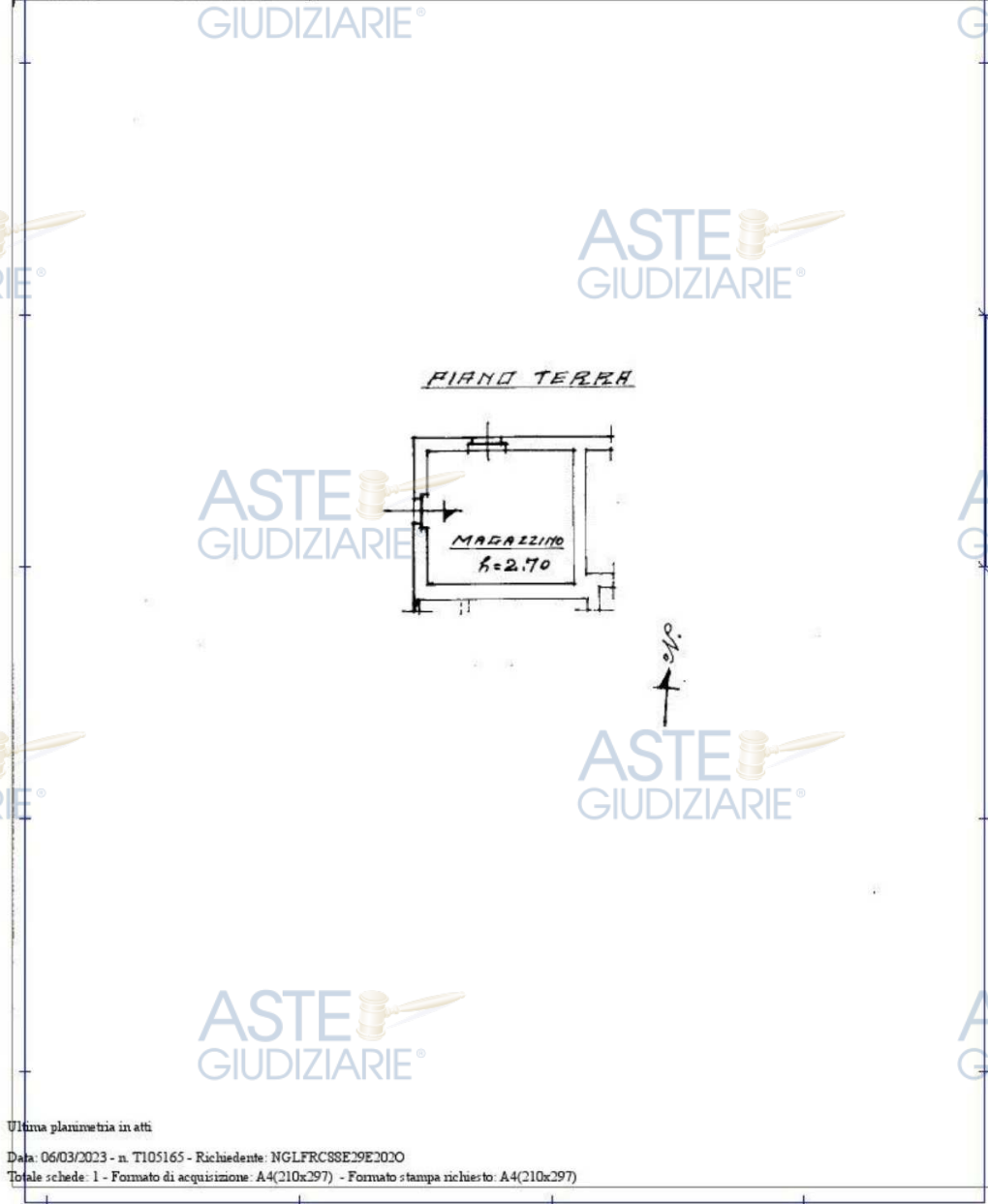
Data: 06/03/2023 - n. TI05163 - Richiedente: NGLFRCSSE29E2020

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 06/03/2023 - n. TI05165 - Richiedente: NGLFRCSS29E2020

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0132998 del 13/12/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano Localita' Pratolungo - S.valentino civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 90 Particella: 7 Subalterno: 8	Compilata da: Biagi Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto
Scheda n. 1 Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2023 - n. TI05165 - Richiedente: NGLFRCSS29E2020

