



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 136 // 2024 R.E.I.

Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

RELAZIONE DEL C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

Grosseto li 15 Settembre 2025

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

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 –



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° **136/2024** promossa da

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

* * * * *

1°) – Verifichi, prima di ogni 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001

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 –



n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2°) – Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3°) – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4°) – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

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

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 –



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

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

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

9°) – Accerti se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n° 59 convertito in Legge 18 Maggio 1978 n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia pendente il relativo giudizio;

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

11°) – Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di

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 –



natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12°) – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

* * * * *

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

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

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

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 –



recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura, nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

✓ **Sopralluoghi:**

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

✓ **Verifiche svolte inerenti la procedura:**

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

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

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

3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^ comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

➤ Regolarità e completezza della documentazione agli atti:

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

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

➤ Iscrizioni e Trascrizioni:

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà di

, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE NN. 7373/830 del 28/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE
nascente da Decreto Ingiuntivo del 16/05/2013 n. repertorio 3742

emesso dal Tribunale di Firenze a favore di CF

, capitale euro 165.000,00, totale euro 200.000,00; **ISCRIZIONE NN.**

1605/214 del 04/02/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del
15/04/2002 n. repertorio 52403 Notaio Giovanni Cirri sede Sesto
Fiorentino a favore di

;

**TRASCRIZIONE NN. 10952 del 22/10/2024 atto Giudiziario - Verbale di
pignoramento immobili** emesso da Ufficiale della Corte d'Appello di
Firenze, trascritto il 22/11/2024 ai nn 17899/14404 a favore di

;

**TRASCRIZIONE NN. 16635/12037 del 03/12/2019 atto Giudiziario -
Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di
Grosseto, rep. n. 2545 a **Provenienza:**

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Petrina del
22/04/1994 Repertorio n. 184866, trascr. N. 5415/3337 del
02/05/1994.

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 –



4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:

2°) – Descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali da sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

i beni in oggetto:

Forma oggetto della presente consulenza un compendio rurale con fabbricati e terreni posti nel comune di Magliano in Toscana Località Montiano – Zona Scalabrelli.

Identificazione catastale:

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

COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA:

➤ Sezione Fabbricati:

Proprietà in ragione di 1000/1000:

- Foglio 64, particella n° 84 Sub. 1, categoria A/4, consistenza catastale mq. 214,00 rendita euro 436,92;

Intestazione proprietà: SRL CAMPOGUERRA con sede in Firenze CF 04510280482 – PROPRIETARIA PER 1000/1000.

➤ Sezione Terreni:

Proprietà in ragione di 1000/1000:

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 –



- Foglio 64, particella n° 10, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.23.60;
- Foglio 64, particella n° 162, qualità Seminativo arborato, classe 3°, Superficie Ha 00.53.10;
- Foglio 64, particella n° 193, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 01.52.00;
- Foglio 64, particella n° 166, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.02.50;
- Foglio 64, particella n° 172, fu da accertare, Superficie Ha 00.10.88;
- Foglio 64, particella n° 173, qualità area rurale, Superficie Ha 00.00.72;

Superficie complessiva ha 02.42.80.

Intestazione proprietà:

– PROPRIETARIA PER 1000/1000.

Descrizione specifica dei beni:

Inquadramento generale:

La proprietà in oggetto è ubicata in Comune di Magliano in Toscana località Montiano, a circa 3 chilometri dal centro abitato della frazione e a circa 15 chilometri dal capoluogo Comunale.

I beni sono sommariamente costituiti da un fabbricato con porzione abitativa ed annessi sottostanti, posto all'interno della corte pertinenziale oltre terreni a varia destinazione.

*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 –*



La proprietà, è raggiungibile attraverso la Strada Statale n. 1 Variante Aurelia, direzione Magliano in Toscana, alla altezza della frazione Rispecchia si imbecca la strada Montiano – Magliano e successivamente la strada dell'Impostino.

Superato l'abitato della frazione Montiano si imbecca una strada poderale posta sulla sinistra, che, percorsa per circa 200 metri conduce agli immobili in oggetto.

La proprietà ha in carico una superficie fondiaria di terreni, di poco superiore ai 2 ettari.

I fabbricati, come detto sono concentrati all'interno della corte pertinenziale, andando a costituire il centro aziendale.

Caratteristiche della zona:

Siamo di fronte ad una vasta area fra le più caratteristiche del Comune di Magliano in Toscana e tra quelle conservate in modo migliore sul piano paesaggistico – naturalistico.

