



## Tribunale di Grosseto

Giudice Delle Esecuzioni : **Dott.ssa Cristina Nicolò**

Esecuzione Immobiliare **n. 55/2024 R.G.E.I.**



Creditore procedente:



Debitore:



**C.T.U. : Geom. Riccardo Bardini**



## TRIBUNALE DI GROSSETO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 55/2024

Creditore procedente:

contro

Debitore:

**G.E. : Dott.ssa Cristina Nicolò**

### RELAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Geometa Riccardo Bardini**, libero professionista con studio in Follonica, Via Dell'Industria 95 , è stato nominato C.T.U. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, **Dott.ssa Cristina Nicolò**, nell'udienza del 03/02/2025, della quale ho ricevuto notifica via PEC il 03/02/2025, per eseguire la stima degli immobili inclusi nella procedura esecutiva in epigrafe.

Non avendo rilevato motivi personali d'incompatibilità e di miei conflitti d'interesse verso soggetti inclusi nella procedura esecutiva in oggetto, ho quindi inviato con modalità telematica il mio relativo documento dell'atto di accettazione dell'incarico, mediante sottoscrizione della formula di rito del giuramento, come risulta depositato e registrato nel rispettivo fascicolo telematico il 04/02/2025.

Come disposto dallo stesso Giudice delle Esecuzioni, nel modello **"compiti dell'esperto stimatore"**, pubblicato sul sito del Tribunale di Grosseto, sezione Cancelleria delle Esecuzioni, sono riportate punto per punto le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico del CTU nominato, in merito al quale il sottoscritto procede come di seguito riportato più avanti, allo svolgimento del proprio incarico, trattando tutti gli aspetti necessari alla perizia di stima e redigendo quanto stabilito dal Giudice, espletando con ordinata successione l'esame di ciascun punto richiesto.

**Punto 1.**

**Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, mediante l'esame degli atti (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);

- fornire al Custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

- accertare 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'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;

**Punto 2.**

**segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

**Punto 3.**

**effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

- se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

- **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino

eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

**Punto 4.**

**predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**Punto 5.**

**acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- **indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

**Punto 6.**

**predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

**Punto 7.**

**descrivere**, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

**Punto 8.**

**dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei 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: procedere, 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 L. 3 giugno 1940, n.1078;

**Punto 9.**

**accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

**Punto 10.**

**indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

**Punto 11.**

**determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento,

secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

**SVOLGIMENTO INCARICO SECONDO LA SEQUENZA DEI PRECEDENTI PUNTI  
INDICATI DAL GIUDICE**

**Risposta al Punto n°1**

Dall'esame della documentazione presente negli atti del fascicolo, ho verificato che la documentazione medesima è completa della visura storica del catasto per gli immobili pignorati, ed è allegata alla certificazione notarile, redatta dal Notaio \_\_\_\_\_, iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, contenente tutte le iscrizioni e trascrizioni, comprese quelle pregiudizievoli, relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Nella suddetta certificazione notarile, ho però riscontrato due imprecisioni, probabilmente dovute a meri errori di battitura, ma che ho comunque provveduto ad approfondire con la verifica di una ricerca dei dati corretti nei rispettivi atti di provenienza descritti nella stessa certificazione .

La prima imprecisione, riguarda quanto indicato al terzo punto dell'elenco descritto alla terza pagina della certificazione, in cui è letteralmente riportato quanto segue: ' \_\_\_\_\_ la quota pari a 1/ di piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per atto di compravendita del 30/08/1979 numero di repertorio 67537 Notaio Antonio Savona trascritto il 17/09/1979 n.9941/7410 da potere di \_\_\_\_\_ ' .

Come si vede manca il numero a denominatore della frazione 1/? relativa alla quota di proprietà.

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'archivio notarile di Grosseto, non è risultato presente l'atto del notaio Antonio Savona sopra citato, in quanto per quello che mi è stato riferito dall'addetto dell'archivio, non era obbligatoria l'archiviazione per questo tipo di atti definiti "vendita per autentica", ma è presente solo una nota della registrazione, ovvero la n.355 del 10/09/1979 vol.1, consultabile all'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, presso il quale mi sono recato per eseguire l'ispezione cartacea ed estrarre una copia fotografica del documento, che allego alla presente insieme alla ricevuta di liquidazione del pagamento dei tributi pagati allo sportello dell'ufficio della Conservatoria.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In tale documento del Notaio Antonio Savona, a metà della seconda pagina è riportato: *“La vendita ha luogo con tutte le garanzie di legge e per l'intera consistenza dell'immobile che ne forma oggetto, con ogni relativo diritto, nessuno escluso ed eccettuato, libero da ipoteche e gravami comunque pregiudizievoli, diritti reali o personali altrui derivanti dalla legge 14 agosto 1971 n. 817, come dichiara e garantisce l'alienante”.*

Da quanto descritto nel sopra citato documento della Conservatoria RR.II., si può quindi trarre conclusione che la frazione riportata nella certificazione notarile in atti, carente del denominatore, sia da interpretarsi come **1/1** ovvero l'intera quota del 100% di diritto di proprietà.

La seconda imprecisione, è riportata al penultimo rigo della terza pagina della certificazione notarile, in cui è indicata la particella 792, ma in realtà questa particella non è una di quelle facenti parte del pignoramento.

Infatti dopo aver contattato tramite mail il notaio Marco Benincasa di Terranuova Bracciolini (AR), ed aver ottenuto la copia del suo atto richiamato nella certificazione, ovvero il n. rep. 4195/3325 del 23/07/2020, registrato ad Arezzo il 03/08/2020 al n.6898 serie 1T, trascritto a Grosseto il 03/08/2020 n. 8684/6307 (che allego alla presente perizia), è stato ammesso dall'ufficio stesso del notaio che in effetti era stato commesso un loro errore, finito anche nella trascrizione registrata presso l'Ufficio del Registro, non trattandosi della particella 792 erroneamente indicata, bensì della 782, quest'ultima correttamente presente nel pignoramento e richiamata a pagina 3 dell'atto del notaio Benincasa precedentemente citato, (del quale atto il notaio stesso ha quindi provveduto a depositare una nota di rettifica in Conservatoria dei RR.II. di Grosseto), quando viene menzionato l'atto del notaio Paola Maria Letizia Usticano del 07/05/2007, repertorio 30260, raccolta 9288, registrato e trascritto a Grosseto il 23/05/2007.

