

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Procedura Esecuzione Immobiliare 123 15

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

s.p.a.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Giudice Esecutore: Dott. Vincenzo PEDONE)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 17 ottobre 2016

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Tiziana Belli

INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Tiziana Belli, nata a Grosseto il 19/10/1970, codice fiscale BLLTZN70R59E202F, iscritta al n. 20 dell'Albo CTU del Tribunale di Grosseto quale esperta in valutazione immobili, con attività professionale in Grosseto, via Mameli n. 16/a, presso l'Agenzia Immobiliare Vanelli, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 19/06/2015, trascritto a Grosseto il 10/07/2015 al n. 7938 R.G. e 6073 R.P.

In data 22/04/2016, comparsa davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza 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 evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

5° QUESITO: **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

8° QUESITO: **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;

9° QUESITO: **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 numero 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 esecutata **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **depositi**, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

Previo accordo con il custode giudiziario, veniva effettuato il sopralluogo presso gli

immobili siti nel territorio agricolo a breve distanza dell'abitato di Monterotondo Marittimo. Si procedeva, quindi, alla ricognizione degli immobili effettuando quindi i rilievi fotografici e saggi, concludendo, poi, le operazioni. Si provvedeva, inoltre, ad acquisire il Certificato di Destinazione urbanistica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monterotondo Marittimo, consultando il personale del suddetto ufficio per chiarimenti in merito alle potenzialità di utilizzazione urbanistica degli immobili.

Venivano, infine, prelevate pressol'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, le visure aggiornate degli immobili e le mappe catastali di inquadramento dell'area.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritto, ha svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni ed a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

La sottoscritta, in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., rileva che agli atti è presente la seguente documentazione:

- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciata in data 06/08/2015 dal Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (valida a tutto il 19/06/2015);
- Visure storiche dell'immobile.
- nota di trascrizione del pignoramento;

La sottoscritta CTU ha prodotto, ed allega alla presente, le mappe catastali e le visure aggiornate degli immobili.

Nel fascicolo è presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato

dall'Amministrazione comunale di Monterotondo Marittimo in data 23/07/2015 ma dalle analisi degli strumenti urbanistici si è reso necessario ottenerne uno più aggiornato per la mutata situazione urbanistica; il nuovo Certificato ottenuto conferma la diversa classificazione della zona in esame.

ISCRIZIONI CONTRO

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 23 luglio 2003 ai nn. 2262 reg. part. e 11765 reg. gen., a favore di Banca Nazionale del Lavoro.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. Verbale di pignoramento immobili del 19 giugno 2015, trascritto il 10 luglio 2015, al n. 7938 R.G. e 6073 R.P..

RISPOSTA AL 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.);

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI A SEGUITO DI SOPRALLUOGO/ACCESSO AGLI IMMOBILI

TERRENI

I terreni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Monterotondo Marittimo al Foglio 9, p.lla 54, al Foglio 12 p.lle 7 e 10, al Foglio 13 p.lla 4, al Foglio 27, P.lle 11,13, 14, 15, 22, 23, 24, 27, al Foglio 46 P.lle 9 e 24 per una superficie complessiva di Ha 79.13.20 ed un R.D. di € 688,23 e R.A. di € 239,29.

I terreni sono distribuiti su 4 corpi ben distinti:

- il corpo di dimensioni maggiori è costituito dai beni censiti al Fogli 27 e 46 come meglio individuati sopra. Trattasi di bosco governato a ceduo, in prevalenza di cerro (*Quercus cerris*) con percentuali minori di roverella, orniello e sporadico leccio. Il corpo, esteso per Ha 67.59.30, è ubicato a circa 3 km dall'abitato di Monterotondo Marittimo e si sviluppa da un'altitudine che varia 320 ai 620 metri s.l.m ed è prevalentemente esposto a Sud-Est. L'accessibilità è garantita da un percorso su altra proprietà, transitabile soltanto da mezzi fuoristrada o mezzi agricoli, che dalla S.R. 398 permette l'accesso al settore settentrionale della superficie boscata. Ulteriori vie di accesso al bosco sono costituite da piste forestali e viabilità rurale presente su altri fondi. Il bosco è governato a

ceduo e da un'indagine aerofotogrammetrica si rilevano superfici soggette al taglio fino al 2013. Il sopralluogo ha evidenziato una fertilità del suolo medio - bassa con una conseguente produzione di legnatico in piena maturità, inferiore alla media della zona.

