

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 118 // 2022 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:

Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DEL C.T.U.

Grosseto li 15 Settembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 - UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 - email danielle.avanzati@gmail.com -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AGGIORNAMENTO DI 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° **118/2022** promossa da

contro

Ritualmente espletato il giuramento, avanti il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma **Dott.ssa Cristina NICOLO'**, e dopo aver depositato nei termini richiesti la consulenza, alla udienza del 04/06/2025, il Giudice ha disposto quanto segue:

“



rilevato inoltre che relativamente ai beni pignorati per l'intero risultano registrati numero due contratti di affitto rispettivamente in data 7/2/14 e 21/1/13 della durata di 12 anni e 13 anni; valutato che gli stessi non risultano più opponibili alla procedura in ragione del decorso del novennio di cui all'art. 2923 c.c; ritenuto dunque doversi disporre un aggiornamento di perizia al fine di individuare correttamente i beni pignorati per l'intero nonché l'effettivo valore degli stessi tenuto conto dell'intervenuta inopponibilità dei contratti di affitto; DISPONE di aggiornamento di perizia richiesto, prevedendo altresì la trattazione della rilevata questione di improcedibilità dell'esecuzione limitatamente al bene identificato al NCEU del comune di Campagnatico

.....”



*Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNlpr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –*



In risposta al quesito posto, lo scrivente espone quanto segue.

Nella propria relazione, il sottoscritto CTU aveva accertato che alcuni beni erano gravati da contratti di locazione e più precisamente i seguenti:

-

- Gli immobili identificati in Catasto Terreni al foglio n. 63 con le particelle n. 23, (parte) e 96, per una superficie complessiva pari ad ha 03.00.00, sono gravati da contratto di locazione ai sensi dell'Art. 45 della L. n. 203/82, (patto i deroga) stipulato in data 07/02/2014 della durata di anni 12 e scadente al 06/02/2026, registrato a Grosseto il 26/02/2014 al n. 1427, canone pattuito euro 600,00 annui;
- Gli immobili identificati in Catasto Terreni al foglio n. 63 con le particelle n. 23, (parte) 24 B, 25AA, 28 AA, per una superficie complessiva pari ad ha 03.44.29, unitamente a parte del fabbricato identificato in Catasto Fabbricati al foglio n. 63 Part. n. 179 Sub. 3 (categoria D/10 fabbricato strumentale – Magazzino) sono gravati da contratto di locazione ai sensi dell'Art. 45 della L.

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNlpr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



n. 203/82, (patto i deroga) stipulato in data 21/01/2013 della durata di anni 13 e scadente al 20/01/2026, registrato a Grosseto il 30/01/2013 al n. 810 Serie 3 - canone pattuito euro 600,00 annui.

In considerazione di quanto esposto i seguenti immobili oggetto di esecuzione immobiliare identificati in Catasto Terreni al foglio n. 63 con le particelle n. 23, (parte) e 96, per una superficie complessiva pari ad ha 03.00.00, Catasto Terreni al foglio n. 63 con le particelle n. 23, (parte) 24 B, 25AA, 28 AA, per una superficie complessiva pari ad ha 03.44.29, unitamente a parte del fabbricato identificato in Catasto Fabbricati al foglio n. 63 Part. n. 179 Sub. 3 (categoria D/10 fabbricato strumentale – Magazzino) dichiaratamente venivano considerati occupati, ma stante la mancanza di trascrizioni dei contratti stessi NON OPPONIBILI ALLA PROCEDURA.

La valutazione quindi era stata operata in tal senso e seguendo tale procedimento.