In piena collina, posta tra elementi significativi del territorio, è riuscita a conservare l'aspetto della vera maremma.

La porzione pedocollinare che guarda direttamente alla piana alluvionale dei Fiumi Fiora ed Albegna e diventa sponda dei fiumi stessi, favorendo insediamenti che approfittano della salubrità della esposizione e della contemporanea presenza delle risorse fluviali.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di bassi rilievi di Poggio la Mozza, al centro dell'area più densamente boscata.

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 –



Per il resto è tutto un leggero e molto articolato degradare verso la piana maremmana.

Numerosi sono i nuclei abitati di rilievo tra i quali Montiano, presente in epoca storica e storicamente dotato di chiesa e servizi per la collettività. Come un po' per tutto il territorio di Magliano In toscana, numerosi sono i "poderi" anche all'interno del sistema in esame, e la loro caratterizzazione è, nella porzione alta, quella tipica delle storiche porzioni "abitate" dell'alta maremma sette/ottocentesca, generalmente di rilevanza poco più che puntuale, riferiscono la propria economia alla presenza del bosco e di una certa quota di allevamento che bene si integra alla periodicità dei tagli del soprassuolo ed alla accentuata assenza di seminativi o di colture specializzate, in particolare l'attività vitivinicola che, con il riconoscimento della DOC Morellino di Scansano ha notevolmente implementato e sviluppato l'economia locale.

L'economia della zona è tutta articolata quindi attorno al binomio agricoltura - turismo.

A questa attività diffusa e di relativamente basso impatto ambientale, anche in questo ambito, si affiancano due fenomeni evolutivi particolarmente interessanti: la utilizzazione a fini agrituristici dei volumi residenziali e produttivi agricoli ed il lento ma costante e progressivo evolversi delle colture di vite ed olivo, che beneficiano della influenza della introduzione di nuove d.o.c. e delle ormai note "strade del vino".

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 –



5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI:

FABBRICATI:

Fabbricato principale:

(Identificazione: foglio 64, particella n. 84 Sub. 1;

Trattasi di una porzione di un più ampio fabbricato, di tipologia Ente Maremma, originariamente rappresentato da una unità poderale, con ogni probabilità ampliamento dell'originale appoderamento.

Trattasi di costruzione elevata su due piani fuori terra, realizzato in muratura ordinaria con pareti intonacate, copertura a capanna con orditura di travi e travetti bausta, tavelloni e sovrastante manto di tegole marsigliesi.

La porzione abitativa è posta al piano primo da cui si accede attraverso una scala esterna e si compone di locale soggiorno, cucina e bagno.

Attraverso 4 scalini si accede alla zona notte posta su un livello più alto e composta da disimpegno, tre camere da letto e bagno.

I pavimenti sono in graniglia, infissi interni in legno e persiane esterne in legno.

L'unità immobiliare è priva di qualsiasi impianto sia di riscaldamento che di energia elettrica, in completo stato di abbandono e si segnala altresì la presenza di lesioni alle murature perimetrali, ben visibili anche dall'esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE

Particolare esterni



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Particolare porzione abitativa piano primo



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 daniele.avanzati@gmail.com –



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

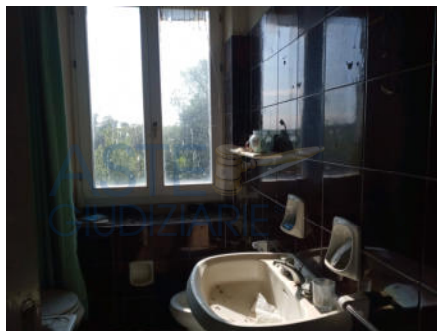
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano terreno è adibito a ripostigli, magazzini e cantina, con n. 5 locali, in parte pavimentati con mezzane e in parte in battuto di cemento.

Anche in questo caso si evidenzia un totale abbandono con situazioni precarietà delle murature, anche se in definitiva non si può dire che vi siano pericoli di crolli.

Anche in questo caso, i locali sono privi di impianti di qualsiasi tipo.

Lo stato di manutenzione e conservazione quindi risulta pessimo.

L'immobile non è soggetto ad Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Particolare porzione depositi e magazzini piano terreno





TERRENI:

Descrizione - caratteristiche:

Trovano ubicazione nella parte posta a sud est rispetto al nucleo fabbricati con confini ben delineati anche dalla viabilità pubblica.

Trattasi di seminativi, in parte occupati da piante sparse di ulivo e sono caratterizzati da un unico corpo a giacitura basso collinare, buona esposizione, di relativo potenziale produttivo, sufficientemente meccanizzabili.

I terreni risultano in completo abbandono e sono evidenti segni di assoluta mancanza di coltivazione da anni, tant'è che alcune zone risultano rinsaldate con presenza di essenze arboree ed arbustive in rapido accrescimento.

Si evidenzia che anche la viabilità interna risulta non mantenuta, ed è mancante anche una regimazione delle acque meteoriche.

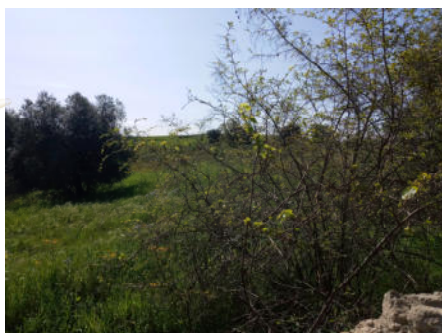
Due porzioni infine, sono costituite da aree rurali poste nelle adiacenze del fabbricato abitativo, caratterizzate da piazzali di sosta.

ASTE
GIUDIZIARIE

Particolare terreni



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Confini:

Strada dell'Impostino proprietà

Apprezamenti generali:

Il nucleo fabbricati, è inserito all'interno di una comunione di proprietà
terze, che oggettivamente non rende esclusivo il bene.

ASTE
GIUDIZIARIE

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 daniele.avanzati@gmail.com –



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo stesso corpo di fabbrica è privo di qualsiasi impianto, in completo abbandono ed in stato precario di manutenzione e conservazione.

Per quanto concerne i terreni, come detto, risultano anch'essi totalmente abbandonati, privi di conduzione e manutenzione.

I definitiva, sono state rilevate problematiche sostanziali che influiscono negativamente sulla appetibilità del bene.

6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

3°) – Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

In relazione a ciò, i dati contenuti nel pignoramento identificano integralmente gli immobili in oggetto.

7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:

4°) – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il fabbricato è regolarmente inserito in mappa ed accatastato.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

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

Tutte le unità immobiliari sono inserite all'interno del territorio aperto del Comune di Magliano in Toscana Zona E Agricola.

9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:

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

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

10) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:

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

Lo scrivente ritiene coerente non frazionare il compendio immobiliare, in quanto trattasi di azienda agricola con fabbricato e terreni e, quindi, in definitiva, di procedere alla vendita per lotto unico.

**LOTTO UNICO – Azienda agraria composta da fabbricato e terreni in
Comune di Magliano in Toscana – Montiano - Loc. Zona Scalabrelli:**

QUOTA DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO:

Fabbricato:

- Unità abitativa al piano primo con magazzini e depositi al piano terreno censito in C.F. al Foglio 64, particella n° 84 Sub. 1, categoria A/4, consistenza catastale mq. 214,00, rendita euro 436,92;

Terreni a varia coltura:

- Foglio 64, particella n° 10, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.23.60;
- Foglio 64, particella n° 162, qualità Seminativo arborato, classe 3°, Superficie Ha 00.53.10;
- Foglio 64, particella n° 193, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 01.52.00;
- Foglio 64, particella n° 166, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.02.50;
- Foglio 64, particella n° 172, fu da accertare, Superficie Ha 00.10.88;
- Foglio 64, particella n° 173, qualità area rurale, Superficie Ha 00.00.72;

Superficie complessiva ha 02.42.80.

Valore Lotto: euro 99.800,00 (Novantanovemilaottocento/00).

Si rappresenta che il fabbricato è privo di impianti ed in completo abbandono, ugualmente, i terreni, non sono coltivati da tempo ed in completo abbandono.

Confini: Strada dell'impostino, proprietà Catorcini, s.s.a.

11) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:

8°) – Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per una quota pari all'intero e sono legittimamente intestati alla società esecutata e, nella parte seguente, si provvede alla formazione del lotto unico di vendita descritto al paragrafo precedente e che si ribadisce:

QUOTA DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO:

Fabbricato:

- Unità abitativa al piano primo con magazzini e depositi al piano terreno censito in C.F. al Foglio 64, particella n° 84 Sub. 1, categoria A/4, consistenza catastale mq. 214,00, rendita euro 436,92;

Terreni a varia coltura:

- Foglio 64, particella n° 10, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.23.60;
- Foglio 64, particella n° 162, qualità Seminativo arborato, classe 3°, Superficie Ha 00.53.10;
- Foglio 64, particella n° 193, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 01.52.00;
- Foglio 64, particella n° 166, qualità Seminativo, classe 4°, Superficie Ha 00.02.50;
- Foglio 64, particella n° 172, fu da accertare, Superficie Ha 00.10.88;
- Foglio 64, particella n° 173, qualità area rurale, Superficie Ha 00.00.72;

Superficie complessiva ha 02.42.80.