- Il corpo individuabile alla p.lla 10 del Foglio 12 del Comune di Monterotondo Marittimo, esteso per Ha 6.17.90, è costituito da un terreno su cui è presente un bosco a prevalenza di castagno governato a ceduo, ovvero utilizzato per la produzione di legname da ardere o da paleria e non per la produzione di castagne. La produzione e la commercializzazione di legname di castagno, sia esso da paleria che da ardere, non è ordinaria nella zona e, sebbene il castagno sia dotato di discreto potere calorifico, il mercato predilige ordinariamente legna di altre specie forestali. Vero è che il bosco in esame è già stato sottoposto a ceduzione, indice di un interesse commerciale, seppur limitato. Il popolamento di castagno presenta problemi diffusi di origine fitosanitaria riconducibili al cancro corticale (*Cryphonectria parasitica*); questa incide negativamente sulle caratteristiche tecnologiche del legname, rendendo problematico l'uso per la produzione di paleria. Sono altresì presenti altre specie arboree di scarso o nullo interesse commerciale quali pioppi o robinie. Il terreno è posto ad un'altitudine che varia dai 570 ai 620 metri s.l.m. ed è ubicato a Nord-Est dell'abitato di Monterotondo, a circa 600 metri. Il fondo è raggiungibile tramite viabilità forestale che serve più proprietà della zona, che ha origine da Via Guido Rossa, in Monterotondo. Attualmente l'accessibilità al fondo è limitata ai mezzi fuoristrada sia a causa della vegetazione che a causa dello stato di manutenzione della strada.

Nel fondo sono presenti le rovine di due manufatti in pietra presumibilmente utilizzati un tempo come seccatoi quando il castagneto era utilizzato per la produzione di castagne. La presenza di vegetazione infestante non ha consentito il rilievo dei manufatti che hanno una consistenza planimetrica stimata in circa 30 mq. Dalle risultanze del sopralluogo non è stato possibile determinare se i fabbricati fossero distribuiti su un unico piano o su più piani

- Il corpo individuabile al Foglio 12 p.lla 7 ed al Foglio 13 p.lla 4, esteso per Ha 5.13.20, presenta caratteristiche agronomiche e forestali simili al corpo precedentemente descritto ad eccezione della presenza di fabbricati. L'accesso a tale fondo può avvenire sia tramite la stessa viabilità forestale che serve il fondo di cui al punto precedente, che dalla S.R. 439, proseguendo per una pista forestale esistente.

- Il corpo individuabile al Foglio 9 p.lla 54, esteso per una superficie pari ad Ha 0.22.80, è rappresentato da un bosco governato a ceduo con prevalenza di Cerro

(Quercus cerris) ed è completamente intercluso e l'accesso è consentito solo mediante la realizzazione di piste temporanee di esbosco su fondi altrui. Sia la pessima accessibilità che la ridotta superficie del fondo, limitano fortemente l'appetibilità economica del bene. Il terreno è sito in località "Alberese" a Nord-Est dall'abitato di Monterotondo, a circa 2 km dallo stesso.

-

LA LOCALITÀ E LA ZONA

Gli immobili oggetto della presente perizia si trovano in prossimità del centro abitato di Monterotondo Marittimo, capoluogo dell'omonimo Comune.

