

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 117/2021 R.G.E.I.

Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)

il dr. agr. Andrea Machetti

INTEGRAZIONE PERIZIA A SEGUITO DI RICHIESTA PEC

21/03/2024 AVV. DI LIETO PER STUDIO LAISA.

F) **PREMESSA, RICHIESTA VARIAZIONE PERIZIA**

Il sottoscritto C.T.U., dott. agr. Andrea Machetti, a seguito del deposito della propria Perizia, riferita alla E.I. 117/2021 riunita alla E.I. 119/2021, riceveva in data 21/03/2024 PEC da parte dell'avv. Ludovica Di Lieto (vedasi **18_Allegato**) nella quale si chiedeva "Considerato che il sub. 2 è pignorato solo per ½ ed invece il sub. 3 è pignorato per l'intero, sarebbe preferibile creare due lotti distinti per i predetti fabbricati. Le chiedo dunque se sia possibile procedere in tal senso."

G) **INTEGRAZIONE ALLA C.T.U. DEPOSITATA**

Si ribadiscono i contenuti formalizzati nella Perizia agli atti in merito alla conformità edilizia dei fabbricati componenti il Lotto 2, riportandoli, per chiarezza, integralmente:

"Lotto 2:

Titoli abilitativi edilizi validi per i subb 2 e 3 della p.lla 822 Fg 44 - P.E. 374/1978 del 04/12/1979 per "Variante in corso d'opera a fabbricato Rurale", rilascio Concessione in data 09/01/1980 - Richiesta di abitabilità del fabbricato in data 25/02/1980; rilascio Abitabilità in data 23/06/1980 - Sanatoria edilizia 3925/1999 (valida anche per Abitabilità/agibilità e Autorizzazione agli scarichi civili).

Vale solo parzialmente la P.E. 56/2010 ai fini agrituristici come di seguito argomentato.

Tale unità presenta alcune difformità da sanare con conseguente necessità di variazione catastale:

- la scala esterna sul retro del sub. 2 non è presente nello stato attuale mentre è presente negli atti concessori;

- le aperture (finestre) dei locali ad uso camera del sub. 2 non sono posizionate nello stato attuale rispetto a quanto concesso;

- le aperture (finestre) dei locali ad uso camera del sub. 3 sono conformi alla P.E. 56/2010, che, seppur finalizzata agli usi agrituristici rimane valida per tale aspetto formale;

- la P.E. 56/2010, finalizzata all'uso agrituristico delle due camere aggiuntive (Rif. C7 e C6 nella Planimetria di stato attuale) del sub 3, dotate di rispettivi bagni (B3 e B4), non ha oggi validità per tale aspetto. Conseguita infatti in funzione di una attività agrituristica che oggi non viene più svolta ai sensi della LRT 30/2003, perde di efficacia per l'utilizzo dei due vani e per l'esistenza stessa dei due bagni. I locali C6 e C7 devono pertanto essere considerati magazzini come da CE 3925/99 ed i due bagni riuniti in unico servizio igienico per lo stesso motivo.".

In sintesi, dal punto di vista edilizio, entrambe le unità immobiliari di cui ai subb. 2 e 3 p.lla 822 Fg 44 necessitano di pratiche di regolarizzazione (sanatorie) al fine di conformare il loro stato attuale a quello, appunto, regolare.

Si considera inoltre che il sub. 2 è pignorato solo per $\frac{1}{2}$, come tutti i terreni oggetto di

accertamento, ed invece il sub. 3 è pignorato per l'intero.

Nel merito, la destinazione d'uso edilizia di entrambe le unità immobiliari è allo stato attuale "agricola". Tale destinazione d'uso, se formalmente si è generata dalla diretta attuazione nel tempo dell'inquadramento normativo proprio del territorio rurale, da punto di vista sostanziale deriva dalla connessione funzionale dei fabbricati stessi alle superfici agrarie a loro asservite (i terreni).

Per i motivi sopra indicati, creare un lotto unico consistente nella sola unità immobiliare censita al sub 3 della p.lla 822 Fg 44 (l'unico immobile appunto pignorato per intero) significherebbe cambiare la destinazione d'uso "di fatto" alla stessa. Questa, privata della connessione ai terreni (pignorati invece per $\frac{1}{2}$ come l'altro subalterno 2), assegnerebbe alla unità sub 3 la nuova connotazione di "civile abitazione" non agricola.

Tale cambio si formalizzerebbe non tanto in sede di vendita, bensì nella successiva fase di sanatoria edilizia del sub 3, necessaria. La competente Amministrazione Comunale infatti sarà tenuta in tale fase alla richiesta, oltre che degli oneri e

sanzioni connessi alla sanatoria stessa (calcolati sulle effettive difformità), anche dei complessivi oneri aggiuntivi dovuti per il complessivo cambio di destinazione d'uso della unità immobiliare (calcolati su tutta la sua consistenza).