Ho pertanto ritenuto doveroso segnalare e rettificare le due suddette imprecisioni che ho rilevato.

Per il resto i dati del pignoramento e della certificazione notarile, corrispondono a quelli attualmente verificati e individuano correttamente il compendio immobiliare oggetto di questa esecuzione.

Con procedura telematica dal portale Sister dell'Agencia del Territorio ho acquisito:

- 1) la **planimetria catastale attuale** in scala 1:200 dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al foglio 31, particella 688, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq. , con destinazione d'uso a magazzino, composta da due piccoli vani aderenti l'uno all'altro e non comunicanti fra loro, aventi entrambi la superficie complessiva di mq. 25 e ciascuno con ingresso indipendente;
- 2) **l'estratto di mappa catastale** in scala 1:2000, delle particelle di terreno pignorate, rilevando l'esatta corrispondenza con quella già prodotta in atti.

Come previsto dai propri compiti, indicati al CTU dal Giudice delle Esecuzioni, ho inviato tramite mail in data 11/03/2025 i due suddetti documenti al Custode Giudiziario di questa procedura esecutiva.

Da quanto osservato nel sopralluogo eseguito il 05/06/2025, non risultano più presenti sul terreno della particella 421, il piccolo fabbricato censito al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al foglio 31, particella 688, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq. .

Non è possibile capire se l'assenza del fabbricato, sia stata dovuta ad una demolizione eseguita senza autorizzazioni e chi ne sia stato l'autore, o se invece potrebbe essere stata oggetto di una procedura di demolizione rientrante anche nella pratica edilizia n. 247/08 , della quale pratica edilizia il comune di Follonica, a fronte della mia richiesta di accesso agli atti, ha prodotto una certificazione di irreperibilità (che allego nella pagina successiva) del formato cartaceo di tale pratica edilizia, benché la stessa risulti presente nell'elenco delle pratiche edilizie interrogate nell'archivio informatico di detto comune, ma la cui effettiva documentazione tangibile non è ovviamente disponibile nemmeno in formato digitalizzato.

L'assenza del richiamato fabbricato risulta del tutto marginale e sostanzialmente ininfluenza sull'attribuzione del valore definitivo di stima del terreno edificabile, la cui potenzialità edificatoria da tradursi nella trasformazione in nuove costruzioni, rimane completamente invariata, non intaccando nulla rispetto al quadro generale di utilizzo e della complessiva resa economica e fattuale del compendio pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Città  
di Follonica



ASTE  
GIUDIZIARIE®

SETTORE 3  
PIANIFICAZIONE

DIRIGENTE ING. BEATRICE PARENTI

Area P.O. Edilizia  
FUNZIONARIO FO. ARCH. LUISA MAGLIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prot.

Follonica 24/06/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Bardini Riccardo  
studiobardini@gmail.com  
riccardo.bardini@geopec.it

**OGGETTO:** Richiesta di accesso ai documenti amministrativi – Legge 241/90 – Attestazione di esistenza della documentazione negli archivi del Servizio Urbanistica dell'Ente e temporanea irreperibilità dei fascicoli cartacei.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Facendo seguito alla Sua istanza, ricevuta il 23/06/2025 tramite email, con la quale si chiedeva una attestazione di irreperibilità del Piano di Lottizzazione n. 247/08, a seguito della richiesta di visura della stessa che ha dato esito negativo (prot. 17968 del 29/04/2025),

SI ATTESTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

che, effettuati gli opportuni approfondimenti e ricerche negli archivi cartacei del Servizio Urbanistica, risulta che:

la Pratica Edilizia n. 247/08 è presente nell'elenco delle pratiche edilizie come segue:

- intestata a Consorzio Via Isole Eolie, Rappresentante legale
- attiene a Piano di Lottizzazione Convenzionato.
- in Loc. Pratoranieri – Strada Provinciale 152 Aurelia Vecchia oggi Via Isole Eolie

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La pratica cartacea, non risulta presente negli archivi dell'Ufficio Urbanistica per ragioni non dipendenti dalla volontà dell'Ente.

Si rilascia la presente attestazione per gli usi previsti e consentiti dalla legge.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Funzionario E.Q. Area Edilizia  
(Arch. Luisa Magliano)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art.20 e 21 D.lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
pag. 14

Quindi, in altri termini, la particolarità sopra descritta, non reca alcun pregiudizio alla piena realizzazione della lottizzazione, per la quale su questi terreni è stata oggetto di convenzione con il comune di Follonica, stipulata mediante atto del notaio Sergio Graziosi del 11/01/2011 rep.36591, racc. n.17199, tutt'ora non scaduta e che quindi risulta ancora valida e attuabile, come per altro confermato dal funzionario E.Q. geom. Elisabetta Tronconi, nella mail di risposta ricevuta in seguito alla mia richiesta del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Riguardo a quanto esposto sopra, l'assenza del manufatto richiamato comporterebbe un eventuale passaggio di aggiornamento in catasto, per riportare correttamente in carico al catasto terreni, la piccola superficie di 25 mq. occupata dalla pianta del manufatto in questione, censito ancora nella sezione fabbricati, ma si tralascia di effettuare tale operazione non essendo indispensabile eseguirla e per non aggravare la procedura esecutiva di spese aggiuntive del tutto evitabili.

### **Risposta al Punto n.2**

Come già descritto nella risposta al punto precedente, ho rilevato le due inesattezze nel certificato notarile, che ho provveduto a sottoporle ad un esame di chiarimento con le verifiche eseguite come indicato nello svolgimento della risposta al punto 1, con acquisizione dei relativi atti notarili di provenienza di cui per brevità ho allegato alla presente perizia solo quello di 4 pagine del notaio Savona, mentre per l'altro del notaio Marco Benincasa (ben più esteso e formato da 12 pagine), procederò ad allegarlo in un invio distinto e separato dalla presente, insieme ad altri documenti da allegare.

### **Risposta al Punto n.3**

In data 29/12/2025 ho effettuato le visure aggiornate ed ho accertato che tutti gli attuali identificativi degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nel pignoramento senza alcuna variazione rispetto a quanto riportato nei dati dell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

Ribadisco di nuovo che in merito alla riscontrata assenza sui terreni pignorati, del piccolo manufatto di cui alla particella catastale 688, non si provvede a nessuna modifica di aggiornamento catastale nella mappa, in quanto, a seguito anche del

confronto con il Giudice delle Esecuzioni, tenutosi dal sottoscritto nell'appuntamento avuto in data 21/05/2025, ho segnalato questa situazione ed ho ricevuto indicazione verbale di menzionare soltanto la circostanza in questa perizia, ma di tralasciare la relativa presentazione di documentazione tecnica al catasto, al fine di non onerare inutilmente di ulteriori costi la procedura esecutiva, vista la sostanziale irrilevanza di questo dettaglio del tutto marginale ai fini della valutazione complessiva dell'area edificabile, del quale prenderemo in considerazione solo la sua superficie di terreno occupato dalla pianta, pari a mq. 25 , che si sommerà con il resto di tutte le rimanenti superfici delle particelle di terreno pignorate.

#### **Risposta al Punto 4**

Riporto di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli già elencate nella certificazione notarile e altre derivanti dall'aggiornamento dell'ispezione eseguita dal sottoscritto:

1. **ISCRIZIONE n. 13999/4080 del 09/08/2007, Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 02/08/2007 numero di repertorio 139184/13958 notaio Martini Andrea sede Arezzo,  
a **FAVORE** di :

#### **CONTRO :**

Grava sui seguenti immobili, identificati al catasto del comune di Follonica, foglio 31, particelle 688, 203, 205, 418, 421, 539, 696, 697, 699.

**N.B.** A margine risultano :

**Annotazione ad iscrizione n.768 del 29/03/2013** derivante da riduzione di somma;

**Annotazione ad iscrizione n.769 del 29/03/2013** derivante da annotazione ad iscrizione modifica tasso di interesse.

2. **TRASCRIZIONE n. 7627/6049 del 20/05/2024** nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/04/2024 numero di repertorio 999 emesso da UNEP di Grosseto sede di Grosseto,  
- a **FAVORE** di :

#### **-CONTRO :**

grava su immobili identificati al Catasto del Comune di Follonica, al foglio 31 (sezione Piombino), particelle 203, 205, 421, 539, 696, 778, 779, 780, 781, 782.

La situazione aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal **20/05/2024 (data di riferimento degli esiti della certificazione notarile)** al **25/11/2025** eseguita dall'addetta presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, protocollo di richiesta n. GR 74584 del 2025, Ispezione n. GR 74584/41 del 25/11/2025, con ispezione su tutti gli immobili pignorati di questa procedura, è risultata una nuova nota di trascrizione del notaio Marco Benincasa di Terranova Bracciolini (AR), a rettifica dell'errata registrazione del numero di particella 792 anziché la corretta 782, che il sottoscritto ha fatto rilevare al medesimo notaio, come già descritto in precedenza nella risposta al punto n.1 dei quesiti posti dal G.E. in questa CTU.

La nuova nota di trascrizione del 23/05/2025 Registro Generale n. 8185, Registro Particolare n. 6281, è riportata alla pagina successiva in copia integrale di sette pagine, come ottenuta dall'ispezione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

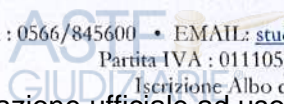
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®













Nella visura catastale aggiornata alla data del 29/12/2025, non si riscontrano variazioni.

Entrambi i documenti attestanti gli aggiornamenti, sia della visura ipotecaria, sia della visura catastale, sono allegati alla presente relazione e da un ulteriore controllo sul relativo portale Sister dell'ADE, alla data di consegna della presente relazione, non hanno riportato cambiamenti.

### **Risposta al Punto n°5**

Ho acquisito la mappa catastale in scala 1:2000 dell'area interessata da tutte le particelle pignorate ed ho riscontrato che corrisponde a quella già in atti nel fascicolo.

Ho inoltre acquisito la mappa catastale originaria, ovvero quella delle precedenti versioni cartacee dei fogli di visura disponibili presso l'Ufficio del Catasto e sulle quali venivano riportati gli aggiornamenti grafici a mano lasciando leggibili i numeri soppressi, diversamente dalle versioni attualmente disponibili in formato digitale elettronico (come quella depositata in atti), in cui non sono più presenti le numerazioni delle particelle sostituite da nuovi identificativi in luogo di quelle soppresse.

La mappa cartacea originaria è stato necessario acquisirla per individuare correttamente la particella ex 418 (oggi sostituita dalle particelle 777 e 778), richiamata al secondo rigo di pagina tre della certificazione notarile e che altresì è stata indicata sia nell'atto originario della convenzione (notaio Sergio Graziosi del 10/12/2007, rep. n. 32019 registrato a Grosseto il 12/12/2007 al n .9012), come anche nell'aggiornamento alla medesima convenzione (atto notaio Graziosi del 11/01/2011, rep. 36591, racc. n. 17199), stipulata fra il Comune di Follonica e il soggetto attuatore del piano attuativo della lottizzazione dell'area edificabile, riferita alle superfici delle particelle pignorate.

Riporto di seguito l'estratto della mappa catastale digitale in scala 1:2000 (con evidenziate in giallo le particelle pignorate), scaricata dal portale Sister dell'ADE e la planimetria in scala 1:200 del fabbricato di particella 688.

Riporto altresì anche la copia della mappa catastale cartacea di visura (fuori scala rispetto a quella effettiva 1:2000, per esigenze di impaginazione), acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto, in cui si vede la particella ex 418.



Ingrandimento fuori scala  
(inserito dal CTU)

Data presentazione: 09/01/1998 - Data: 06/02/2025 - n. T95558 - Richiedente: BRDRCR65P23E202F

MODULARIO  
F. sig. rend. 007



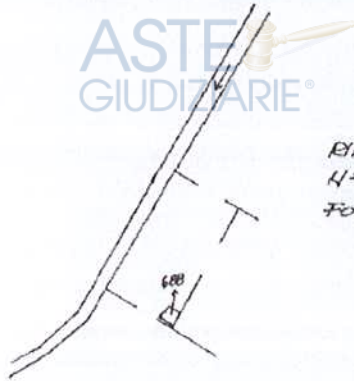
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (GEU)

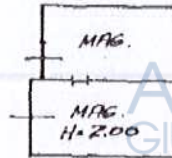
LIRE  
200

147  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di FOLLONICA via Loc. PRATTOGHIERI civ.....



RIF. DEL TIPO MAPP.  
4° 66352 DEL 14/12/97  
FOGLIO 31 - SCALA 1:2000

PROP.:



PIANO TERRA

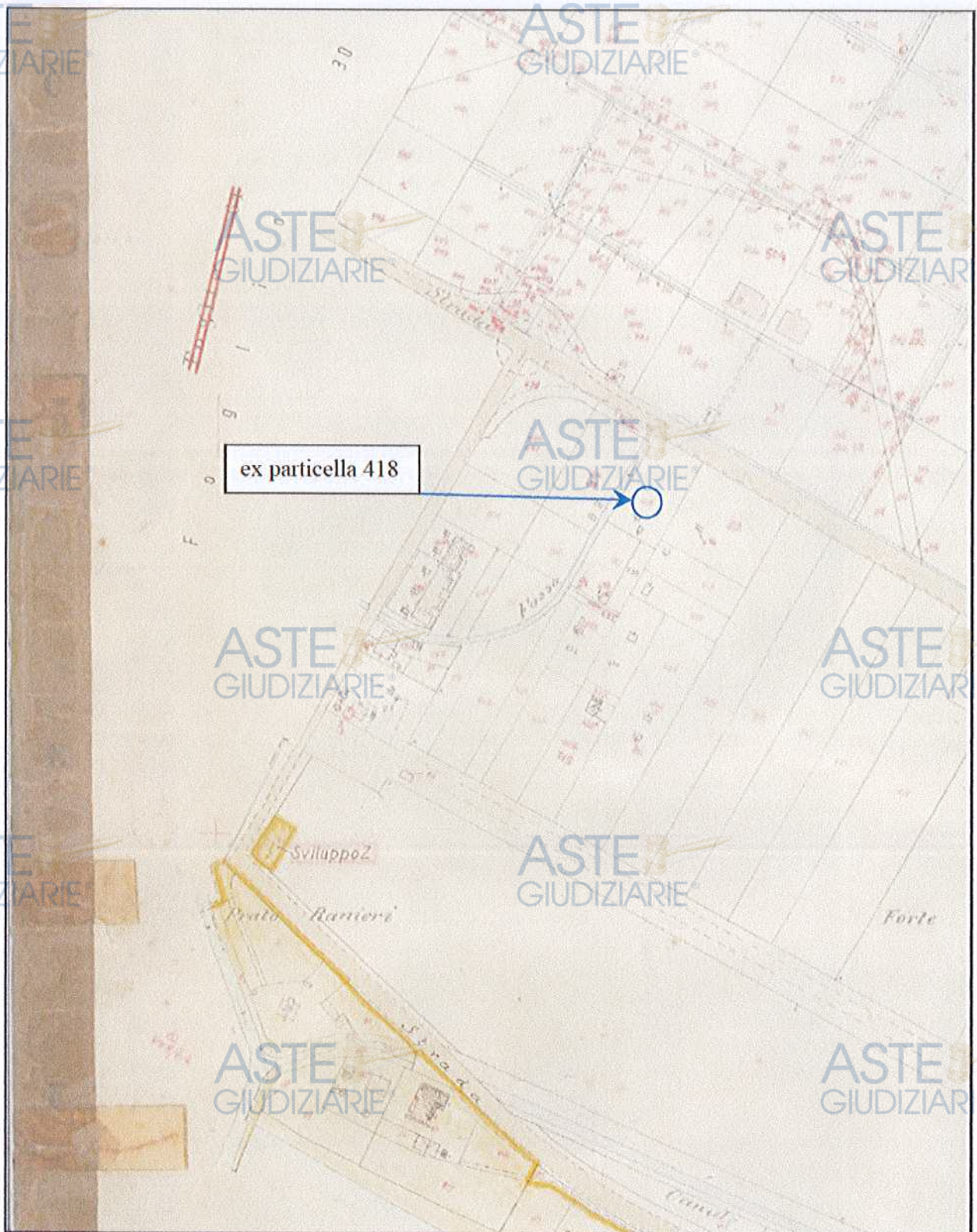
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Donazione di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 09/01/1998 - Data: 06/02/2025 Totale schede: 31 n. 688 sub.	Compilata dal <u>Geom. Riccardo Bardini</u> (titolo cognome e nome) Ascritto all'Albo dei Geometri n. 6974 della provincia di <u>Grosseto</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 9 GEN 1998 SCETTARIT
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

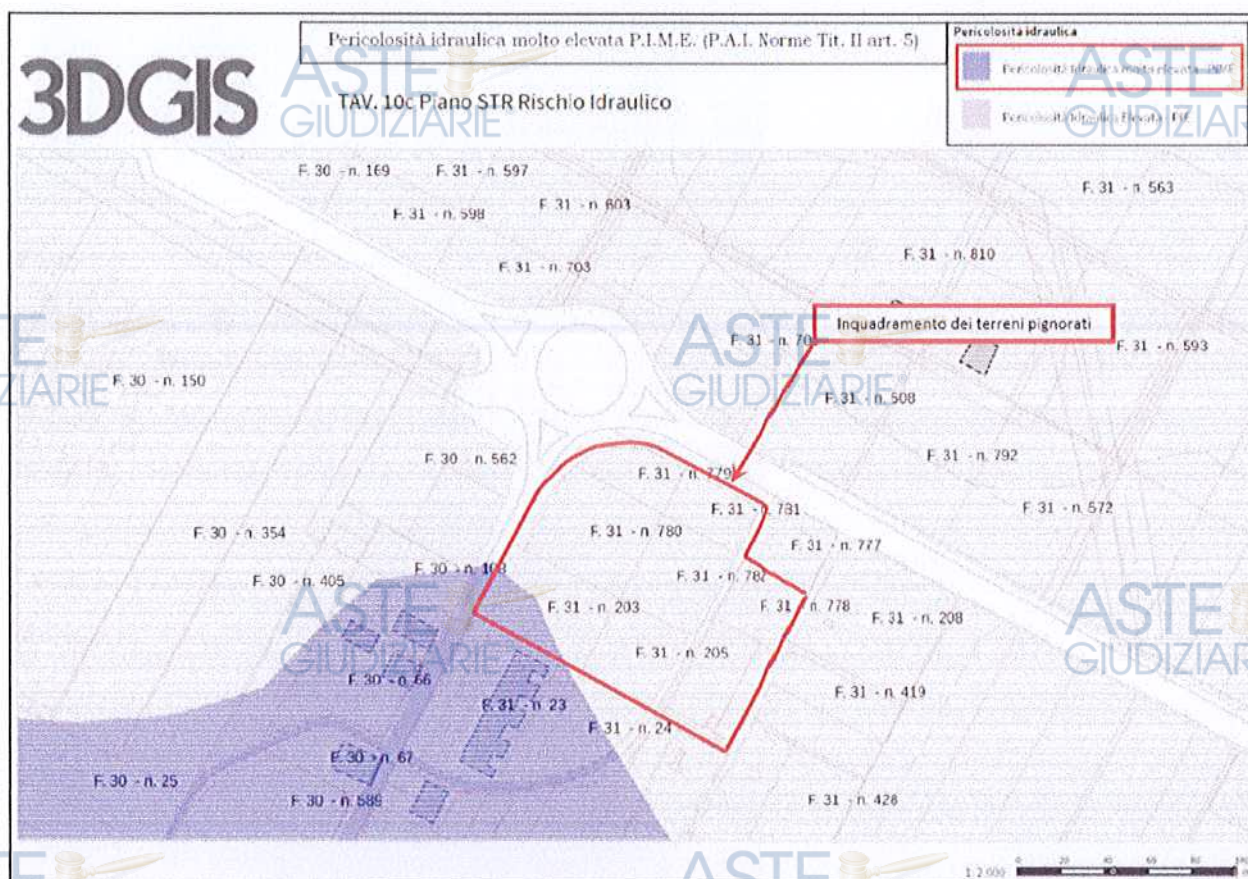
Comune di FOLLONICA (GR) - Comune di FOLLONICA (GR) - Foglio 31 - Estratto n. 688 - Subalterno  
STRADA PROVINCIALE E. 55 AURELIA VECCHIA Piano T