Il territorio nel quale ricadono i beni oggetto di stima è classificato montano ai sensi dell'art.3 L.R.82/2000 e l'uso del suolo prevalente è il bosco; di fatti l'attività agricola, ed in particolare la selvicoltura, è una delle attività produttive prevalenti della zona insieme alla produzione di energia da fonti geotermiche.

I terreni posti a nord del centro abitato di Monterotondo Marittimo si trovano in prossimità del confine con la Provincia di Pisa.

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

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

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento consentono la corretta individuazione dei beni ma sono opportune le seguenti precisazioni:

- L'atto di pignoramento identifica il compendio oggetto di pignoramento come "appezzamento di terreno"; ciò nonostante, il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Monterotondo Marittimo al F. 12 p.lla 10 è composto da terreno boscato e due manufatti allo stato di rudere, correttamente individuati dalla mappa catastale ma non censiti al Catasto Fabbricati.
- L'appezzamento denominato "serrata dei Barghini" è rappresentato esclusivamente

dai beni censiti al C.T. del Comune di Monterotondo Marittimo al F. 46 p.lle 9 e 24 ed al F. 27 p.lle 11, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 27 per una superficie totale di ettari 67.59.30

- Gli immobili oggetto di pignoramento sono distribuiti su 4 corpi e non 2 come riportato nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL 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;

Gli immobili risultano correttamente censiti all'Agenzia del Territorio di Grosseto, con corretta qualità e classe.

Unica eccezione è rilevata per la p.lla 9 del Foglio 46 che è classificata come SEMINATIVO di classe IV, seppur sia interamente interessata da BOSCO CEDUO. Date le ridotte dimensioni dell'immobile, non si ritiene necessario eseguire la variazione colturale anche al fine di mantenere documentazione "storica" utile al futuro acquirente qualora intendesse intraprendere l'auspicabile recupero della superficie boscata per il ripristino della coltura seminativa nelle modalità e nel rispetto della vigente normativa forestale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Monterotondo Marittimo ha adottato il Regolamento Urbanistico comunale vigente con la deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 27.10.2011 e quindi, decorso l'intero iter procedurale, lo ha approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 23.5.2012 ed è entrato in vigore dal giorno 27.6.2012.

Il Regolamento Urbanistico classifica l'area come Zona omogenea "E" (richiamo alla classificazione ex D.M. 1444/1968) ed in particolare, Zona "E2 - a prevalente funzione agricola". L'art. 39 del Regolamento Urbanistico individua le aree oggetto della presente esecuzione come aree boscate, disciplinate dall'art. 49 del medesimo strumento di pianificazione.

Inoltre, trattandosi di terreni interessati da boschi, gli stessi sono sottoposti al vincolo idrogeologico ed al vincolo paesaggistico ex art. 142, lettera G del D.lgs 42/2004

Il tutto come meglio desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

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

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI - MANUFATTI

I resti dei manufatti rinvenuti e fotografati durante il sopralluogo sono riferibili ad epoca antecedente al 01 settembre 1967 e per tale motivo, all'epoca della loro realizzazione, non era necessario depositare il progetto presso il Comune di Monterotondo Marittimo. L'analisi dell'aerofotocarta relativa all'anno 1954 conferma la presenza dei manufatti in tale periodo.

Per questo motivo gli stessi potrebbero essere recuperabili e resi nuovamente agibili secondo le indicazioni contenute nell'art. 70 del Regolamento Urbanistico vigente.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il pignoramento insiste sulla piena proprietà di tutti gli immobili oggetto del pignoramento stesso i quali, essendo disposti su più corpi fondiari distinti, hanno la possibilità di essere alienati in più lotti senza che si renda necessario redigere Tipi di Frazionamento catastale e procedere all'identificazione fisica dei nuovi confini. Per la formazione dei lotti occorre tener presente la "ratio legis" l'art. 76 della L.R. 65/2014 il quale dispone che a seguito di trasferimenti parziali di fondi rustici è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti, salvo che i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, come stabiliti dalla provincia in sede di determinazione dei parametri di cui all'articolo 73, comma 2 della succitata Legge, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti. A tal proposito è opportuno

considerare che i fabbricati presenti nella P.lla 10 del Foglio 12 all'epoca della loro realizzazione erano funzionali alla sola coltivazione del castagno da frutto; è pertanto da escludersi ogni correlazione con gli altri terreni oggetto di pignoramento.

