

TRIBUNALE DI GROSSETO

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Procedura N. 125/2020 R.G.E.I.
Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.
(c.f. 00799960158)
Debitore esecutato: (c.f.)

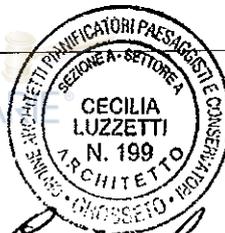
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Oggetto:
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBICATI
NEL COMUNE DI GROSSETO

RELAZIONE

Aggiornamento della Relazione depositata in data 24/04/2024

Grosseto, 23/06/2025



Il CTU: Dott. Arch. Cecilia Luzzetti

Cecilia Luzzetti

ASTE GIUDIZIARIE® - la presente Relazione si compone di n. 22 pagine e n. 6 allegati -



Procedura: N. 125-2020 R.G.E.I.
Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A. (c.f. 00799960158)
Debitore esecutato:
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Cecilia Luzzetti, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n° 199 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, in data 22/08/2023 veniva incaricata dal Giudice E.I. del Tribunale di Grosseto, quale C.T.U. nel procedimento di Esecuzione immobiliare n. 125/2020 R.G.E.I., di eseguire la stima del valore alcuni immobili, di cui al verbale di pignoramento in atti, ubicati in Comune di Grosseto (GR).

I beni pignorati sono costituiti da unità immobiliari ad uso residenziale e produttivo agricolo, ubicati nelle vicinanze della Frazione Rispecchia, in area contigua del Parco Regionale della Maremma.

La sottoscritta C.T.U., consultata la documentazione in atti, visto il verbale di immissione nel possesso (ALLEGATO 1), ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso l'immobile, in data 06/02/2024 e in data 06/03/2024.

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati sia le misurazioni necessarie per redigere un'attendibile restituzione grafica dello stato attuale degli immobili rilevati (ALLEGATO 2), sia accurati rilievi fotografici (ALLEGATO 3).

Acquisiti i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, la C.T.U. ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta.

In data 24/04/2024 la sottoscritta CTU ha depositato la Relazione di CTU.

All'udienza fissata per la vendita, in data 22/05/2024, la G.E. ha disposto un rinvio al 19/01/2025, avendo rilevato alcune criticità nella continuità delle trascrizioni, concedendo a parte procedente un termine per il deposito di documentazione notarile integrativa a chiarimento delle criticità emerse.

All'udienza del 29/01/2025, è stato dato atto che la documentazione presentata da parte procedente consente il superamento delle criticità precedentemente rilevate in ordine alla continuità delle trascrizioni.

Inoltre, nella medesima udienza, l'Avvocato del debitore ha chiesto una riduzione del pignoramento in ragione del fatto che il compendio pignorato, costituito da una pluralità di immobili, dalla sottoscritta riuniti in un unico lotto, potrebbe essere posto in vendita in più lotti il valore di anche solo alcuni dei quali può soddisfare la richiesta dei creditori.

La G.E. ha pertanto richiesto alla sottoscritta CTU di depositare una relazione integrativa in ordine alla fattività e opportunità di procedere in lotti separati (se sì, in quanti) al fine di verificare la sussistenza dei presupposti per la riduzione del pignoramento.

La Relazione integrativa è stata depositata in data 30/05/2024 con riferimento alla riformulazione della risposta al quesito 7, inerente la suddivisione in lotti e rinviando, per il resto,



alla Relazione depositata in data 24/04/2024.

Rilevato, tuttavia, che nella Relazione di CTU del 2024, era detto che persistevano criticità in merito alla continuità delle trascrizioni e, inoltre che alla pagina 9 della stessa risultava un errore materiale da emendare, si è ritenuto opportuno riscrivere l'intera Relazione di CTU, al fine di non creare difficoltà nell'espletamento della pubblicità immobiliare di rito.

La seguente Relazione corregge quanto espresso nella precedente relazione in ordine alle criticità riguardanti la continuità delle trascrizioni, l'errore materiale sopra citato della pagina 9, e riporta il contenuto della Relazione integrativa depositata in data 30/05/2025.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 1:

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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);

Preso visione della Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale e della documentazione presente in atti, acquisita copia aggiornata dell'Elenco sintetico delle formalità nel ventennio antecedente il pignoramento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto (ALLEGATO 4), nonché della visura storica catastale dei beni pignorati (allegato 4), risulta, per tutti i beni oggetto della procedura, come nella Certificazione notarile, il seguente elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2017 - Registro Particolare 579 Registro Generale 3996 Pubblico Ufficiale MENCHETTI RICCARDO, Repertorio 29398/9128 DEL 29/03/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2020 - Registro Particolare 8529, Registro Generale 11916 Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 1382 del 01/10/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto attiene la storia catastale degli immobili e la provenienza ultraventennale si rinvia alla Certificazione notarile del 28/10/2024 nella quale risulta ricostruito il passaggio delle quote di proprietà avvenute oltre i vent'anni dal pignoramento, con riferimento ai relativi atti.

Si allegano (ALLEGATO 4):

- Visure storiche catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Elenco sintetico delle formalità;
- Atto di compravendita
- Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni

4.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO 2:

descrive, 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);

Gli immobili pignorati fanno parte di un insediamento poderale, denominato Podere Val Lagarina, costituito da varie costruzioni aventi differenti destinazioni e differenti proprietà.

Il compendio pignorato è formato da un appartamento in villetta trifamiliare, un magazzino e un fienile/stalla e n. 4 terreni.

Si descrivono i beni pignorati distinguendoli per lettera; essi sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari, tutte catastalmente intestate a _____ per 1/1 di piena proprietà:

IMMOBILE A - Abitazione ubicata in Via Antica Dogana 58, Piano terra, censita al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144 Particella 388, Subalterno 5, Categoria A/2a, Classe 2. Consistenza 6 vani, superficie Totale mq 129, totale escluse aree scoperte mq 121, Rendita: Euro 464,81. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011.

L'appartamento è parte di un più ampio fabbricato; esso confina con la corte comune e con l'u.i. Part. 388 sub 7.

L'edificio di cui fa parte ha due elevazioni fuori terra.

L'appartamento, posto al piano terreno-rialzato, è il risultato della divisione di un appartamento più grande, che comprendeva anche porzione del piano primo.

La costruzione ha struttura mista, in muratura portante e calcestruzzo armato, tamponature in parte in laterizio con finitura a intonaco, tetto a falde con manto di copertura in laterizio.

Alla corte comune della villetta trifamiliare si accede dalla Via della Antica Dogana, mediante cancello automatico in ferro.

Dalla corte si accede all'appartamento sotto un porticato leggermente rialzato rispetto alla corte stessa.

L'appartamento è composto da disimpegno d'ingresso, cucina con ripostiglio, sala, disimpegno zona notte, n. 2 camere, un bagno e altri 2 ripostigli.

Il portone si apre su un ingresso-disimpegno che distribuisce la cucina a sinistra, il pranzo-soggiorno a destra, la zona notte di fronte.

Dal disimpegno d'ingresso si accede anche al disimpegno della zona notte, dove si trovano due camere, un bagno e un ripostiglio ricavato nello spazio che era disimpegno di un secondo ingresso all'appartamento.

In una delle due camere è stato creato, in cartongesso, un vano adibito a guardaroba.

I pavimenti sono in gres, gli infissi sono in alluminio di vecchia fattura con avvolgibili.

L'immobile può dirsi in stato di manutenzione più tendente al mediocre che al normale.

Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici e idrosanitari.

Per lo stato degli impianti si rinvia alla relazione del consulente tecnico per gli impianti, Ing.

Daniele Felici.

La Superficie Utile calpestabile è stata calcolata con riferimento agli articoli 11, 12, 13 del Regolamento della Regione Toscana 24 luglio 2018, n. 39/R, distinguendo perciò la superficie utile calpestabile (dell'appartamento escluse superfici accessorie) e la superficie calpestabile accessoria (il porticato e le altre pertinenze).

Come risulta dalla tabella riportata nell'allegato Rilievo (Allegato 2), la Superficie utile (calpestabile) dell'appartamento, è pari a mq 84,96 circa di superficie utile, oltre a circa mq 22,23 di superfici di pertinenze ragguagliate (porticato, superficie coperta da tettoia, centrale termica).

IMMOBILE B) Fienile e Stalla ubicato in Via Antica Dogana 58, Piano terra, censito al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144, Particella 389 Subalterno 2 Categoria C/6a, Classe 6, Consistenza mq 371. Superficie

particella 389 del medesimo foglio 144.

L'appezzamento dista circa 190 metri dai fabbricati.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

IMMOBILE F) Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, a confine con il resede dei fabbricati sopra descritti e in continuità con le particelle 207 e 208, anch'esse oggetto di pignoramento.

Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 391, qualità seminativo irriguo di classe U, Superficie mq 161.677, Redditi: dominicale Euro 1.043,74 agrario Euro 918,49

Confini: Particelle 207, 208, 389, 420, 421, 431, 312, 217, 178, 401, 195, 196, 197, 198, 151, del medesimo Foglio 144 e con la via Antica Dogana.

L'appezzamento circonda su due lati l'area sulla quale insistono i fabbricati.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

Su tale particella è presente un pozzo per irrigazione.

IMMOBILE G) Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, a confine con la particella 391, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 420, qualità seminativo irriguo di classe U, Superficie mq 14.005, Redditi: dominicale Euro 90,41, agrario Euro 79,56.

Il terreno confina con Via Antica Dogana e con le particelle 421, 391, 151 del medesimo Foglio 144.

L'appezzamento, pur essendo vicino, non confina con l'area occupata dai fabbricati, ma è in continuità con la particella 391 oggetto di pignoramento.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (ALLEGATO 2) e nella documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 3).

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 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati contenuti nel pignoramento consentono la univoca identificazione degli immobili.

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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La planimetria catastale dell'appartamento (**bene A**) corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile. Rispetto al catasto, nello stato attuale risultano alcune modifiche consistenti in: realizzazione di un tramezzo che separa la cucina dal ripostiglio; realizzazione in una camera di un piccolo vano in cartongesso (destinato a wc nell'ultima pratica edilizia, ma non completato e usato come guardaroba); installazione di porta per realizzare un ripostiglio in un disimpegno.

Poichè, dunque, nell'appartamento risultano difformità dallo stato regolarmente assentito (v. risposta a quesito 6), la correzione della planimetria potrà essere effettuata una volta regolarizzate le, seppur lievi, difformità.

Le spese tecniche per tale pratica possono essere stimate in € 400,00.

La planimetria catastale del capannone (bene B) corrisponde solo in parte all'attuale stato dell'edificio. Infatti il muro che avrebbe dovuto dividere il fienile dalla stalla, secondo quanto descritto nella planimetria catastale, non è presente. Ugualmente non sono presenti altre murature descritte nella planimetria catastale. Inoltre alcune altezze descritte nella planimetria catastale non corrispondono alle altezze rilevate.

Poichè nel capannone risultano difformità dallo stato regolarmente assentito (v. risposta a quesito 6), la correzione della planimetria potrà essere effettuata una volta regolarizzate le difformità riscontrate.

Le spese tecniche per tale pratica possono essere stimate in € 400,00.

La planimetria catastale del magazzino (bene C) corrisponde all'attuale stato dell'edificio.

QUESITO 5:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La sottoscritta CTU ha preso visione degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Grosseto e del Piano Strutturale adottato e ha verificato che il compendio pignorato si trova nel "territorio complementare", *area contigua al Parco Regionale della Maremma*, corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.

Tale ambito è descritto e disciplinato dall'art. 125 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico che, tra l'altro, stabilisce che in tale contesto:

(.....)

5. *Le attività agricole in essere e quelle tradizionali potranno continuare secondo schemi e modalità e ammodernamenti previsti dal settore.*

6. *Nel territorio complementare è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto nel presente Regolamento e non sono ammesse di norma nuove edificazioni (...)*

L'utilizzazione a fini agricoli dei terreni e dei fabbricati di cui trattasi è, pertanto, conforme all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Eventuali interventi sull'esistente dovranno rispettare anche la disciplina dettata dall'Ente Parco Regionale della Maremma e quella del PIT Toscana, con valenza di Piano Paesaggistico, in quanto area sottoposta a vincolo paesaggistico ex art 142, lettera F del Dlgs 42/2004.

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 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 degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

La sottoscritta CTU, ha effettuato il necessario accesso all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Grosseto, e ha visionato le pratiche edilizie, inerenti n. 3 fabbricati oggetto di pignoramento, che è stato possibile rintracciare presso l'Archivio comunale.