Per quanto sopra, nella parte seguente provvede ad aggiornare la valutazione, tenendo altresì in considerazione l'esclusione del bene identificato al _____ richiesto in assegnazione

:

Oggetto/Categoria	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	Valore complessivo euro
FABBRICATI			
RIPOSTIGLIO: Foglio 63, particella n° 143 Sub. 2	10,00	330,00	3.300,00
FABBRICATO STRUMENTALE (MAGAZZINI): Foglio 63, particella n° 179 Sub. 3	110,00	255,00	28.000,00
UNITA' ABITATIVA: Foglio 63, particella n. 102 Sub. 2, particella n° 142, particella n. 145 Sub. 1, particella n. 160, particella n. 161 e particella n. 179 Sub. 2	176,00	1.200,00	211.200,00
Totale valore fabbricati			244.150,00
TERRENI			
Seminativi	03.20.71	10.000,00	32.071,00
Uliveti	06.44.29	20.000,00	128.858,00
Boschi cedui	01.64.49	4.000,00	6.579,60
Totale valore terreni arrotondato			167.500,00
VALORE COMPLESSIVO			411.650,00

RIEPILOGO VALORI RAPPORTATO ALLA QUOTA DI PROPRIETA'

Oggetto/Categoria	Valore complessivo euro	Quota di proprietà	Valore complessivo corrispondente
FABBRICATI			
RIPOSTIGLIO: Foglio 63, particella n° 143 Sub. 2	3.300,00	1000/1000	3.300,00
FABBRICATO STRUMENTALE (MAGAZZINI): Foglio 63, particella n° 179 Sub. 3	28.000,00	1000/1000	28.000,00
UNITA' ABITATIVA: Foglio 63, particella n. 102 Sub. 2, particella n° 142, particella n. 145 Sub. 1, particella n. 160, particella n. 161 e particella n. 179 Sub. 2	211.200,00	1000/1000	211.200,00
Totale valore fabbricati			243.325,00
TERRENI			
Seminativi	32.071,00	1000/1000	32.071,00
Uliveti	128.858,00	1000/1000	128.858,00
Boschi cedui	6.579,60	1000/1000	6.579,60
Totale valore terreni arr.to			167.500,00
VALORE COMPLESSIVO			410.825,00

Di conseguenza, lo scrivente provvede ad identificare il lotto di vendita con la nuova valutazione:

LOTTO UNICO – Azienda agraria composta da fabbricati e terreni in Comune di Campagnatico - Loc. Marrucheti – Podere Sasso Bianco così identificata:

QUOTA DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO:

- Locale magazzino censito in C.F. al Foglio 63, particella n° 143 Sub. 2, categoria C/2, consistenza catastale mq. 10,00, rendita euro 9,30;
- Unità abitativa al piano terra, primo e secondo, facente parte di un più grande fabbricato censito in C.F. al Foglio 63, particella n. 102 Sub. 2, particella n° 142, particella n. 145 Sub. 1, particella n. 160, particella n. 161 e particella n. 179 Sub. 2, categoria A/2, consistenza catastale mq. 176,00, rendita euro 542,28;
- Fabbricato strumentale (magazzini) censito in C.F. al Foglio 63, particella n° 179 Sub. 3, categoria D/10, rendita euro 371,85.

QUOTA DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO:

Terreni a varia coltura a prevalenza di uliveti:

- Foglio 63, particella n° 23, qualità Uliveto, classe 3°, Superficie Ha 04.48.10;
- Foglio 63, particella n° 24 A, qualità Seminativo, classe 3°, Superficie Ha 00.78.46;
- Foglio 63, particella n° 24 B, qualità Uliveto, classe 2°, Superficie Ha 00.03.84;
- Foglio 63, particella n° 25 AA, qualità Uliveto, classe 2°, Superficie Ha 00.25.94;
- Foglio 63, particella n° 25 AB, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.40.96;
- Foglio 63, particella n° 28 AA, qualità Uliveto, classe 3°, Superficie Ha 00.00.11;
- Foglio 63, particella n° 28 AB, qualità Bosco ceduo, classe 3°, Superficie Ha 01.64.49;
- Foglio 63, particella n° 96, qualità Uliveto, classe 2°, Superficie Ha 01.66.30;
- Foglio 62, particella n° 214, qualità F/2 (rudere);
- Foglio 62, particella n° 215, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 02.01.29;

Superficie complessiva ha 11.29.49.

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIPdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –



Valore Lotto: euro 410.825,00 (Quattrocentodiecimilaottocentoventicinque/00).

La presente relazione inviata a mezzo PCT viene depositata in data odierna, nei termini stabiliti, 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 15 Settembre 2025

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI

