

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.138/2021 R.G.E.I**

PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Cristina NICOLÒ

**AGGIORNAMENTO
RELAZIONE PERITALE**

Grosseto, 22 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI

1. PREMESSA DELL'INCARICO

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Pia MARSILI, nata a Grosseto il 14 aprile 1957, c.f.: MRSMP57D54E202H, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.111, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe, in data 16.05.2024

depositava la perizia estimativa originaria e, successivamente, in data 12.08.2024, una nota integrativa relativamente alle particelle identificate catastalmente al foglio di mappa 37, particella 413 subalterni 2 e subalterni 3.

Nel corso dell'udienza del 19.11.2025 il G. d. E. Dott.ssa. Cristina NICOLO' riteneva necessario "disporre un aggiornamento di perizia relativamente ai beni identificati al foglio 37, p.la 413, sub 1 e p.la 413 sub 2", invitando altresì l'esperto estimatore a "individuare due lotti di vendita distinti".

La presente relazione viene pertanto redatta in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 19.11.2025, con il quale è stato richiesto l'aggiornamento della perizia di stima originaria al solo fine della diversa individuazione e rappresentazione dei lotti di vendita, alla quale integralmente si rinvia per quanto non espressamente modificato dalla presente.

La diversa rappresentazione dei lotti è effettuata al fine di rendere maggiormente appetibili sul mercato i beni pignorati per l'intero, nonché in conformità alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cristina NICOLO'.

2. RICHIAMO ALLA PERIZIA ORIGINARIA

Nella perizia di stima depositata in data 16.05.2024, la sottoscritta ha descritto e stimato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, procedendo alla suddivisione dello stesso in **n.5 lotti di vendita**, di seguito rappresentati:

LOTTO 1

- **locale ad uso officina** posto al piano terra con accesso al civico n.1 della via Sant'Agata, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3**, classe 2, consistenza 142mq, superficie catastale totale 162mq, rendita catastale di euro 535,36.
- **Fabbricato ad uso magazzino (ex autolavaggio)** posto al piano terra con accesso dalla via Sant'Agata attraverso l'area urbana identificata catastalmente con la p.412 sub 3 del F.37, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.2, categoria catastale C/2**, classe 3, consistenza 43mq, superficie catastale totale 52mq, rendita catastale di euro 93,27

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

I beni di cui sopra risultano per la quota di 1/1 di proprietà della

Il bene risulta pignorato per l'intera proprietà

VALORE DEL LOTTO N.1

PREZZO BASE:

€ 65.200,00 (euro sessantacinquemiladuecento/00) per l'intera piena proprietà

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2

- **Appartamento d civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n.3 della via Sant'Agata, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4**, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 86mq, superficie catastale escluse aree scoperte 82mq, rendita catastale di euro 309,87.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub 1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di 1/2 di proprietà della [REDACTED]

- **Esecutata**

- per la quota di 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED]

- **Esecutato**

Il bene risulta pignorato per l'intera proprietà

VALORE DEL LOTTO N.2

PREZZO BASE:

€ 37.800,00 (euro trentasettemilaottocento/00) per l'intera piena proprietà

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 3

- **Area urbana** con accesso dalla via Sant'Agata attraverso il subalterno 1 della stessa particella 412, censita al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 412 sub.3, categoria catastale F/1**, consistenza 320mq, senza rendita catastale.

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di 2/6 di proprietà della [REDACTED]

Esecutata

- la quota di 1/6 di [REDACTED]

- **Esecutata**

- per la quota di 2/6 di proprietà del [REDACTED]

Esecutato

- per la quota di 1/6 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

- **non Esecutata**

Il bene risulta pignorato per la quota di 3/6 dell'intera proprietà

Come già riportato nella Relazione depositata, per mero errore materiale nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18.10.2021 (Repertorio n. 1461), trascritto il 14.12.2021 ai nn. 15381 rp. E 20342 rg. **le quote di proprietà del** [REDACTED]

In particolare è stata pignorata la quota di 2/6 [REDACTED] in luogo della quota effettiva di 1/6, nonché la quota di 1/6 al [REDACTED] in luogo della quota effettiva di 2/6

Il G.E. disponeva la rettifica dell'atto di pignoramento trascritto nei confronti [REDACTED] relativamente al suddetto bene, con indicazione della effettiva quota di 1/6 e dichiarava nullo il pignoramento trascritto nei confronti del sig. [REDACTED] per la quota di 1/6 relativamente al suddetto bene.

Alla data del 19.11.2025 non risulta agli atti della procedura il deposito della nota di rettifica né la cancellazione del pignoramento sulla quota a carico [REDACTED], come evidenziato dal G.E. nel verbale di udienza del 19.11.2025.

VALORE DEL LOTTO N.3

PREZZO BASE:

€. 3.840,00 (euro tremilaottocentoquaranta/00) pari al 50/100 dell'intera proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 4

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n. 1 della via Sant'Agata censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4**, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale escluse aree scoperte 81mq, rendita catastale di euro 309,87.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub 1, bene comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3.

Il bene di cui sopra risulta:

- per la quota di 1/2 di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] **Esecutato**
- per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] **non Esecutata**

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/2 dell'intera proprietà.

VALORE DEL LOTTO N.4

PREZZO BASE:

€. 18.900,00 (euro diciottomilanovecento/00) pari al 50/100 dell'intera proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 5

- **N 2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli**, così censiti al Catasto Terreni del comune di Campagnatico:
foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classe, superficie mq (00.00.23 ha), reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03

foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10) ha), reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

I beni di cui sopra risultano:

- per la quota di 1/4 di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] **Esecutato**
- per la quota di 3/4 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] **non Esecutata**

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/4 dell'intera proprietà.

Il valore dei singoli lotti è stato determinato sulla base dei criteri estimativi indicati nella Relazione di stima depositata, che si intendono qui integralmente richiamati e confermati.

VALORE DEL LOTTO N.5

PREZZO BASE:

€ 5,90(euro cinque/90) pari al 25/100 dell'intera proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

3. NUOVA INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Nel prosieguo della Relazione si riporta la descrizione dettagliata dei due lotti di vendita distinti, individuati in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 19.11.2025.

LOTTO 1

Intera piena proprietà (1/1) del seguente immobile:

Porzione di fabbricato al piano terra ad uso officina, ubicata nel comune di Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1, angolo con la Strada Provinciale n.18, nella periferia nord del paese.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.1, categoria catastale C/3**, classe 2, consistenza 142mq, superficie catastale totale 162mq, rendita catastale di euro 535,36.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Come già evidenziato nella risposta al 1° Quesito della Relazione di Stima depositata, si segnala la non coincidenza tra l'intestazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e le risultanze delle certificazioni ipotecarie in atti, dalle quali risulta:

- **proprietaria per la quota 1/1 la** [REDACTED]
[REDACTED] **esecutata.**

Confini: corte comune F. 37 p.la.412 sub 1 su tre lati e vano scala proprietà p.la.413 sub 2 e 413 sub 3, s.s.a

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub 1, corte comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

Conformità catastale

lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde alla planimetria catastale depositata, come descritto nella risposta al 4° Quesito nella Relazione di Stima già depositata. Ai sensi della vigente normativa (Circ.02/2010 dell'AdE), si rende pertanto necessaria la presentazione di una *variazione catastale*, con i costi stimati di **circa € 470,00**

Conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato, nel quale è inserita l'officina al piano terra, è stato realizzato in forza del **Permesso di Costruzione n.8 rilasciato il 22.05.1967** (pratica edilizia presentata il 20 aprile 1967).

Per opere abusive consistenti nella "*Realizzazione di un ripostiglio adiacente all'officina meccanica e di due ripostigli adiacenti al lavaggio e all'ampliamento del lavaggio*" in data 29.03.1986 veniva presentata pratica di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85, con rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83 prot n. 382 del 13.01.2005**

In data 28.03.1975 è stata rilasciata dal Sindaco l'**Autorizzazione di Abitabilità (Pratica Edilizia n.8 Anno 1967)**.

Lo stato rilevato al momento del sopralluogo non risulta conforme allo stato legittimo, tuttavia le difformità riscontrate possono essere sanabili mediante Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014,

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia ammontano complessivamente a **€ 1.765,17**, così suddivisi:

- Sanzione Amministrativa e Contributo Costo di Costruzione **€ 1210,17**
- presentazione pratica edilizia **€ 555,00**

Come precisato nella risposta al 6° Quesito nella Relazione di stima, tali importi sono indicativi, in quanto la quantificazione definitiva delle sanzioni e degli oneri è di competenza degli uffici comunali e viene determinata solo a seguito della presentazione delle pratiche edilizie.

Stato di occupazione

Dal punto di vista estimativo, il compendio immobiliare è da considerarsi **LIBERO**.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato che ospita l'officina meccanica è costituito da una palazzina di due piani fuori terra, con officina meccanica al piano terra e due appartamenti ad uso civile abitazione al piano primo. La struttura portante è in muratura in pietrame tufaceo squadrate, con solai in laterocemento e copertura a tetto inclinato con manto in tegole di laterizio tipo marsigliesi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro; infissi esterni del piano terra in metallo verniciato di colore blu.

L'accesso avviene da corte comune mediante ampia porta a due ante in metallo e vetro. L'unità è composta da un unico ampio locale di circa **131,00 mq netti** e da un piccolo ripostiglio esterno di circa **3,11 mq**, per una **superficie commerciale complessiva di circa 165,28 mq**.

L'immobile si presenta in **mediocre stato di manutenzione e conservazione**; l'attività di officina risulta cessata da diversi anni e sono presenti materiali di risulta e rifiuti anche potenzialmente nocivi.

Si rendono pertanto necessari **interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia**.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale dell'esperto stimatore depositato in data 16.05.2024.

LOTTO 2

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

Porzione di fabbricato al piano primo ad uso appartamento di civile abitazione, ubicato nel comune di Campagnatico (GR) in via Sant'Agata n.1, angolo con la Strada Provinciale n.18,

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4**, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 85mq, escluse aree scoperte 82mq, rendita catastale di euro 309,87.

Intestazione catastale attuale

Per la quota di **1/1 della piena proprietà** alla [REDACTED]

Come già riportato nella risposta al 1° Quesito della Relazione di Stima, si segnala la non coincidenza tra l'intestazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento e la proprietà risultante dalle certificazioni ipotecarie in atti, da cui risulta:

- **proprietaria per la quota di 1/2** [REDACTED]
[REDACTED] **Esecutata**
- **proprietario per la quota di 1/2** [REDACTED]
[REDACTED] **- Esecutato**

Confini: scala comune, corte comune F. 37 p.la.412 sub 1, proprietà F. 37 p.la.413 sub 3, s.s.a.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla particella 412 sub 1, corte comune non censibile alla particella 413 sub 1, sub 2 e sub 3

Conformità catastale

lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo non corrisponde alla planimetria catastale depositata, come dettagliatamente descritto nella **NOTA INTEGRATIVA RELAZIONE PERITALE**

depositata dalla sottoscritta in data 05.08.2024.

Ripristinata la consistenza legittima dell'unità immobiliare e contestualmente, regolarizzata la stessa sotto il profilo urbanistico edilizio per le modeste difformità interne ed esterne rilevate rispetto allo stato legittimo come dettagliatamente descritte nel paragrafo RISPOSTA AL 6° QUESITO della Relazione peritale depositata, si rende necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando una *variazione catastale*, con costi stimati di **circa € 470,00**

Conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato, nel quale è inserita l'unità immobiliare al piano primo, è stato realizzato in forza del **Permesso di Costruzione n.8 rilasciato il 22.05.1967** (pratica edilizia presentata il 20 aprile 1967).

In data **28.03.1975** è stata rilasciata dal Sindaco l'**Autorizzazione di Abitabilità (Pratica Edilizia n.8 Anno 1967)**.

Lo stato rilevato al momento del sopralluogo non risulta conforme allo stato legittimo, ed inoltre è stata cambiata e modificata la consistenza dell'unità immobiliare.

Porzione della particella 413 sub 2, a seguito di parziali opere di demolizione e ricostruzione, è stata accorpata a una porzione dell'appartamento adiacente (particella 413 sub 3), dando origine ad una terza unità immobiliare non autorizzata con accesso dal vano scala condominiale tramite l'apertura di una nuova porta (Vedi Relazione di stima depositata e Nota Integrativa del CTU del 05.08204)

Per ripristinare l'unità originaria è necessario demolire le opere realizzate senza titolo autorizzativo che hanno generato la nuova unità immobiliare e presentare presso i competenti uffici comunali di Campagnatico una *CILA per il ripristino dello stato dei luoghi* ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001, allegando elaborato grafico dello stato legittimo, concessionato, dello stato rilevato e dello stato di ripristino, relazione tecnica descrittiva e documentazione fotografica.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati in complessivi **€ 1.765,17, così ripartiti:**

- opere interne di ripristino **€ 808,81 (Vedi Computo metrico allegato alla NOTA INTEGRATIVA RELAZIONE PERITALE)**
- costo spese tecniche per la presentazione pratica circa **€ 800,00**
- diritti comunali di segreteria in vigore alla data odierna **€ 50,00**