Si descrivono di seguito gli atti visionati per ciascun immobile e le risultanze degli atti ai fini della loro conformità edilizia.

IMMOBILE A (abitazione)

La villetta di cui fa parte il subalterno 5 della particella 388 è il risultato di successive

ristrutturazioni di un precedente fabbricato, realizzato dall'Opera Nazionale Combattenti, probabilmente negli anni '30 del secolo scorso.

All'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Grosseto è stata rintracciata la Pratica Edilizia n. 1307/88, attinente la Concessione Edilizia n. 349 del 21/06/1989, nella quale è descritto l'intervento di ristrutturazione che porta alla realizzazione di un appartamento su due piani, attraverso anche il cambio di destinazione di alcuni locali al piano terra (oggi facenti parte dell'unità immobiliare pignorata), e alla costruzione del porticato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Con la Pratica Edilizia n. 596/2011 D.I.A. (titolare F), per ristrutturazione edilizia, e con la successiva D.I.A. in Variante, P.E. 620/2013, l'edificio viene suddiviso in n. 3 unità immobiliari, di cui una, al solo piano terreno, è l'attuale part. 388 sub 5 oggetto di pignoramento.

Rispetto alla rappresentazione grafica della P.E. 620/2013, che è l'ultima pratica rintracciata nell'Archivio comunale, l'unità immobiliare presenta alcune modeste difformità, quali:

- la realizzazione di un tramezzo che, separando la scala dalla cucina, ha creato un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, all'interno del quale permane la scala che dava accesso al piano primo e che ora si conclude con il solaio del piano primo. In tal modo i gradini risultano utilizzabili come ripostiglio finché l'altezza lo consente.
- la mancata realizzazione di un wc in una delle camere; di questo vano sono state definite le pareti perimetrali ed oggi esso è utilizzato come guardaroba;
- l'installazione di una porta per realizzare un ripostiglio laddove negli elaborati dell'ultima pratica era un disimpegno di un ulteriore accesso dall'esterno all'appartamento.

Tali difformità, tutte interne all'abitazione, non hanno comportato aumento né di superficie utile né di volume e sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47. La regolarizzazione delle stesse potrà avvenire, ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014, tramite una Comunicazione Inizio Lavori asseverata tardiva (pagando una sanzione di € 1.000,00) o con un Accertamento di Conformità (pagando una sanzione calcolata dal Comune).

Le spese tecniche per tale pratica edilizia possono essere stimate in € 2.000,00.

IMMOBILE B (Fienile-Stalla)

Il nucleo originario dell'attuale stalla-fienile è stato realizzato in forza della Concessione edilizia N. 61 del 1977 del 03/03/1977 (P.E. 10432/1976 intestata a) per costruzione di *Stalla semiaperta*.

Nella Pratica edilizia di cui sopra è stata reperita un'altra Concessione Edilizia, la N. 111 del 17/04/1981, per *Ampliamento di Stalla a stabulazione libera*.

L'edificio rappresentato negli elaborati grafici di quest'ultima pratica è sostanzialmente l'attuale capannone subalterno 2 della particella 389.

Le misure esterne, infatti, corrispondono a meno di lievi difformità rientranti nelle tolleranze ammesse agli elaborati di progetto, tuttavia all'interno, confrontando la pianta dello stato di progetto con il rilievo effettuato, si possono riscontrare le seguenti difformità:

- alcuni dei muri rappresentati nello stato di progetto oggi non sono più presenti
- alcune altezze soprattutto nella parte destinata a stalla non corrispondono a quelle

rilevate.

Presso l'archivio delle pratiche edilizie è stata reperita anche la P.E. 616/2013, consistente in una Denuncia Inizio Attività per manutenzione straordinaria della copertura della stalla. Dalla Relazione Tecnica di tale pratica si evince che una tromba d'aria aveva divelto parte del manto di copertura della stalla (in eternit) rendendo necessario l'intervento per sostituire i pannelli divelti con fibrocemento privo di eternit, ma avente fattura analoga al preesistente manto.

Negli elaborati grafici di quest'ultima pratica, l'altezza in gronda della stalla risulta minore di quella rilevata, ancora minore di quanto rappresentato nella Concessione edilizia del 1981. Se tale maggiore altezza avesse prodotto un incremento della volumetria del fabbricato concesso,

tale difformità non sarebbe regolarizzabile poiché non vi sarebbe possibilità di presentare alla Soprintendenza una istanza per l'accertamento di conformità paesaggistica, per quanto realizzato in difformità dal titolo edilizio.

Infatti il Dlgs 42/2004, all'art. 167, comma 4, prevede che le difformità comportanti incremento di *superfici utili o volumi* sono escluse dall'applicazione della procedura di accertamento della compatibilità paesaggistica.

In tal caso non resterebbe che la remissione in pristino dello stato legittimo, abbassando l'altezza interna del fabbricato e ricostruendo le murature interne presenti nello stato concessionato.

Tale intervento, valutabile ad un costo di € 160,00 al metro quadrato di superficie lorda della stalla-fienile, per una superficie di mq 405, comporterebbe una spesa di:

$$\text{€/mq } 160,00 \times \text{mq } 405 = \text{€ } 64.800,00$$

IMMOBILE C (Magazzino/Deposito)

Il magazzino deposito è stato presumibilmente costruito precedentemente agli anni '60 del '900 e, secondo quanto riferito dal proprietario, non è stato mai modificato. Per questo immobile, del resto, non sono state rintracciate pratiche edilizie e potremo considerarlo conforme sotto il profilo edilizio, con riferimento alla planimetria catastale per la sua consistenza.

QUESITO 7:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo 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;

I beni oggetto di pignoramento sono catastalmente e fisicamente distinti tra loro.

Nella Relazione di CTU depositata in data 24/04/2024 la sottoscritta individuava un unico lotto di vendita dei beni, ritenendo che il fatto che gli stessi costituissero, nel loro complesso, un'azienda agricola appetibile come tale, avrebbe potuto facilitarne la vendita.

Alla luce del nuovo quesito posto dal Giudice, all'udienza del giorno 29/01/2025, *"...depositare relazione integrativa in ordine alla fattività e opportunità di procedere in lotti separati (se sì, in quanti) al fine di verificare la sussistenza dei presupposti per la riduzione del pignoramento"*, la sottoscritta ha proceduto alla valutazione della possibilità di formare lotti separati per la messa in vendita dei beni, confermando invariata la stima già effettuata delle singole unità immobiliari.