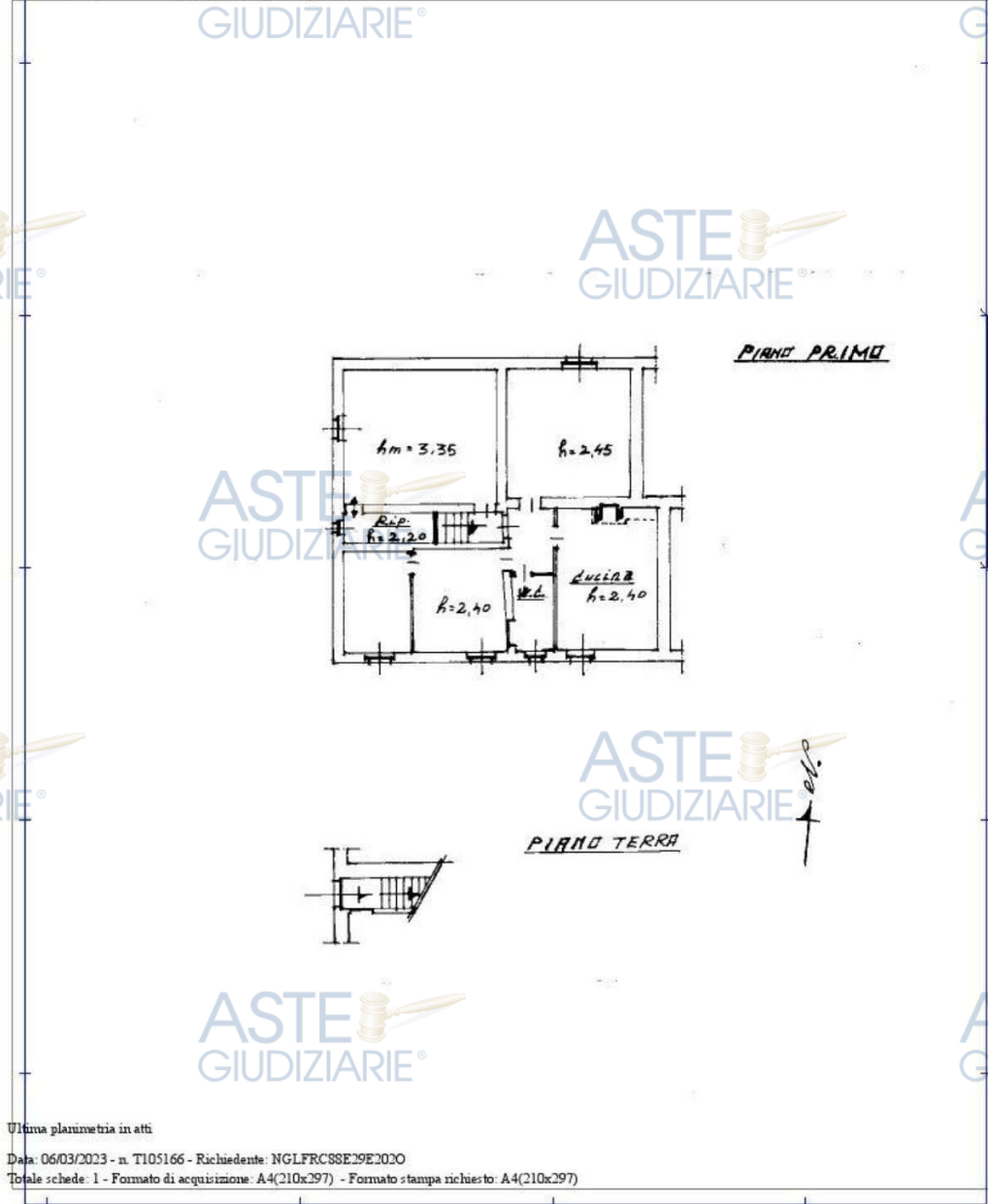
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Data: 06/03/2023 - n. TI05166 - Richiedente: NGLFRCSSE29E2020

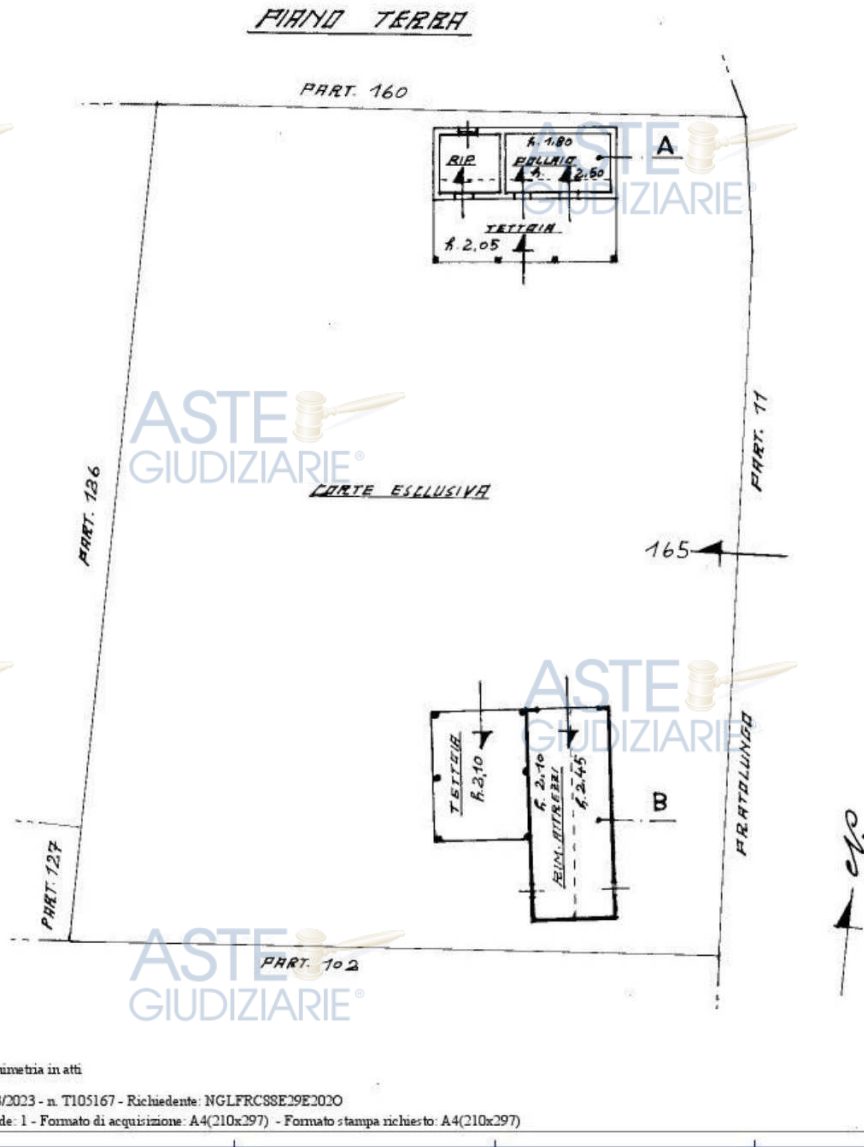
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0132998 del 13/12/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano Localita' Pratolungo - S.valentino civ. 39/A	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 90 Particella: 7 Subalterno: 9	Compilata da: Biagi Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 408
Scheda n. 1 Scala 1:200		





Data: 06/03/2023 - n. TI05167 - Richiedente: NGLFRCSSSE29E2020

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0120737 del 17/09/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano Localita' Pratolungo civ. SNC	
Schede n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 90 Particella: 165 Subalterno:	Compilata da: Biagi Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 408



Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2023 - n. TI05167 - Richiedente: NGLFRCSSSE29E2020

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2023 - Comune di SORANO(B41) - < Foglio 90 - Particella 165 - Subalterno >
NUCLEO PRATOLUNGO n. SNC Piano T



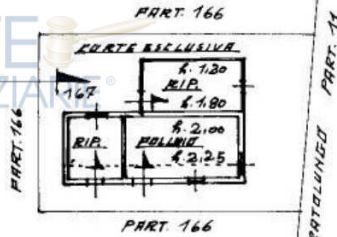


Data: 06/03/2023 - n. T10516S - Richiedente: NGLFRCSSSE29E2020

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0120737 del 17/09/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano Localita' Pratolungo civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 90 Particella: 167 Subalterno:	Compilata da: Biagi Alfredo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto
Scheda n. 1 Scala 1:200		



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2023 - Comune di SORANO (SR41) - < Foglio 90 - Particella 167 - Subalterno >
 NUCLEO PRATOLUNGO n. SNC Piano T



Ultima planimetria in atti
 Data: 06/03/2023 - n. T10516S - Richiedente: NGLFRCSSSE29E2020
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Allegato n. 5 Documentazione fotografica

Particolare esterni fabbricato principale



Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –





Particolare interni parte abitativa



Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare Magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare annesso agricolo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare annesso agricolo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –

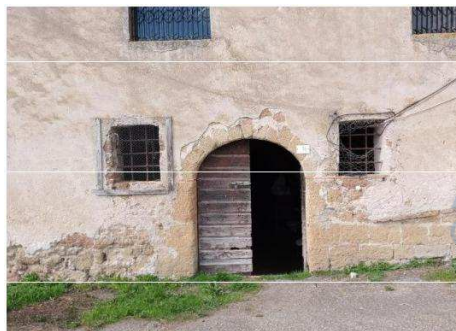
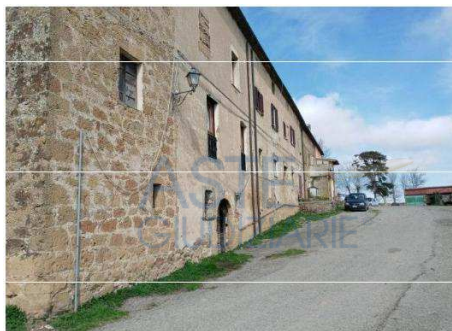
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





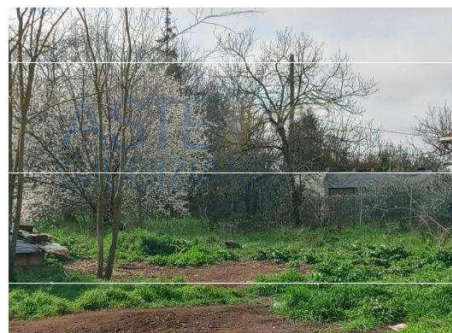
Particolare accesso alla cantina



Particolare interno cantina



Particolare terreni



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE



STE
DIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
Tel / fax 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 65 -