Valore Lotto: euro 99.800,00 (Novantanovemilaottocento/00).

Si rappresenta che il fabbricato è privo di impianti ed in completo abbandono, ugualmente, i terreni, non sono coltivati da tempo ed in completo abbandono.

Confini: Strada dell'impostino, proprietà Catorcini, s.s.a.

12) IN MERITO AL NONO QUESITO:

9°) – Accerti se l'immobile è libero od occupato: acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978 n° 59 convertito in Legge 18 Maggio 1978 n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia pendente il relativo giudizio;

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione ed in considerazione di ciò si ritiene che gli immobili siano liberi.

13) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

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

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

14) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

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

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

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 –



15) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:

12°) – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

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

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

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

- a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.
- b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

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

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

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 –



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

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

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

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

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

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentono comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Sono stati presi in considerazione anche i valori espressi dall'OMI

(Osservatorio Mercato Immobiliare), gestito dall'Agenzia del Territorio.

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

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della località e della zona.

Le ponderazioni dei parametri unitari tengono in considerazione lo sconto sulla trattativa commerciale, della localizzazione e dello stato d'uso e manutenzione del comparativo rispetto all'oggetto della presente stima.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

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 –



Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandosi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con ogni singolo immobile di riferimento; successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche
- caratteristiche produttive

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè

il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto concerne i fabbricati, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili (abitativo) è il metro quadrato, facendo riferimento al Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima sono: riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle murature perimetrali e la metà dei muri di confini. Le superfici delle aree scoperte quali balconi e portici vengono computate ad $\frac{1}{4}$.

Per quanto concerne i terreni, il parametro più usato per la valutazione di questo tipo di immobili è l'ettaro in rapporto alla classificazione del terreno stesso, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, natura, giacitura, morfologia e grado di meccanizzabilità.

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 –



Nel merito sono stati presi a base gli indici EXEO costituente l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) e confrontati con quelli desunti dai bollettini CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) ex INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). Da evidenziare che il mercato similare, al momento presenta prezzi sostanzialmente stabili, ma pur sempre in linea con le compravendite effettuate.

Magliano in Toscana, con una popolazione di 3.633 abitanti, è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 24 Km da Grosseto. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Montiano, Pereta.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Montiano con oltre 94 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 412 annunci immobiliari, di cui 400 in vendita e 12 in affitto, con un indice complessivo di 113 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Magliano in Toscana è compreso tra 1.000 €/m² e 1.400 €/m² per la compravendita e tra 2,8 €/m² mese e 4,9 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

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 –



Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.000 €/m^2) è di circa il 12% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m^2 ed è anche di circa il 13% inferiore alla quotazione media provinciale (2.300 €/m^2).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 124), limitando l'affidabilità delle quotazioni. Le quotazioni a Magliano in Toscana sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.300 €/m^2 e 2.600 €/m^2 .

Magliano in Toscana ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.000 €/m^2 , quindi circa il 83% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 699% in più rispetto ai prezzi medi a Serrapetrona (MC), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città più piccole, con meno di 10.000 abitanti.

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è il mercato immobiliare. Dalle indagini eseguite si è potuto appurare che i prezzi di immobili simili oscillano su una forbice non notevolmente ampia e che di seguito vengono riportati al fine di verifica della congruità.

Per meglio comprendere, nella tabelle che seguono, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili simili posti nel Comune di Campagnatico, i quali tengono

conto di servigi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

Tabella superfici

N°	Immobile	Superficie Principale/Secondaria (P/S)	Superficie commerciale mq./ha	Parametro	Superficie parametrata Mq./ha
FABBRICATI					
1	UNITA' ABITATIVA e MAGAZZINI: Foglio 64, particella n. 84 Sub. 1 Piano Primo Abitativo Piano terreno Magazzini	P S	114,00 110,00	1,00 0,50	114,00 55,00
	Totale superfici				169,00
TERRENI					
1	Seminativi ed aree rurali Fg. 64 Part. 10, 162, 193, 166, 172, 173.	P	02.31.20	1,00	02.42.80
2	Aree rurali 64 Part. 172, 173.		00.11.60	1,00	00.11.60
	Totale superfici		02.42.80		02.42.80