La sottoscritta CTU ha verificato che i beni, per quanto risulta all'Archivio del Comune di Grosseto, nonché alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Grosseto, sono liberi da atti unilaterali di obbligo per interventi legati a Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale (PAPMAA).

Essi, pertanto, possono essere venduti in più lotti.

Inoltre, è stato verificato che, per quanto riguarda l'edificabilità dei terreni agricoli, risultanti dalla vendita separata di beni costituenti un'azienda agricola, l'Art 76 della L.R. 65/2014, al comma I, prevede che:

"nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti".

Tuttavia, per quanto disposto al comma 4, del medesimo art 76 della L.R. 65/2014, *Il divieto di cui al comma 1, non si applica:*

a)(...)
b)(...)

c) *ai trasferimenti che hanno origine da:*

- 1) *risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;*
- 2) *estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;*
- 3) *procedure espropriative;*
- 4) *successioni ereditarie;*
- 5) *divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;*
- 6) *cessazione dell'attività per raggiunti limiti d'età o per sopraggiunta invalidità permanente al lavoro, degli imprenditori agricoli professionali.*

Anche alla luce di quanto sopra, può ritenersi che la vendita in lotti separati, dei beni di cui trattasi, non ha conseguenza sul valore di mercato precedentemente stimato (Aprile 2024) di ciascun bene.

Ai fini di una più facile valutazione per un'eventuale riduzione del pignoramento, si è ritenuto opportuno formare n. 7 lotti, cioè tanti quanti sono i beni oggetto della presente procedura.

Di seguito si descrivono sinteticamente i Lotti formati:

LOTTO 1 **(immobile A)**

Abitazione posta al piano terreno in villetta trifamiliare di due elevazioni fuori terra, ubicata in agro di Rispecchia nel Comune di Grosseto, Via Antica Dogana, facente parte del *Podere Val Lagarina*.

L'unità immobiliare è censita al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144 Particella 388, Subalterno 5, Categoria A/2a, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie Totale mq 129, totale escluse aree scoperte mq 121, Rendita: Euro 464,81. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011. Essa confina su tre lati con corte comune e su un lato con il subalterno 7 della stessa particella 388.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno, due ripostigli, un bagno, due camere da letto di cui una con ripostiglio-guardaroba. Antistante l'ingresso, si trova un porticato, rialzato di un gradino rispetto alla quota di calpestio della corte comune. Su un lato della casa si trovano uno spazio rialzato coperto da tettoia e un vano tecnico adibito a centrale termica.

L'abitazione è frutto della divisione di un appartamento più grande.

La Superficie utile (calpestabile) dell'appartamento, è pari a mq 84,96 circa di superficie utile, oltre a circa mq 22,23 di superfici di pertinenze ragguagliate (porticato, superficie coperta da tettoia, centrale termica). La superficie commerciale pari a mq 135,13 circa.

Risultano lievi difformità dallo stato concessionato, inerenti l'interno dell'edificio, sanabili mediante pratica edilizia di Accertamento di conformità o C.I.L.A. "tardiva" ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014 i cui oneri economici (€ 3.000,00) saranno detratti dalla stima del bene come fosse conforme sotto il profilo edilizio. La planimetria catastale potrà essere regolarizzata con un costo di € 400,00 per oneri e spese tecniche.

Fienile-Stalla posto al Piano terra, censito al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144, Particella 389 Subalterno 2 Categoria C/6a, Classe 6, Consistenza mq 371, Superficie Totale mq 414, Rendita: Euro 1.686,13. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011.

Il capannone confina con la corte comune (sub 1 della part. 389) ai subalterni 3, 4, e 5 della part. 389.

Si tratta di un capannone ad uso fienile/stalla, oggi utilizzato per il rimessaggio di macchine agricole.

Esso è piuttosto fatiscente, realizzato con pilastri e travi in acciaio e tamponature in blocchi di cemento.

La copertura, a falde, è realizzata in onduline parte in eternit, parte in fibrocemento privo di eternit.

Il piano di calpestio è in battuto di cemento.

Il capannone è, attualmente, uno spazio coperto contenuto da 3 muri perimetrali principali, con un setto di muratura interno, che definisce uno spazio delimitato dal setto stesso e il muro perimetrale parallelo alla Via Antica Dogana.

La superficie utile del capannone risulta di circa mq 384,29. La superficie commerciale risulta pari a circa mq 405.

Il capannone ha accesso sia dalla Via Antica Dogana, sia dalla corte comune ad altri fabbricati.

Esso presenta difformità dallo stato concessionato non regolarizzabili e, pertanto, per renderlo legittimo sotto il profilo edilizio dovranno prevedersi opere di ripristino i cui oneri economici risultano € 64.800,00 oltre a € 400 per la regolarizzazione catastale, oneri che saranno detratti dalla stima del bene come fosse conforme sotto il profilo edilizio.

LOTTO 3
(immobile C)

Magazzino ubicato in Via Antica Dogana 58, Piano terra, censito al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144, Particella 389 Subalterno 5, Categoria C/2a, Classe I, Consistenza mq 63, Superficie Totale mq 74, Rendita: Euro 81,34. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011.

Esso confina con la corte comune (sub 1) ai subalterni 2, 3, 4 della particella 389 e con la particella 421. Esso inoltre è addossato ad altro manufatto edilizio, presente sulla corte (sub 1) della particella 388, non identificato catastalmente e non oggetto di pignoramento.

Il magazzino/deposito ha accesso dalla corte comune (sub 1 della part. 388) attraverso un portone scorrevole in lamiera di ferro.

Esso ha struttura in muratura portante e copertura a falde con tiranti, tavelloni e manto di copertura in laterizio. Le pareti esterne ed interne risultano intonacate, il piano di calpestio è in battuto di cemento. Le finestre sono in ferro e vetro.

L'immobile è allacciato alla rete elettrica.

La superficie utile risulta di mq 63,08. La superficie commerciale risulta di circa mq 71,39.

L'immobile è da considerarsi conforme sotto il profilo edilizio.



Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 207, qualità seminativo arborato, divisa in due porzioni per complessivi mq 4.525, Redditi: dominicale Euro 20,05, agrario Euro 17,93.