Si procede pertanto alla formazione di solo due lotti di vendita formati sia sulla base della diversa tipologia di legname ricavabile sia sulla base del potenziale acquirente. Nella fattispecie, i castagneti potrebbero verosimilmente incontrare l'interesse di soggetti privati intenzionati al recupero dei fabbricati, anche per fini agrituristici ed al recupero del bosco a fini produttivi; trattasi in questo caso di un potenziale acquisto a fini voluttuari o con finalità produttive ma pur sempre a livello amatoriale.

Diversamente, i boschi di Cerro, potrebbero incontrare l'interesse di industrie boschive o di azienda agroforestali, intenzionate allo sfruttamento del legname per finalità produttive.

Sulla base di quanto esposto i lotti identificati si compongono come di seguito esplicitato:

LOTTO N. 1

PIENA PROPRIETÀ' di **terreni**, per una superficie pari ad **Ha 11.53.90**, distribuiti su 3 corpi distinti, costituiti dai seguenti immobili identificabili al Catasto Terreni del Comune di Monterotondo Marittimo:

F. **12** p.la **7** qualità **CASTAGNETO DA FRUTTO** cl. **4°** sup. **Ha 2.15.60** RD. €11,13 R.A. €3,34

F. **12** p.la **10** qualità **CASTAGNETO DA FRUTTO** cl. **4°** sup. **Ha 6.17.90** RD. €31,91 R.A. €9,57

F. **13** p.la **4** qualità **CASTAGNETO DA FRUTTO** cl. **4°** sup. **Ha 2.97.60** RD. €15,37 R.A. €4,61

F. **9** p.la **54** qualità **BOSCO CEDUO** cl. **2°** sup. **Ha 0.22.80** RD. € 2,94 R.A. €0,71

Tot. **Ha11.53.90** RD. € **61,35** R.A. **€18,23**

La P.la 54 del Foglio 9 è totalmente distaccata dai restanti corpi aziendali e, date le esigue dimensioni non è in grado di incontrare sufficiente apprezzamento dal mercato, pertanto può essere alienata solamente se accorpata ad altri beni oggetto di pignoramento.

Gli altri due corpi sono separati da un terreno intestato ad un soggetto diverso, ma comunque distanti tra loro circa 200 metri.

Il lotto comprende altresì i ruderi descritti in precedenza, insistenti sulla P.la 10 del Foglio 12.

LOTTO N. 2

PIENA PROPRIETÀ' di **terreni**, per una superficie pari ad **Ha 67.59.30**, costituiti dai seguenti immobili identificabili al Catasto Terreni del Comune di Monterotondo Marittimo:

F. 27 p.lla 11	qualità BOSCO CEDUO	cl. 3° sup. Ha 8.27.90	RD. €76,96 R.A.€ 25,65
F. 27 p.lla 13	qualità PASCOLO CESPUG.	cl. 2° sup Ha 0.82.60	RD. € 1,28 R.A.€ 1,28
F. 27 p.lla 14	qualità BOSCO CEDUO	cl. 3° sup. Ha 11.08.90	R D. €103,09R.A.€ 34,36
F. 27 p.lla 15	qualità SEMINATIVO	cl. 4° sup. Ha 0.25.00	RD. €1,94 R.A. € 2,58
F. 27 p.lla 22	qualità BOSCO CEDUO	cl. 3° sup. Ha 0.48.00	RD. €4,46 R.A. € 1,49
F. 27 p.lla 23	qualità BOSCO CEDUO	cl. 3° sup. Ha 0.78.30	RD. €7,28 R.A. € 2,43
F. 27 p.lla 24	qualità BOSCO CEDUO	cl. 3° sup. Ha 4.22.40	RD. €39,27 R.A. € 13,09
F. 27 p.lla 27	qualità SEMINATIVO	cl. 5° sup. Ha 0.06.20	RD. € 0,32 R.A. € 0,16
F. 46 p.lla 9	qualità SEMINATIVO	cl. 3° sup. Ha 0.48.90	RD. €10,10 R.A.€ 12,63
F. 46 p.lla 24	qualità BOSCO CEDUO	cl. 3° sup. Ha41.11.10	RD. €382,18 R.A. €127,39
Tot.		Ha 67.59.30	RD.€ 626,88 R.A. €221,06

I terreni costituiscono un unico corpo fondiario.

RISPOSTA AL 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;

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni sono pignorati per l'intero e possono essere venduti frazionati come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 numero 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;

DISPONIBILITÀ DEL BENE - MANUFATTI

I beni di proprietà di xxxxxx xxxxxxxxxxxx per 1000/1000, sono in uso dello stesso proprietario e quindi liberi, ed i terreni non essendo recintati si sono presentati accessibili. Inoltre, non si evidenziano segni di sfruttamento della risorsa boschiva riferibili a periodi successivi alla data di notificazione del pignoramento. Esistono, tuttavia, a

nome dell'esecutato n. 5 contratti di locazione non finanziaria di terreni agricoli registrati presso L'agenzia delle Entrate, ufficio di Oristano, il 05/02/2003 ai nn. 349, 365, 375, 379, 380 serie 3 e una locazione d'Azienda registrata il 26/02/2007 presso l'Ufficio di Sassari al n. 1206 serie 3, contratti che per i motivi sopra esposti non si ritengono riferibili ai beni oggetto di pignoramento. L'agenzia delle Entrate, infatti, ha certificato la loro esistenza ma non li ha riferiti ai beni oggetto di pignoramento. Predetta certificazione risulta allegata alla perizia di cortesia depositata in modalità cartacea in Tribunale.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Trattandosi di terreni e ruderi, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale non risulta pertinente alla fattispecie oggetto della presente perizia.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Non risultano presenti alcun vincolo, oneri e diritti, fatta eccezione di quelli indicati in risposta al 1°, 5° e 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 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).*

CRITERIO DI STIMA - TERRENI

Al fine di esprimere il più probabile valore venale degli immobili oggetto di pignoramento, sono state individuate ed analizzate le variabili che vanno a determinare il più probabile

valore di mercato (l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la situazione del mercato corrente, le classi di fertilità del suolo, la propensione del bene a genere reddito,..) e sono state formulate le seguenti considerazioni di merito:

- La stima del valore attraverso il metodo comparativo è estremamente complessa ed imprecisa poiché risulta difficile reperire sul mercato di riferimento beni simili con cui effettuare un raffronto significativamente attendibile; in linea generale sono più attive e significative le compravendite del "bosco in piedi" ovvero del valore di macchiatico.
- Salvo rari casi dove si registra l'abbandono totale dei boschi, ordinariamente la risorsa forestale è correttamente gestita e sfruttata al fine di ricavarne legname da ardere, da paleria o da segheria, quindi per ottenere un reddito.
- Attualmente l'immobile è utilizzato per ricavare un reddito derivante, ordinariamente, dalla vendita del legname o del "bosco in piedi".

Per i motivi sopra esposti, è giustificato stimare il valore dei beni oggetto di pignoramento tramite l'accumulazione finale di redditi poliennali costanti illimitati.



DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Per procedere alla stima dei beni, in prima istanza è necessario ottenere il reddito netto (Rn) ricavabile dal bosco mediante la seguente formula: **Rn = PLV - (SV+Q+Tr)**

La PLV è quanto possibile ricavare dalla vendita del legname (è quantificabile con i ricavi della vendita del bosco in piedi ad azienda forestale).