Tale scenario, è stato attentamente valutato in sede di deposito della C.T.U. e con la presente integrazione viene valutato nel dettaglio con il seguente "elenco di fattibilità":

- fattibilità edilizia = come da C.D.U. agli atti, la destinazione d'uso urbanistica dell'area su cui insiste il Lotto 2 è contemplata nell'ambito delle zone "E" agricole. Essa è definita dallo Strumento Urbanistico comunale: zona E.1 "Area agricola produttiva", sottozona E1.3 "di Capalbio Scalo-Torba-Giardino". L'art. 60 del Regolamento urbanistico comunale definisce tale contesto "a prevalente funzione agricola" ed ammette all'art. 63 comma 4 lettera "f)" il cambio di destinazione d'uso edilizio (artt. 81 e 83 LRT 65/2014) degli edifici rurali ad uso abitativo con destinazione d'uso agricola quando edificati con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007. E' questo il caso.

- fattibilità in termini di oneri = in base alla Tabella comunale di cui al **19_Allegato** determina,

in aggiunta ai costi di sanatoria già valutati in Perizia, il costo aggiuntivo stimato pari ad € 14.138,03 dovuto a cambio di destinazione d'uso della unità immobiliare di cui al sub 3 p.lla 822 Fg 44 C.F. Comune di Capalbio.

- fattibilità riferita alla procedura - nel caso della separazione del Lotto 3, consistente nel solo sub 3 p.lla 822 Fg 44 C.F. Comune di Capalbio, distintamente dall'attuale Lotto 2 si genererebbe pertanto, in seno alla procedura, una modifica alla natura stessa dei beni pignorati. Tale modifica è data dal Cambio di destinazione d'uso della unità medesima. Non ci si limiterebbe pertanto alla mera indicazione delle modalità di regolarizzazione del bene immobile pignorato bensì alla vera e propria creazione di un "intervento programmato". E' questo l'elemento che ha portato all'iniziale scarto della ipotesi di divisione in 3 lotti del complesso immobiliare.

H) CONCLUSIONI AD INTEGRAZIONE DELLA C.T.U.

DEPOSITATA

In conseguenza della richiesta di modifiche formalizzata ed in base alle argomentazioni sopra dettagliate, lo scrivete pertanto, valutando una

fattibilità tecnica di massima dell'intervento di divisione in 3 Lotti ma considerando di contro che tale divisione genererebbe un "cambio della natura" dei beni pignorati, rimette all'Ill.mo Giudice qualsiasi decisione in merito chiarendo, come ritenuto opportuno, i valori che si genererebbero in questo caso:

Lotto 1, Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 144, sub 11.

- (Procedura E.I. 117/2021) - Box auto (come da **15 Allegato Stima Lotto 1**):

Valore O.M.I. medio (affidabile) = €/mq 710,00

Correttivo -10% = € 71,00

Valore netto unitario = € 639,00

Superficie commerciale = mq 17,17

Valore arrotondato = € 11.000,00

(Procedura E.I. 117/2021) Valore pro quota $\frac{1}{2}$

██████████ = € 5.500,00

Lotto 2, Catasto Fabbricati Comune di Capalbio Foglio 44, p.lla 822, sub 2. Catasto Terreni Comune di Capalbio Foglio 44, p.lle 154, 833AA, 833AB, 915, 916, 917, 918 e 919.

- (Procedura E.I. 117/2021) Lotto 2 Foglio 44
p.lla 822 sub 2 quota pro indivisa per ½

Superficie commerciale = mq 214,955

Valore finale Fabbricato = € 480.000,00

(arrot.)

Quota pro indivisa per ½ (Procedura E.I.
117/2021) = € 240.000,00.

- Procedura E.I. 117/2021 - **Valore dei terreni**
(si considera comprensivo del volume tecnico e
delle spese di variazione catastale per come
sopra descritte).

Valore Quota per ½ [REDACTED] (Procedura
E.I. 117/2021) = € 97.500,00

Lotto 3, Catasto Fabbricati Comune di Capalbio
Foglio 44, p.lla 822, sub 3.

- (Procedura E.I. 117/2021) Lotto 3 Foglio 44
p.lla 822 sub 3 quota per ½ [REDACTED]

Superficie commerciale = mq 214,955

Valore finale Fabbricato = € 240.000,00

(arrot.)

Quota per ½ [REDACTED] [REDACTED] (Procedura E.I.
117/2021) = € 240.000,00

- (Procedura E.I. 119/2021) Lotto 3 Foglio 44
p.lla 822 sub 3 quota per ½ [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
Superficie commerciale = mq 214,955

Valore finale Fabbricato = € 240.000,00
(arrot.)

Quota per ½ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Procedura
E.I. 119/2021) = € 240.000,00

Non si sottraggono i costo delle pratiche di
sanatoria edilizia, variazione catastale e
cambio di destinazione d'uso dato un
correttivo già considerato forfetariamente
nella stima del valore netto unitario.

Sintesi della stima integrativa

TOTALE VALORE LOTTO 1 =

Foglio 44, p.lla 144, sub 11 = € 5.500,00

Totale = € 5.500,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 =

- Procedura E.I. 117/2021 =

Foglio 44 p.lla 822 sub 2 = € 240.000,00

Terreni = € 97.500,00

Totale = € 337.500,00

TOTALE VALORE LOTTO 3 =

- Procedura E.I. 117/2021 =

Foglio 44 p.lla 822 sub 3 = € 240.000,00

- Procedura E.I. 119/2021 =

Foglio 44 p.lla 822 sub 3 = € 240.000,00

Totale = € 480.000,00

Grosseto, lì 09/04/2024

dott. agr. Andrea Machetti

firmato digitalmente