Ripristinata la consistenza dell'unità immobiliare particella 413 sub 2 del Foglio 37 sarà necessario sanare le opere difformi residue rispetto al titolo originario, come descritto nella risposta al 6° Quesito della Relazione di Stima depositata-

I costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia sono stimati in complessivi **€ 1870,63, così ripartiti:**

Sanzione Amministrativa, C. Costo di Costruzione e Oneri urbanizzazione	€ 1315,63
presentazione pratica	€ 555,00

Si precisa che tali importi sono indicativi, in quanto la quantificazione definitiva delle sanzioni e degli oneri è di competenza degli uffici comunali e viene determinata solo a seguito della presentazione delle pratiche edilizie.

Stato di occupazione

Dal punto di vista estimativo, l'immobile è da considerarsi **LIBERO**.

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato che ospita l'appartamento è costituito da una palazzina di due piani fuori terra, con il locale ad uso officina meccanica al piano terra e due appartamenti ad uso civile abitazione al piano primo.

La struttura portante è in muratura in pietrame tufaceo squadrate, con solai in laterocemento e copertura a tetto inclinato con manto in tegole di laterizio tipo marsigliesi.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro; infissi esterni del piano terra in metallo verniciato di colore blu, quegli degli appartamenti al piano primo sono in legno di abete provvisti di vetro semplice e protetti da persiane, parte in legno e parte in alluminio.

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa su un unico livello al piano primo con accesso a destra salendo la scala comune e si compone di un disimpegno con funzione di ingresso della superficie di 7,93mq, un locale pranzo con una piccola cucina della superficie di circa 10,50mq, un soggiorno della superficie di circa 16,40mq, una camera matrimoniale della superficie di circa 17,28mq, una camera singola della superficie di circa 8,86mq e un bagno di 5,12mq; la camera matrimoniale si affaccia su un terrazzo di circa 10,94mq.

Il tutto per una superficie **commerciale complessiva di circa 83,69mq.**

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, disabitato da anni e l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una pesante situazione di degrado.

Si evidenziano tracce di muffe e/o umidità all'interno dei singoli vani; quasi tutti i locali si presentano in condizioni igieniche precarie con sporcizia e degrado assoluto.

Si rendono pertanto necessari lavori di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale dell'esperto estimatore depositato in data 16.05.2024.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI

Il valore dei singoli lotti è stato determinato sulla base dei valori commerciali già indicati nella perizia di stima originaria, mantenendo invariati i criteri estimativi adottati e tenendo conto, in detrazione, dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

LOTTO 1

Considerato il valore commerciale come indicato nella risposta al 12° Quesito della perizia originaria pari ad **€ 55.440,00**, considerati i costi stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, si determina il seguente valore:

Immobile ad uso officina	f.37 p. 413 sub 1	
Valore commerciale	€	55.440,00 a detrarre
costi regolaizzazione edilizia	€	555,00
	€	1.210,17
costi regolaizzazione catastale	€	470,00
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	53.204,83
VALORE CHE SI ARROTONDA A	€	53.200,00

VALORE DEL LOTTO

PREZZO BASE:

€ 53.200,00

(euro cinquantatremiladuecento/00) per l'intera piena proprietà

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2

Considerato il valore commerciale come indicato nella risposta al 12° Quesito della perizia originaria pari ad **€ 55.440,00, detratti i costi stimati per** la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, si determina il seguente valore:

Immobile ad uso civile abitazione	f.37 p. 413 sub 2	
Valore commerciale	€	40.171,20 a detrarre
costi ripristino consistenza originaria	€	808,81
	€	800,00
	€	50,00
costi regolaizzazione edilizia	€	555,00
	€	1.315,63
costi regolaizzazione catastale	€	470,00
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'	€	36.171,76
VALORE CHE SI ARROTONDA A	€	36.170,00

VALORE DEL LOTTO

PREZZO BASE:

€ 36.170,00

(euro trentaseimilacentosettanta/00) per l'intera piena proprietà

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva
Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale dell'esperto estimatore depositato in data 16.05.2024 e nella Nota integrativa depositata in data 12.08.2024

Con la presente relazione, che si compone di n.ro 12 pagine dattiloscritte e n.ro 1 Allegato, si ritiene di aver dato esauriente risposta a quanto disposto dal G.E. in sede di udienza in data 19.11.2025

Grosseto, 24 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI.

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 – Formazione lotti di vendita