Valori medi di mercato riscontrati: MAGLIANO IN TOSCANA
Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
MAGLIANO IN TOSCANA (GR) - residenziale E/2 Suburbana/MONTIANO E ZONE CIRCOSTANTI			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	1.000,00	1.450,00	1.225,00
Borsino Immobiliare	1.200,00	1.600,00	1.400,00
Agenzie	1.200,00	1.600,00	1.400,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato			1.200,00

Valori medi di mercato riscontrati: MAGLIANO IN TOSCANA - TERRENI
Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento			
MAGLIANO IN TOSCANA (GR) Zona OMI E/2				
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha	Valore applicato Asking Price normalizzato
Omi Seminativi Aree rurali	6.000,00	10.000,00	8.000,00	
Borsino Immobiliare Seminativi Aree rurali	10.000,00 15.000,00	25.000,00 30.000,00	17.500,00 22.500,00	
Agenzie Seminativi Aree rurali	12.000,00 15.000,00	20.000,00 30.000,00	16.000,00 22.500,00	
Exeo Seminativi Aree rurali	9.000,00 10.000,00	20.000,00 20.000,00	14.500,00 30.000,00	
Valore applicato Asking Price normalizzato			Seminativi Aree rurali	
				15.000,00 18.000,00

Tabella ponderazione valori

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
FABBRICATI									
1	UNITA' ABITATIVA e MAGAZZINI: Foglio 64, particella n. 84 Sub. 1 Piano Primo Abitativo Piano terreno Magazzini	169,00	1.200,00	0,90	0,20	0,20	0,40	0,40	450,00

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

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 –



ASTE	02.31.20
GIUDIZIARIE®	00.11.60

ASTE GIUDIZIARIE VALUTAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE®

AST GIUDIZIARIE®	Totale valore t
	VALORE COMP

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

16) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:

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

- *Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^ comma c.p.c.;*
- *Ha predisposto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Ha descritto gli immobili pignorati dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ove non ha rilevato incongruenze;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito che le unità immobiliari sono state realizzate in epoca anteriore l'anno 1967 e che non hanno subito modifiche;*
- *Ha proceduto alla formazione di lotto unico di vendita;*
- *Ha accertato che gli immobili posti in Magliano in Toscana sono pignorati per una quota pari all'intero.*
- *Ha accertato che sugli immobili non gravano contratti di locazione;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale e di tipo condominiale;*

*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 –*



➤ Ha determinato il valore dell'intero compendio immobiliare
ricompreso in lotto unico in **complessivi euro 99.800,00**
(Novantanovemilaottocento//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





TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 136 // 2024 R.E.I.

**Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ'**

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati**

Grosseto li 15 Settembre 2025

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

*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 –*





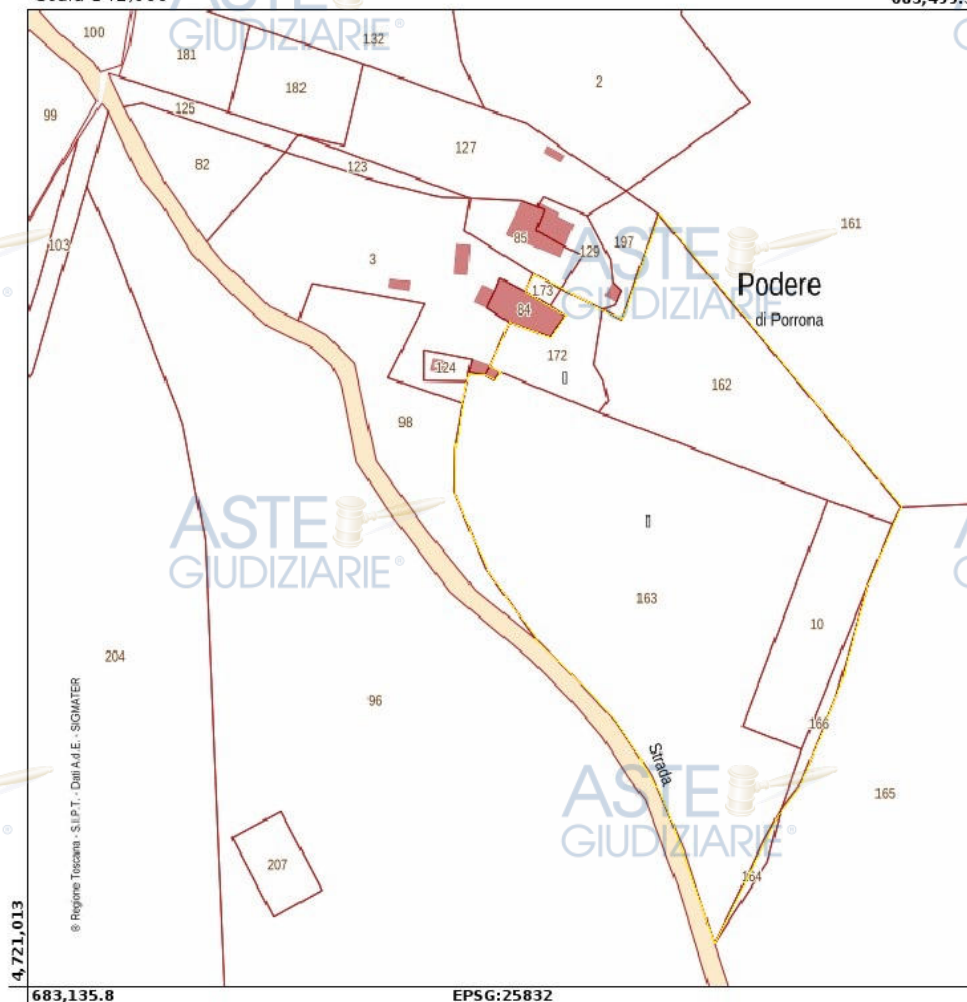
Regione Toscana



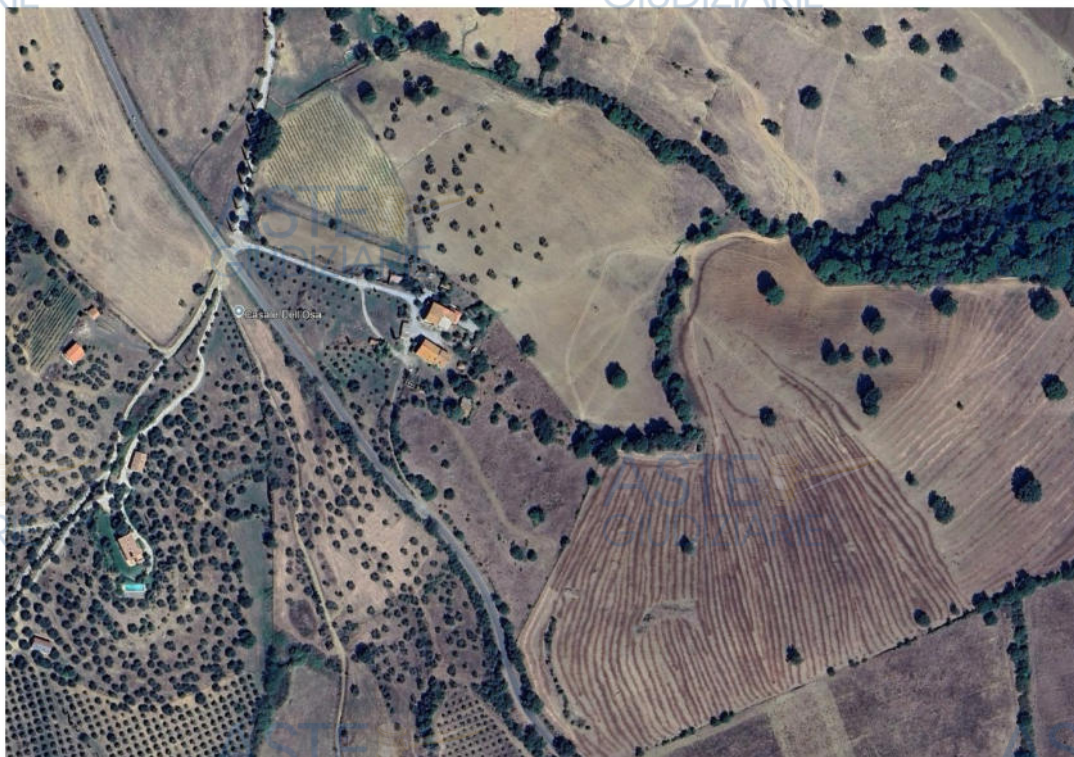
Catasto e Urbanizzazione

Scala 1:2.000

683,499.3



ALLEGATO N. 3: Estratto aerofotogrammetrico



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 –