Le SV sono costituite prevalentemente da consulenze forestali finalizzate all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie al taglio.

Le quote costituiscono le somme necessarie per ammortamento, manutenzione e assicurazione del capitale fondiario e del capitale di esercizio.

I tributi sono sostanzialmente le imposte ed i contributi.

Le suindicate voci negative sono stimate forfettariamente in ragione del 10% della PLV.

Per la determinazione della PLV è stata eseguita un'analisi visiva del bosco e si è proceduto a determinare aree di saggio finalizzate a definire la quantità di legname ottenibile; tale valore, moltiplicato per il prezzo di mercato del legname all'imposto, determina la Produzione Lorda Vendibile.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa contenente la determinazione della PLV/Ha:

				PLV		Rn (-10%)
CORPO	LOTTO	SPECIE	Q.LI /Ha	€/QLE	€ /Ha	€ /Ha
F. 12 P.LLA 10	1	castagno	800	1,00	800,00	720,00

F. 12 P.LLA 7	1	castagno	800	1,00	800,00	720,00
F. 13 P.LLA 4						
F. 9 P.LLA 54	1	cerro	1300	1,00	1.300,00	1.170,00
F. 27 e F.46	2	cerro	1300	1,20	1.560,00	1.404,00

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Successivamente si è reso necessario procedere alla determinazione del Saggio di Capitalizzazione attraverso la comparazione dei rapporti tra reddito netto annuo e valore di mercato di fondi simili noti al sottoscritto che sono stati oggetto di compravendita o di stima e per i quali è stato possibile svolgere indagini e sondaggi necessari alla determinazione della Plv, sia tramite metodo analitico che tramite stima a vista.

La media di questi rapporti, determina il saggio di capitalizzazione necessario per determinare il valore dei beni di cui alla presente perizia.

Per determinare il reddito medio annuo posticipato, si è utilizzata la seguente formula

grafica:
$$a = A_n \times \frac{r}{q^n - 1}$$

il tasso di interesse utilizzato è il tasso legale corrente, pari allo 0,2%.

Aziende di riferimento			PLV	Rna= (Plv-10%)/n	Valore di Mercato (Vm)	Saggio di Capitalizzazione
AZIENDA	SPECIE	Turno di taglio (n)	€/Ha	€/Ha	€/Ha	(Rna/Vm)
A	Castagneto	23	2.000,00	€ 76,55	€ 4.800,00	1,59%
B	Lecceta	30	2.500,00	€ 72,85	€ 6.000,00	1,21%
C	Lecceta	23	800,00	€ 30,62	€ 3.200,00	0,96%
TOTALE			5.300,00	€ 180,02	€ 14.000,00	1,29%

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Per la determinazione dei valori unitari, si procederà tramite la capitalizzazione delle poliannualità costanti posticipate mediante la seguente formula grafica:
$$A_0 = P \frac{1}{q^n - 1}$$

Si utilizza il saggio di capitalizzazione medio ricavato dall'analisi di cui sopra. Il tempo (n) è rappresentato dal numero medio di anni necessari al raggiungimento della maturità del bosco, calcolato analizzando lo stato di conservazione del bosco e la fertilità del suolo.

Si riporta di seguito la tabella contenente i valori unitari ricavati mediante il procedimento sopra esplicitato:

Aree di saggio			Rn	Turno Legale	Turno reale	Valore di mercato/Ha
CORPO	LOTTO	SPECIE	€/Ha	anni	anni	
F. 12 P.LLA 10	1	castagno	720,00	8	15	€ 3.408,33
F. 12 P.LLA 7 F. 13 P.LLA 4	1	castagno	720,00	8	15	€ 3.408,33
F. 9 P.LLA 54	1	cerro	1.170,00	18	24	€ 3.260,39
F. 27 e F.46	2	cerro	1.404,00	18	24	€ 3.912,47

CRITERIO DI STIMA - EDIFICI DIRUTI

La presenza di manufatti agricoli, seppur diruti, costituisce un valore aggiunto al fondo in ragione del fatto che l'edificazione *ex novo* in terreni boscati è di fatto non perseguibile.