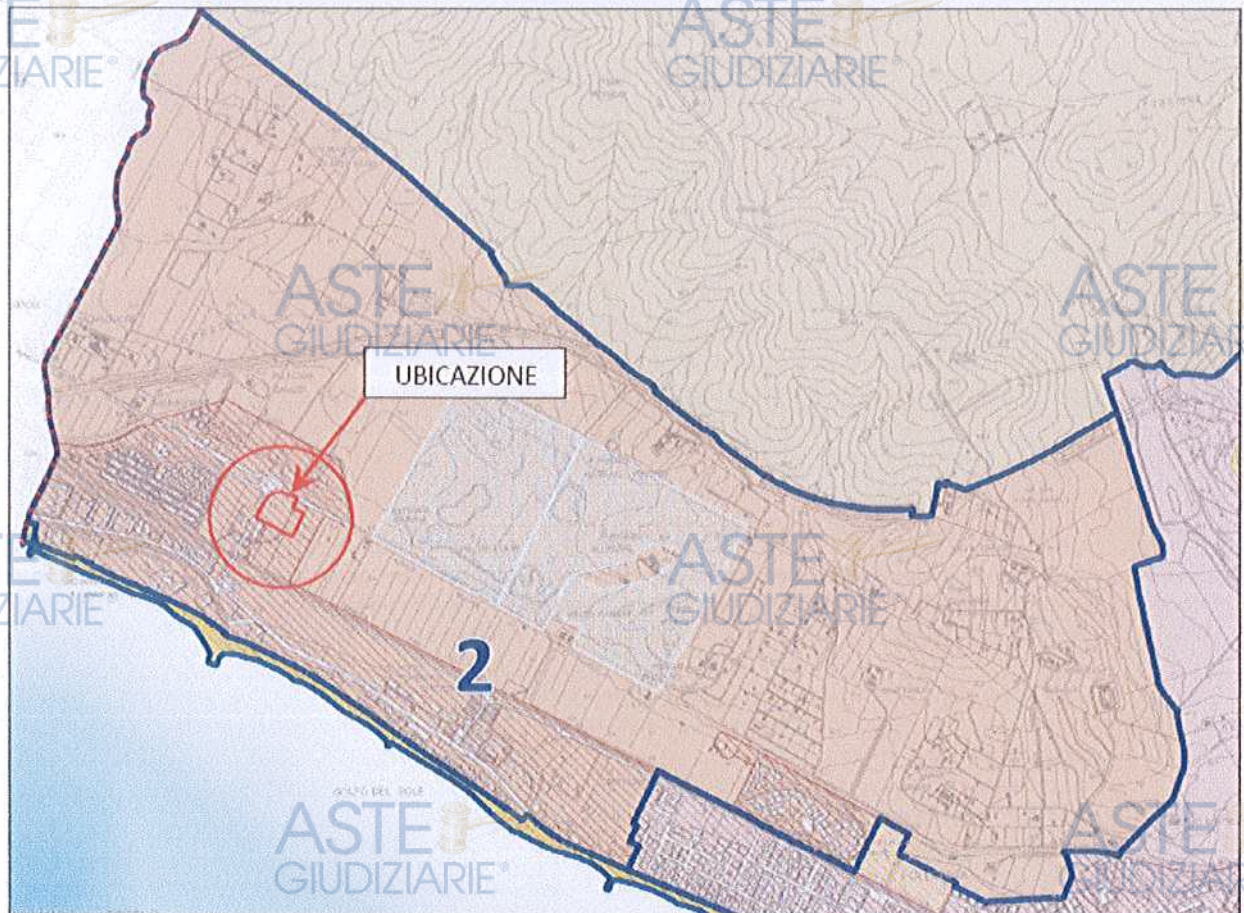


Estratto di mappa catastale cartacea disponibile in visura presso il Catasto, in cui si vede la ex particella 418, frazionata e sostituita dalle attuali 777 e 778. (fuori scala rispetto a quella effettiva 1:2000, per esigenze di impaginazione)

Nella tavola del Piano Strutturale del Comune di Follonica gli immobili pignorati ricadono all'interno dell'**UTOE 2** (Unità Territoriali Organiche Elementari) "**Pratoranieri**", di cui all'art 83 della disciplina generale del Piano Strutturale, rappresentata alla TAV. 27a Str "Unità Territoriali Organiche Elementari" e all'elaborato Str 1 Atlante delle UTOE.

Riguardo alle carte dei vincoli , i terreni pignorati ricadono solo parzialmente in una minima parte della particella catastale 203, sotto il vincolo idraulico e in particolare con grado di pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.), norme del Titolo II art.5 del P.A.I. (piano di assetto idrogeologico), di cui allego sotto l'estratto della relativa cartografia della TAV. 10c del piano strutturale del comune di Follonica (fuori scala per esigenze d'impaginazione, rispetto alla reale scala 1:2000) e l'art. 5 del PAI .