La particella confina con Via Antica Dogana a nord, e con le particelle, del medesimo foglio 144, numeri 431, 208, 391. Le particelle 208 e 391 sono oggetto della medesima procedura.

L'appezzamento di terreno dista circa 250 metri dai fabbricati dell'Azienda agricola di cui è attualmente parte.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.
Attualmente sulla particella è presente un oliveto.

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, a circa 190 metri dai fabbricati dell'Azienda agricola di cui oggi è parte e in continuità con la particella 207 oggetto della medesima procedura. Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 208, qualità seminativo di classe I, Superficie mq 8.648, Redditi: dominicale Euro 55,83 agrario Euro 49,13.

La particella confina con Via Antica Dogana, con la particella 207, la particella 391, la particella 389 del medesimo foglio 144.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, a confine con il resede dei fabbricati dell'Azienda agricola di cui oggi è parte e in continuità con le particelle 207 e 208 oggetto della medesima procedura.

Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 391, qualità seminativo irriguo di classe U, Superficie mq 161.677, Redditi: dominicale Euro 1.043,74 agrario Euro 918,49.

Confini: Via Antica Dogana, Particelle 207, 208, 389, 420, 421, 431, 312, 217, 178, 401, 195, 196, 197, 198, 151, del medesimo Foglio 144.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.
Su di esso è presente un pozzo per irrigazione.

LOTTO 7
(immobile G)

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana.



Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 420, qualità seminativo irriguo di classe U, Superficie mq 14.005. Redditi: dominicale Euro 90,41, agrario Euro 79,56.

Il terreno confina con Via Antica Dogana e con le particelle 421, 391, 151 del medesimo Foglio 144.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

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 all'identificazione di 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

QUESITO 9:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento dei sopralluoghi effettuati gli immobili sono risultati utilizzati dall'esecutato che vive a tutt'oggi nell'appartamento.

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Grosseto, in data 07/02/2024 ha comunicato alla sottoscritta (All. 6) che, a nome *nato a Grosseto (GR) il 09/09/1966* come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto gli immobili della procedura, né in corso di validità, né risolti dalla data del pignoramento del 21/10/2020.

Gli immobili, dunque, possono dirsi liberi.

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;

Come detto in risposta al precedente quesito 9, l'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

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); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per l'immobile B), per quanto si legge nell'atto di provenienza, *sul fabbricato adibito a stalla (...) sussiste un vincolo permanente di destinazione d'uso, costituito con atto autentificato dal*

Notaio Germano Giorgetti in data 24 gennaio 1977, registrato a Grosseto in data 28 gennaio 1977 al n. 1968 e trascritto a Grosseto in data 5 febbraio 1977 al n. 965 del registro particolare.

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 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 ad 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).

La stima del compendio è stata eseguita per ciascuna unità immobiliare di cui esso è costituito.

I terreni sono stati stimati con riferimento alle quotazioni Exeo 2024 per la Provincia di Grosseto (disponibili su rilevazioni del 2023), confrontati con quelli rilevati mediante indagine di mercato.

La stima dell'abitazione è stata eseguita individuando il valore di mercato con metodo di stima sintetico per comparazione dei prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (disponibili per il primo semestre 2023) e di quelli rilevati dalla sottoscritta mediante indagine di mercato.

La stima del capannone e del magazzino/deposito è stata eseguita mediante indagine di mercato.

L'indagine di mercato è stata condotta inizialmente consultando le pagine web di Agenzie Immobiliari operanti in Grosseto nel settore della compra-vendita immobiliare, selezionando alcune offerte di vendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di stima. Inoltre, si è provveduto a contattare le Agenzie Immobiliari di riferimento, per gli annunci selezionati, in modo da avere ulteriori informazioni inerenti lo stato, le caratteristiche e il prezzo di vendita degli immobili.

Per tutti i fabbricati si è perciò individuato il più probabile valore di mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, per metro quadrato di **superficie commerciale**.

La **superficie commerciale** è stata calcolata, mediante la misurazione delle restituzioni grafiche dei rilievi con strumenti digitali, secondo i criteri contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'Agenzia delle Entrate.

La **superficie commerciale** è stata dunque rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati al 50% se di confine con altro immobile o con parti condominiali; la superficie del portico e delle altre superfici accessorie, è stata computata al 35%.

Si stimano le unità immobiliari distinguendole per lettera, con riferimento alla descrizione contenuta nella risposta al quesito 2.

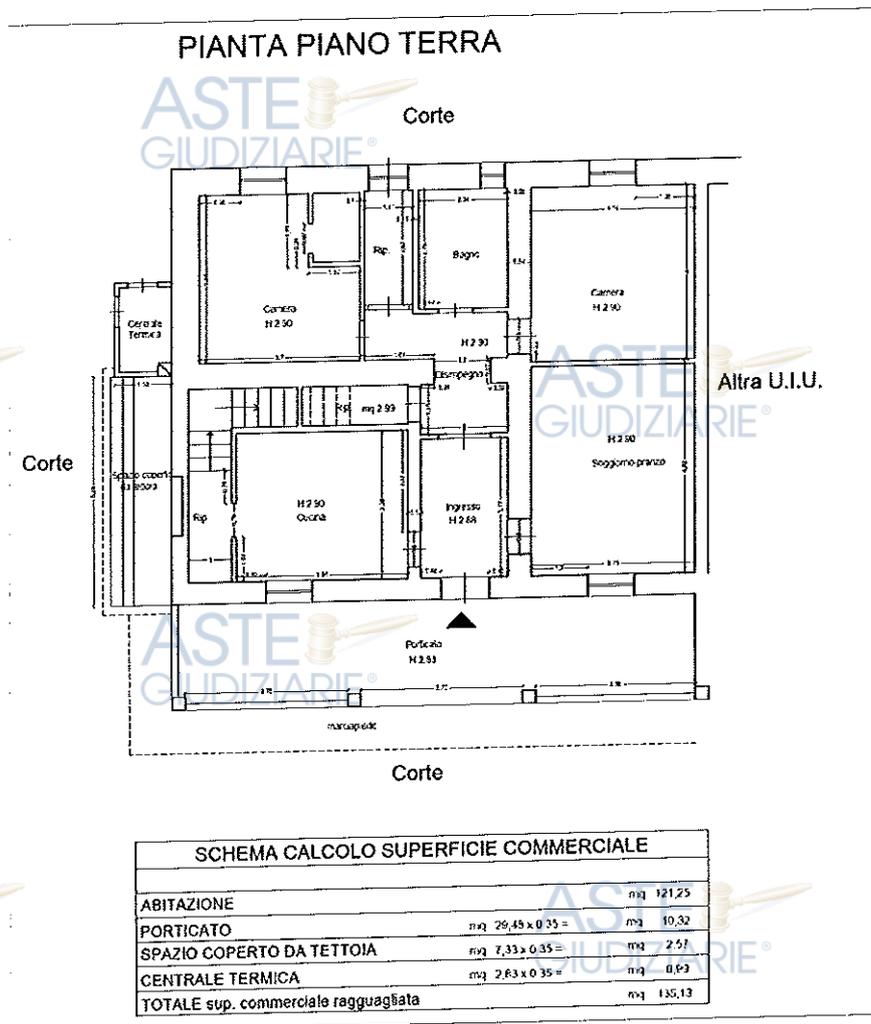
IMMOBILE A – Foglio 144, part. 388, sub 5

Come può desumersi dallo schema di calcolo riportato alla pagina successiva, nel quale sono evidenziate con differenti colori le superfici lorde delle unità abitativa e quelle delle sue pertinenze, la superficie commerciale dell'abitazione risulta di mq **135,13**.

Definita la superficie commerciale dell'immobile, sono stati oggetto di comparazione i prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, per consistenza e destinazione d'uso, rilevati mediante consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate e mediante indagine di mercato.

Per quanto risulta dall'interrogazione effettuata alla Banca dati dell'OMI i valori al metro quadrato di superficie Lorda degli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (abitazioni di tipo economico) registrati al primo semestre del 2023, risultano variare tra €/mq 1.250,00 e €/mq 1.600,00 per immobili con stato di manutenzione normale.



Per l'immobile di cui trattasi, i valori desumibili dalla indagine di mercato eseguita sono risultati di € 1000-1200 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

Sulla base della comparazione tra i dati rilevati dalla consultazione dei Valori O.M.I e dall'indagine di mercato si è definito il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, visto lo stato di manutenzione, considerato che lo stesso non gode di spazi esterni di pertinenza esclusiva, si ritiene che il valore di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, compresi i diritti sulle parti comuni del fabbricato, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi al bene pignorato.

Pertanto si avrà:

$$€ 1.000,00/mq \times mq 135,13 = € 135.130,00$$

valore dell'abitazione se fosse conforme sotto il profilo edilizio.

Da tale valore andrà detratta la spesa per rendere l'immobile conforme sotto il profilo

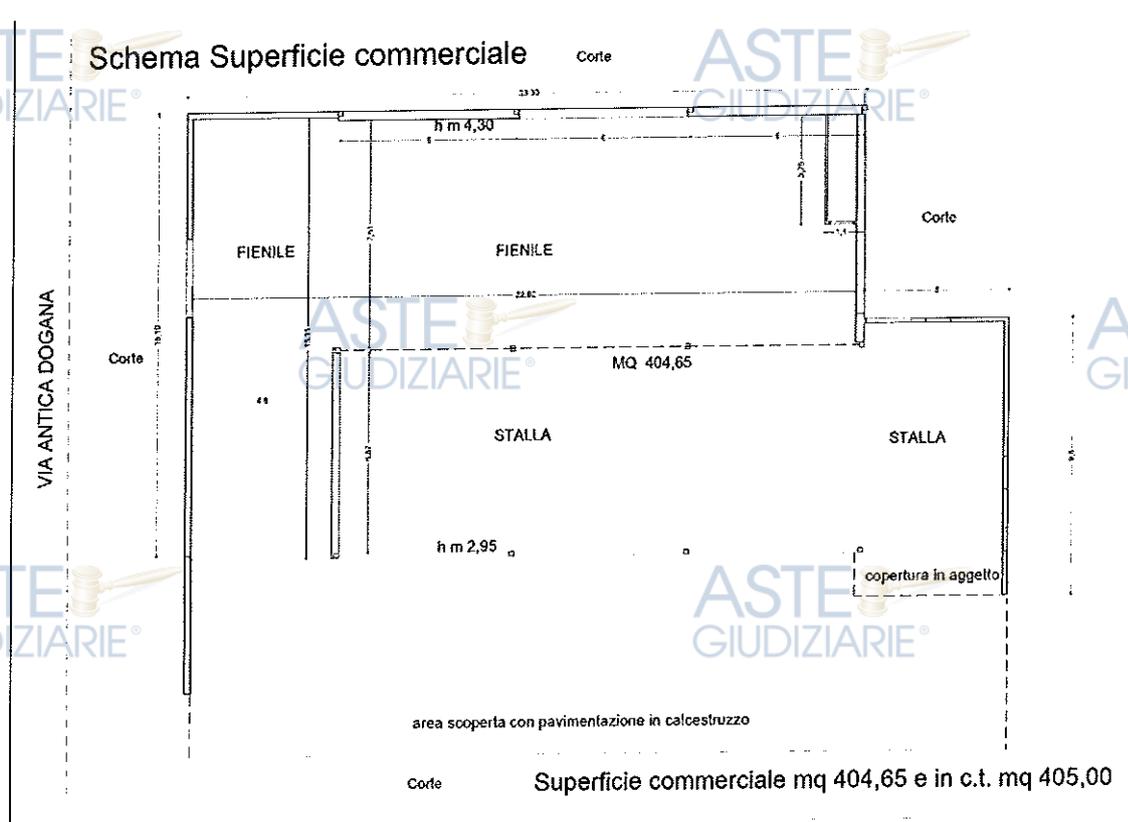
edilizio, come descritto in risposta al quesito 6.

Per le spese tecniche della pratica edilizia e il pagamento delle sanzioni, si è stimato un costo di € 3.000,00 circa. Le spese tecniche e oneri per la regolarizzazione della planimetria catastale si sono stimate in € 400,00. Pertanto il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene pignorato, risulta:

€ 135.130,00 - € 3.400,00 = € 131.730,00 e in cifra tonda € 131.700,00 più probabile valore di mercato dell'immobile

IMMOBILE B - Foglio 144, part. 389, sub 2

Come può desumersi dallo schema di calcolo di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie commerciale del capannone risulta di mq 404,65 e, in cifra tonda, mq 405,00.



Definita la superficie commerciale dell'immobile, sono stati oggetto di comparazione i prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, per consistenza e destinazione d'uso, rilevati mediante indagine di mercato.

Per l'immobile di cui trattasi, i valori desumibili dalla indagine di mercato sono risultati di € 200-300 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

Sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato si è definito il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, visto lo stato di manutenzione, si ritiene che il valore di € 250,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, compresi i diritti sulle parti comuni del fabbricato, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi al bene pignorato, se fosse completamente conforme agli atti amministrativi abilitanti.

Pertanto si avrà:

€ 250/mq x mq 405,00 = € 101.250,00

valore della stalla-fienile se fosse conforme sotto il profilo edilizio

Da tale valore andrà detratta la spesa per rendere l'immobile conforme rispetto agli atti amministrativi legittimanti, come descritto in risposta al quesito 6.

Per il ripristino dello stato concessionato (ripristino dell'altezza della copertura e realizzazione di murature interne) si è stimato una spesa di € 160 al metro quadrato, mentre per la regolarizzazione della planimetria catastale si è stimato per spese tecniche e oneri un costo di € 400,00. Pertanto, il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene pignorato, risulta:

€ 101.250,00 - € 64.800,00 - € 400,00 = € 36.050,00 e in cifra tonda € 36.000,00 più
probabile valore di mercato dell'immobile

IMMOBILE C - Foglio 144, part. 389, sub 5

Come può desumersi dallo schema di seguito riportato, nel quale è evidenziata in celeste la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie commerciale del magazzino risulta di mq circa 71,39.



Definita la superficie commerciale dell'immobile, sono stati oggetto di comparazione i prezzi correnti per immobili, analoghi a quello oggetto di stima, per consistenza e destinazione d'uso, rilevati mediante indagine di mercato.

Per l'immobile di cui trattasi, i valori desumibili dalla indagine di mercato sono risultati di € 300-500 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata.

Sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato si è definito il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, visto lo stato di manutenzione, visto che l'immobile non ha corti di pertinenza esclusiva, si ritiene che il valore di € 350,00 al metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata, compresi i

diritti sulle parti comuni del fabbricato, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi al bene pignorato.

Pertanto si avrà:

€/mq 350 x mq 71,39 = € 24.986,50 e in cifra tonda **25.000,00** più probabile valore di mercato dell'immobile

IMMOBILE D - Foglio 144, part. 207

Il terreno, censito come seminativo arborato, ha una superficie di mq 4.525,00.
Esso, tuttavia, ad oggi risulta un oliveto.

I valori desunti da Exeo per quest'ultima coltura oscillano tra €/ha 18.000,00 e €/ha 26.000,00.

I valori desunti dall'indagine di mercato oscillano tra €/ha 18.000,00 e €/ha 22.000,00.

Comparando i succitati valori, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che il più probabile valore per ettaro, possa stimarsi in €/ha 20.000,00 e, pertanto, avremo:

mq 4.525,00 x €/mq 2,00 = € 9.050,00 e in cifra tonda **€ 9.000,00** più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

IMMOBILE E - Foglio 144, part. 208

Il terreno, censito come seminativo di classe 1, ha una superficie di mq 8.648

I valori desunti da Exeo per quest'ultima coltura oscillano tra €/ha 10.000,00 e €/ha 26.000,00.

I valori desunti dall'indagine di mercato oscillano tra €/ha 10.000,00 e €/ha 25.000,00.

Comparando i succitati valori, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che il più probabile valore per ettaro, possa stimarsi in €/ha 16.000,00 e, pertanto, avremo:

mq 8.648,00 x €/mq 1,6 = € 13.836,80 e in cifra tonda **€ 13.900,00** più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

IMMOBILE F - Foglio 144, part. 391

Il terreno, censito come seminativo irriguo di classe U, ha una superficie di mq 161.677,00.

I valori desunti da Exeo per la tipologia di coltura oscillano tra €/ha 14.000,00 e €/ha 30.000,00.

I valori desunti dall'indagine di mercato oscillano tra €/ha 15.000,00 e €/ha 28.000,00.

Comparando i succitati valori, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che il più probabile valore per ettaro, possa stimarsi in €/ha 19.000,00 e, pertanto, avremo:

mq 161.677,00 x €/mq 1,9 = € 307.186,30 e in cifra tonda **€ 307.200,00** più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

IMMOBILE G - Foglio 144, part. 420

Il terreno, censito come seminativo irriguo di classe U, ha una superficie di mq 14.005,00.

I valori desunti da Exeo per la tipologia di coltura oscillano tra €/ha 14.000,00 e €/ha 30.000,00.

I valori desunti dall'indagine di mercato oscillano tra €/ha 15.000,00 e €/ha 28.000,00.

Comparando i succitati valori, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene che il più probabile valore per ettaro, possa stimarsi in €/ha 19.000,00 e, pertanto, avremo:

$\text{mq } 14.005,00 \times \text{€}/\text{mq } 1,9 = \text{€ } 26.609,50$ e in cifra tonda **€ 26.600,00** più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato può essere posto in vendita in lotti separati corrispondenti a ciascun bene, come di seguito descritti:

LOTTO 1

(immobile A)

Abitazione posta al piano terreno in villetta trifamiliare di due elevazioni fuori terra, ubicata in agro di Rispecchia nel Comune di Grosseto, Via Antica Dogana, facente parte del *Podere Val Lagarina*.

L'unità immobiliare è censita al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144 Particella 388, Subalterno 5, Categoria A/2a, Classe 2, Consistenza 6 vani, superficie Totale mq 129, totale escluse aree scoperte mq 121, Rendita: Euro 464,81. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011. Essa confina su tre lati con corte comune e su un lato con il subalterno 7 della stessa particella 388.

L'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno, due ripostigli, un bagno, due camere da letto di cui una con ripostiglio-guardaroba. Antistante l'ingresso, si trova un porticato, rialzato di un gradino rispetto alla quota di calpestio della corte comune. Su un lato della casa si trovano uno spazio rialzato coperto da tettoia e un vano tecnico adibito a centrale termica.

L'abitazione è frutto della divisione di un appartamento più grande.

La Superficie utile (calpestabile) dell'appartamento, è pari a mq 84,96 circa di superficie utile, oltre a circa mq 22,23 di superfici di pertinenze ragguagliate (porticato, superficie coperta da tettoia, centrale termica). La superficie commerciale pari a mq 135,13 circa.

Risultano lievi difformità dallo stato concessionato, inerenti l'interno dell'edificio, sanabili mediante pratica edilizia di Accertamento di conformità o C.I.L.A. "tardiva" ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014 i cui oneri economici (€ 3.000,00), oltre a quelli necessari per la regolarizzazione della planimetria catastale (€ 400,00) sono stati considerati nella stima effettuata.

Il prezzo, dunque, è al netto dei sopradetti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta:

PREZZO € 131.700,00.

LOTTO 2

(immobile B)

Fienile-Stalla posto al Piano terra, censito al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144, Particella 389 Subalterno 2 Categoria C/6a, Classe 6, Consistenza mq 371, Superficie Totale mq 414, Rendita: Euro 1.686,13. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI

RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011.

Il capannone confina con la corte comune (sub 1 della part. 389) ai subalterni 3, 4, e 5 della part. 389.

Si tratta di un capannone ad uso fienile/stalla, oggi utilizzato per il rimessaggio di macchine agricole.

Esso è piuttosto fatiscente, realizzato con pilastri e travi in acciaio e tamponature in blocchi di cemento.

La copertura, a falde, è realizzata in onduline parte in eternit, parte in fibrocemento privo di eternit.

Il piano di calpestio è in battuto di cemento.

Il capannone è, attualmente, uno spazio coperto contenuto da 3 muri perimetrali principali, con un setto di muratura interno, che definisce uno spazio delimitato dal setto stesso e il muro perimetrale parallelo alla Via Antica Dogana.

La superficie utile del capannone risulta di circa mq 384,29. La superficie commerciale risulta pari a circa mq 405.

Il capannone ha accesso sia dalla Via Antica Dogana, sia dalla corte comune ad altri fabbricati.

Esso presenta difformità dallo stato concessionato non regolarizzabili e, pertanto, per renderlo legittimo sotto il profilo edilizio dovranno prevedersi opere di ripristino i cui oneri economici (€ 64.800,00) sono stati detratti dal valore di stima, oltre agli oneri per la regolarizzazione catastale (€ 400,00).

Il prezzo, dunque, è al netto dei sopradetti oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale.

PREZZO € 36.000,00

LOTTO 3

(immobile C)

Magazzino ubicato in Via Antica Dogana 58, Piano terra, censito al Catasto fabbricati (esiste particella corrispondente al Catasto Terreni) del Comune di Grosseto, Foglio 144, Particella 389 Subalterno 5, Categoria C/2a, Classe 1, Consistenza mq 63, Superficie Totale mq 74, Rendita: Euro 81,34. Risulta Annotazione di immobile per DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. GR0159274 DEL 29/09/2011.

Esso confina con la corte comune (sub 1) ai subalterni 2, 3, 4 della particella 389 e con la particella 421. Esso inoltre è addossato ad altro manufatto edilizio, presente sulla corte (sub 1) della particella 388, non identificato catastalmente e non oggetto di pignoramento.

Il magazzino/deposito ha accesso dalla corte comune (sub 1 della part. 388) attraverso un portone scorrevole in lamiera di ferro.

Esso ha struttura in muratura portante e copertura a falde con travi con tiranti, tavelloni e manto di copertura in laterizio. Le pareti esterne ed interne risultano intonacate, il piano di calpestio è in battuto di cemento. Le finestre sono in ferro e vetro.

L'immobile è allacciato alla rete elettrica.

La superficie utile risulta di mq 63,08. La superficie commerciale risulta di circa mq 71,39.

L'immobile è da considerarsi conforme sotto il profilo edilizio.

PREZZO € 25.000,00.

LOTTO 4

(immobile D)

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto

al Foglio 144, particella 207, qualità seminativo arborato, divisa in due porzioni per complessivi mq 4.525. Redditi: dominicale Euro 20,05, agrario Euro 17,93.

La particella confina con Via Antica Dogana a nord, e con le particelle, del medesimo foglio 144, numeri 431, 208, 391. Le particelle 208 e 391 sono oggetto della medesima procedura.

L'appezzamento di terreno dista circa 250 metri dai fabbricati dell'Azienda agricola di cui è attualmente parte.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

Attualmente sulla particella è presente un oliveto.

PREZZO € 9.000,00

LOTTO 5

(immobile E)

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, a circa 190 metri dai fabbricati dell'Azienda agricola di cui oggi è parte e in continuità con la particella 207 oggetto della medesima procedura.

Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 208, qualità seminativo di classe I, Superficie mq 8.648, Redditi: dominicale Euro 55,83 agrario Euro 49,13.

La particella confina con Via Antica Dogana, con la particella 207, la particella 391, la particella 389 del medesimo foglio 144.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

PREZZO € 13.900,00

LOTTO 6

(immobile F)

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana, a confine con il resede dei fabbricati dell'Azienda agricola di cui oggi è parte e in continuità con le particelle 207 e 208 oggetto della medesima procedura.

Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 391, qualità seminativo irriguo di classe U, Superficie mq 161.677, Redditi: dominicale Euro 1.043,74 agrario Euro 918,49.

Confini: Via Antica Dogana, Particelle 207, 208, 389, 420, 421, 431, 312, 217, 178, 401, 195, 196, 197, 198, 151, del medesimo Foglio 144.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

Su di esso è presente un pozzo per irrigazione.

PREZZO € 307.200,00

LOTTO 7

(immobile G)

Terreno, ubicato in Via Antica Dogana.

Esso è censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 144, particella 420, qualità seminativo irriguo di classe U, Superficie mq 14.005, Redditi: dominicale Euro 90,41, agrario Euro 79,56.

Il terreno confina con Via Antica Dogana e con le particelle 421, 391, 151 del medesimo Foglio 144.

Si tratta di terreno totalmente pianeggiante e facilmente accessibile.

PREZZO € 26.600,00.

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 - Verbale di immissione nel possesso.

ALLEGATO 2 - Restituzione grafica del rilievo

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 - Documentazione Catastale – Elenco sintetico delle formalità - Atto di compravendita – Certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 5 - Pratiche edilizie

ALLEGATO 6 - Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per locazioni

Grosseto, 23/06/2025

IL CTU
Dott. Arch. Cecilia Luzzetti



A handwritten signature in black ink that reads "Cecilia Luzzetti".