Sul mercato sono disponibili vari immobili simili per destinazione a quelli oggetto di stima ma agibili e utilizzabili o recuperabili; non sono invece reperibili dati riferiti a immobili simili, oggetto di recente ristrutturazione o ricostruzione. Per questo motivo, non è possibile procedere con la stima del valore di ricostruzione.

Inoltre, l'impossibilità di determinare la reale consistenza planivolumetrica, potrebbe portare ad un valore eccessivamente discostante dalla realtà. Si ritiene opportuno quindi considerare i fabbricati come un'aggiunta al valore del fondo, espressa in termini percentuali, determinata in ragione del maggior interesse che il fondo può acquisire sul mercato.

VALORE DI STIMA

LOTTO N.1

Per i **Terreni**, di superficie pari ad **Ha 11.53.90**, distribuiti su 3 corpi distinti, si attribuisce il valore derivante dalla capitalizzazione dei redditi determinati analiticamente come descritto sopra

Per i beni identificati al Foglio 12 p.lla 10, per una superficie pari ad Ha 6.17.90 si avrà:

$$\text{Ha } 6.17.90 \times \text{€ } 3.408,33 = \text{€ } \mathbf{21.060,06}$$

Per i beni identificati al Foglio 12 p.lla 7 e Foglio 13 p.lla 4 per una superficie pari a Ha. 5.13.20 si avrà:

Ha 5.13.20 X € 3.408,33 = **€ 17.491,54**

Per i beni identificati al Foglio 9 p.lla 54, per una superficie pari ad Ha 0.22.80 si avrà:

Ha 0.22.80 X € 3.260,39 = **€ 743,37**

Valore Totale Terreni: **€ 39.294,97**

2 Fabbricati, allo stato di rudere identificati al Foglio 12 p.la 10.

Detti manufatti sono stimati nella ragione del 15% del valore dei terreni che compongono il lotto, equiparabile al valore della volumetria agricola stimata, al netto dei costi di demolizione e smaltimento delle rovine. Il valore pertanto sarà:

€ 39.294,97 x 20% = € 7.858,99

VALORE TOTALE LOTTO N.1 = €47.153,96

Che si arrotondano ad **€ 47.100,00** (euro quarantasettemilacenti/00)

LOTTO N.2

I beni identificati al Catasto Terreni al Foglio 27, mappali 11, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 27 ed al Foglio 46, mappali 9 e 24, vengono valutati secondo il criterio sopra esposto, ovvero mediante la capitalizzazione dei redditi determinati analiticamente.

Pertanto, il valore dei terreni, estesi per Ha 67.59.30, costituenti un unico corpo sarà:

Ha 67.59.30 X € 3.912,47 = **€ 264.455,59**

VALORE TOTALE LOTTO N.2 = € 264.455,59

Che si arrotondano ad **€ 264.000,00** (euro duecentosessantaquattromila/00)

VALORE TOTALE DEI BENI: Euro 311.100,00 (euro trecentoundicimilacento/00)

La presente relazione, composta di **20** pagine dattiloscritte, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, sia telematicamente che in copia cartacea, comprensiva dei seguenti allegati:

- Allegato 1. Atto di Pignoramento Immobiliare;
- Allegato 2. Mappe e Visure Catastali aggiornate;
- Allegato 3. Documentazione Fotografica;
- Allegato 4. Inquadramento Urbanistico degli immobili;
- Allegato 5. Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato;
- Allegato 6. Rappresentazione grafica dei lotti.

La sottoscritta, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Tiziana Belli