Estratto di Piano Strutturale in scala 1:10000. TAV. 27a Str UTOE 2 Pratoranieri

**CITTA' DI FOLLONICA** 2035

**PIANO STRUTTURALE**  
STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE  
Sviluppo sostenibile

**ANIVERSARIO**

**Leg. 27/08/2015** Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE

**Settembre 2023**

**Direttore:**  
Mariano Giannini  
Rita Minuti  
Beatrice Parodi

**Responsabile del Progettista:**  
Eduardo Tomasi

**Collaboratore del Progettista:**  
Benedetto Maccioni

**Collaboratore uffici centrali:**  
Ufficio edilizia pubblica  
Luca Magliani  
Valeria Pardi

**Ufficio lavori pubblici:**  
Alessandro Montagnoli

**Ufficio Anzianità:**  
Martina Ricciardi

**Novembre 2023**  
Adozione Piano Strutturale

**Progettista:**  
Piero Enrico Tassinari

**Ufficio di Piano:**  
Eduardo Tomasi  
Rita Minuti  
Eduardo Tomasi

**LEGENDA**  
UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

**ASSISTENZA UTOE**

- 1 UTOE 1 - CITTÀ E INTERLANDI
- 2 UTOE 2 - PRATORANIERI**
- 3 UTOE 3 - COSTA
- 4 UTOE 4 - SAGONE
- 5 UTOE 5 - ARTIGIANATO E INDUSTRIA
- 6 UTOE 6 - TERRETERZO FENALE

**STRUTTURAZIONE INSEGNATA COMUNALE**

- Contorni urbani
- Perimetro urbanizzato definito ai sensi art. 4, c. 1, L. 48/2004
- Perimetro urbanizzato definito ai sensi art. 4, c. 1, L. 48/2004
- Perimetro di pianificazione rurale
- Perimetro specializzato del territorio rurale
- Perimetro specializzato del territorio rurale con particolari vincoli di tutela ambientale
- Trasformazione usanze del territorio rurale

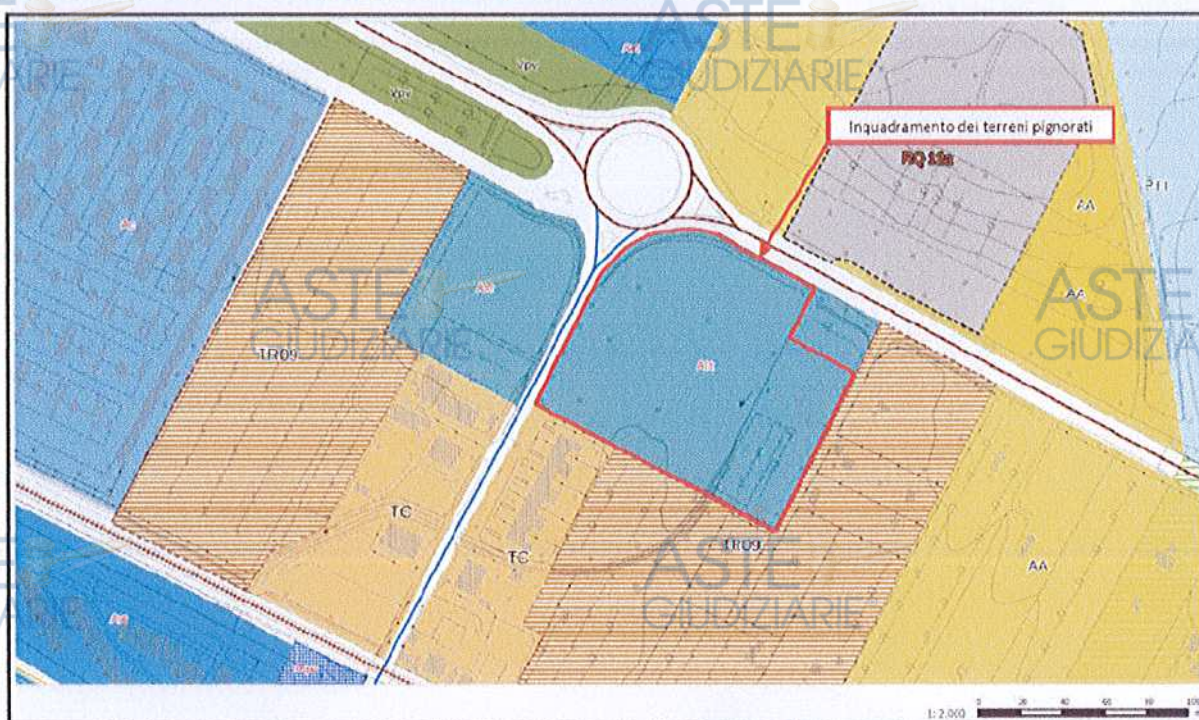
**DATI DI BASE**

- Linea amministrativa

**Scala 1:10.000**

La TAV.2 del Regolamento Urbanistico (R.U.) è quella che riguarda la nostra zona e di cui allego un estratto in scala 1:2000 prelevato dal SIT del comune di Follonica, insieme all'**art. 145/H** delle relative NTA.

In dettaglio la zona è inquadrata come **Airt "Aree integrative alla ricettività turistica"** con Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. 67/2009, convenzionato con atto rep. 36591 del 11/01/2011, i cui termini di scadenza, come indicati nella mail ricevuta dal sottoscritto il 19/09/2025 dal funzionario E.Q. urbanistica e patrimonio, Geom. Elisabetta Tronconi, *"si intendono prorogati per effetto delle proroghe ope legis di cui ai DD.LL. 69/2013, 76/2020, 21/2022 e 198/2022, e risulta valida fino al 11/01/2029"*.



Estratto della **TAV.2** del R.U.  
**Regolamento Urbanistico** vigente  
(fuori scala per esigenze di impaginazione)

USIE/OATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE O RICREATIVE	
Art 145 - Aree per il Turismo	
[Grey swatch]	Art 145/A - ACpf - Aree delle Case per ferie in ex Colonia Marine Colonia Caplio, Colonia CIF
[Light blue swatch]	Art 145/B - Ac - Aree dei campeggi
[Medium blue swatch]	Art 145/C - Avt - Aree per villaggi turistici
[Dark blue swatch]	Art 145/C1 - AGeS - Area del Gofò del Sole (Villaggio Svizzero)
[Light grey swatch]	Art 145/D - Aa - Aree per alberghi
[Medium grey swatch]	Art 145/E - S2pn - Servizi pubblici e privati per la nautica (casello idraulico)
[Light blue swatch]	Art 145/F - AAfe - Ormeggi delle imbarcazioni (fosso Carvia)
[Medium blue swatch]	Art 145/G - Asbr - Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative
[Dark blue swatch]	<b>Art 145/H - Airt - Aree integrative alla ricettività turistica</b>
[Light blue swatch]	Art 145/L - Pti - Pigno integrato di Intervento

Riporto nella pagina seguente l'art. 145/H delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Art.145 –Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi, servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf.

....omissis....

#### H – Aree integrative alla ricettività turistica

1. Sono le aree dei nuclei integrativi alla ricettività turistica finalizzati a garantire continuità ultra stagionale, costituite da comparti omogenei dove sono svolte sia attività turistiche che commerciali e di interesse pubblico ubicate in Località Pratoranieri ai margini della S.P.152 "Vecchia Aurelia" e denominate come indicato di seguito:

- a) Comparto "Valmarina";
- b) Comparto "Antares";
- c) Comparto "Via Isole Eolie".

2. Il Regolamento Urbanistico recepisce le convenzioni in atto e gli interventi previsti dai piani attuativi approvati e vigenti, consentendone la realizzazione ed il completamento secondo quanto precedentemente determinato e per le destinazioni d'uso indicate dagli atti suddetti e di seguito specificate:

a) per il Comparto "Valmarina", ubicato a monte della S.P.152 in prossimità del confine con il Comune di Piombino, dove l'intervento attualmente convenzionato prevede:

- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.

b) per il Comparto "Antares", ubicato a valle della S.P.152 in prossimità del Villaggio Turistico " .", dove l'intervento attualmente convenzionato prevede:

- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.
- servizi di interesse pubblico rappresentati da multisala cinematografica e attrezzature ricreative e commerciali connesse.

c) per il Comparto "Via Isole Eolie", ubicata a valle della S.P.152 ed ai lati della Via omonima, dove gli interventi ammessi e previsti dal piano attuativo convenzionato adottato, sono finalizzati a destinazioni per:

- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.
- servizi di interesse pubblico rappresentati da rimessaggio imbarcazioni e roulotte.

4. In attuazione degli obiettivi determinati dal Piano Strutturale è comunque consentito:

a) la riduzione, con abbattimento di almeno 1/4, delle superfici a destinazione commerciale nelle aree del Comparto "Valmarina" e del Comparto "Antares", per rimodulare in maniera equilibrata la dotazione commerciale e turistico-ricettiva a tipologia alberghiera;

b) la riduzione, con abbattimento di almeno 1/2, delle superfici destinate ai servizi nell'area del Comparto "Via isole Eolie", per riequilibrare la dotazione di servizi necessaria per l'U.T.O.E. e favorire in luogo di questa attività turistico-ricettiva a tipologia alberghiera;

5. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle superfici a destinazione commerciale ed a servizi, indicate al comma precedente, sono subordinati alla presentazione di specifica variante e alla modifica della convenzione precedentemente stipulata che, con specifica integrazione, riporti l'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso ad attività turistico-ricettiva a tipologia alberghiera.

TABELLA RIASSUNTIVA				
DIMENSIONAMENTO ATTUALE				
DENOMINAZIONE	RESIDENCE	R.T.A	COMMERCIALE	SERVIZI
Comparto Valmarina	p.l.21	p.l. 27	mq. 680	0
Comparto Antares	p.l. 100	p.l. 137	mq. 3.200	mq. 9.100
Comparto V. Is. Eolie	p.l. 33	p.l. 45	mq. 1.100	mq. 4.500
<b>Totale</b>	<b>p.l. 154</b>	<b>p.l. 209</b>	<b>mq. 4.980</b>	<b>mq. 13.600</b>
DIMENSIONAMENTO PREVISTO				
Comparto Valmarina	p.l.21	p.l. 38	mq. 250	0
Comparto Antares	p.l. 100	p.l. 188	mq. 1200	mq. 9.100
Comparto V. Is. Eolie	p.l. 33	p.l. 163	mq. 550	0
<b>Totale</b>	<b>p.l. 154</b>	<b>p.l. 389</b>	<b>mq. 2.000</b>	<b>mq. 9.100</b>
<b>Differenze</b>	<b>p.l. 0</b>	<b>+ p.l.180</b>	<b>- mq. 2.980</b>	<b>- mq. 4.500</b>

(1) Il dimensionamento ivi previsto è riportato nel Piano Strutturale nell'ambito del dimensionamento massimo ammissibile, all' art.84) Tabella A : UTOE di Pratoranieri. Quindi il dimensionamento è stato incluso nella valutazione generale del Piano ( esistente e nuova previsione di P.S.) Gli interventi in atto sono stati fatti salvi in forza dell' art.17 delle norme del Piano Strutturale.

....omissis....

Riporto nella pagina seguente l'art. 5 del PAI, che descrive gli interventi ammessi in zona di pericolosità PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata).

**Art. 5 Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) (l.v.)**

1. Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4

4. Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

*La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

*Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).*

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo

all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano

8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già *convenzionate*, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :

5

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, *compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;*

- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

9. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;

- interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

11. Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:

a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;

b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, *previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;*

c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;

d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione

planimetrica massima di 100 mq.;

e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

6

12 I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

Riporto nella pagina seguente, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Follonica.



Città  
di Follonica



SETTORE 3  
U.O.S. PIANIFICAZIONE  
DIRIGENTE ING. BEATRICE PARFENTI  
Area P.U. Urbanistica e Patrimonio  
FUNZIONARIO E.Q. ELISABETTA TRONCONI

Prot.

IL FUNZIONARIO E.Q.

Vista l'istanza presentata il 29.04.2025 prot. n. 17968, dal Sig. Riccardo Bardini residente in Gavorrano Fraz. Giuncarico, Via G. Matteotti n. 28;  
Visto il Regolamento Urbanistico vigente;  
Visto il Piano Strutturale vigente approvato con D.C.C. 57 del 29.11.2023;  
Preso atto della scadenza delle previsioni quinquennali per effetto delle disposizioni di cui all'Art. 55 della ex L.R.T. n. 1/2005, come confermato nelle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX Capo I della L.R.T. n. 65/2014  
Visto l'art. 30 del T.U. n. 380/01;  
Vista l'art. 15 della legge 183 del 12.11.2011;

**CERTIFICA**

Che le destinazioni dei terreni censiti al Catasto Terreni e sotto identificati risultano essere quelle riportate nella tabella seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE DI R.U. VIGENTE	DESTINAZIONE PIANO STRUTTURALE
F. 31 p.lle 203 - 205 - 421 - 539 - 696 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 =====	AREE Airt: AREE INTEGRATIVE ALLA RICETTIVITA' TURISTICA di cui all'art. 145/H delle Norme. Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. 67/2009 - Convenzionato con atto rep. 36591 del 11/01/2011, termini di scadenza si intendono prorogati ope legis.	AMBITI DEI TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI di cui all'art. 86 della Disciplina di Piano UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE 2 - PRATORANIERI di cui all'art. 83 della Disciplina Generale del Piano Strutturale.  Rappresentata alla Tav. 27 Str "Unità Territoriali Organiche Elementari" e all'Elaborato Str 1 Atlante delle Utoe.

Si certifica altresì che il terreno oggetto del presente certificato non è ricompreso nel territorio comunale percorso dal fuoco e che pertanto per lo stesso non risultano applicabili i divieti e le prescrizioni ai sensi dell'art. 10, comma 1, della Legge n° 353 del 21/11/2000.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato viene rilasciato in carta resa legale con assolvimento dell'imposta di bollo della marca n. 01241319452749 come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegata alla istanza, ed ha validità un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Follonica li 22.05.2025

Comune di Follonica  
Largo Felice Cavallotti n° 1  
58022 Follonica (GR)  
Tel: +39 0566 59111  
C.F. 00060490535  
www.comune.follonica.gr.it



# Studio Tecnico Geom. Riccardo Bardini

Via Dell'Industria n.95 , 58022 Follonica (GR)



Città  
di Follonica



SETTORE 3  
U.O.S. PIANIFICAZIONE  
DIRIGENTE ING. BEATRICE PARENTI

Area P.O. Urbanistica e Patrimonio  
FUNZIONARIO E.Q. ELISABETTA TRONCONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL FUNZIONARIO E.Q.  
(geom. Elisabetta Tronconi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata. Il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

Comune di Follonica  
Largo Felice Cavallotti n° 1  
58022 Follonica (GR)  
Tel. +39 0566.59111  
C.F. 00080490535  
[www.comune.follonica.gr.it](http://www.comune.follonica.gr.it)



Perizia di stima del CTU - Esecuzione Immobiliare n.55/2024 R.G.E.I.

Tel - Fax : 0566/845600 • EMAIL: [studiobardini@gmail.com](mailto:studiobardini@gmail.com) • PEC : [riccardo.bardini@gcopec.it](mailto:riccardo.bardini@gcopec.it)

Partita IVA : 01110560537 - C.F. BRD RCR 65P23 E202F

Iscrizione Albo dei Geometri di Grosseto al n. 864

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essendo in itinere la formazione del nuovo POC (Piano Operativo Comunale) del Comune di Follonica, di cui è stato dato l'avvio con la delibera del Consiglio Comunale n.47 del 11/11/2019, sono quindi state attivate fino alla definitiva approvazione e pubblicazione sul BURT, le norme di salvaguardia del piano urbanistico, che prevedono l'applicazione delle norme più restrittive fra quelle nuove in fase di formazione e quelle ancora in vigore nel piano da aggiornare.

**Risposta al quesito n. 6**

Essendo il compendio immobiliare pignorato, costituito esclusivamente da terreni, e non essendo presente nessun fabbricato, ovviamente non ho dovuto procedere alla redazione della certificazione energetica .

**Risposta al quesito n. 7**

Il giorno 05/06/2025, alle ore 9,20, il sottoscritto CTU, insieme al Custode Giudiziario Avv. Irene Londini, come risulta dal mio verbale di sopralluogo e dal verbale d'immissione in possesso, redatto dal Custode Giudiziario, abbiamo eseguito l'accesso negli immobili del compendio pignorato, in Follonica, Località Pratoranieri, strada provinciale n.152 Aurelia Vecchia s.n.c. .

Il sottoscritto ha quindi eseguito la documentazione fotografica dei terreni in oggetto, rimanendo all'esterno del perimetro di confine per impossibilità di accedere a causa della folta ed alta vegetazione spontanea presente su tutto il compendio pignorato.

L'immobile oggetto di questa stima è un terreno edificabile situato nella zona nord della città di Follonica, nella località di Pratoranieri, che senza dubbio è una delle zone più prestigiose di questa città, e dove il comune infatti applica gli oneri di urbanizzazione più alti di tutto il suo territorio comunale per le nuove costruzioni.

Più esattamente è collocato con un lato confinante con la strada provinciale Aurelia Vecchia n.152 e la relativa rotatoria che riordina il traffico sulla direttrice verso Livorno e le due ramificazioni che dirigono con un'uscita verso Pratoranieri su via Isole Eolie e con un'altra uscita verso il Camping , da un altro lato i terreni pignorati confinano con via Isole Eolie, mentre, verso il lato est, confinano con una lottizzazione in corso di costruzione, di cui le particelle catastali poste a contatto di demarcazione con i nostri terreni in esame, sono la 954 e 957 del foglio 31 sezione A del comune di Follonica.

Infine il confine a sud è delimitato dalle proprietà delle particelle catastali 23, 24, 541, 956, del medesimo foglio 31, di cui nella 23 è presente il condominio di un fabbricato residenziale abitativo a due piani, avente tipologia di case a schiera .

I terreni pignorati distano circa 400 metri in linea d'aria dalla linea di costa del mare, ovvero dalla spiaggia, che si trova ai lati della foce del fosso-canale Cervia, facilmente raggiungibile anche a piedi tramite via Isole Eolie, percorrendo il sottopasso pedonale che interseca la linea ferroviaria tirrenica.

I terreni pignorati sono accessibili da un passo carrabile situato su via Isole Eolie e fanno parte di una zona in forte espansione dal punto di vista edilizio, come dimostra la lottizzazione in fase di realizzazione proprio nei terreni adiacenti al confine est di quelli oggetto di stima e come dimostrano anche altri frazionamenti di terreno, già predisposti a nuove ulteriori lottizzazioni, che oltrepassano anche la strada provinciale Aurelia Vecchia n.152, le cui realizzazioni sembrano essere prossime al fattivo avviamento della loro esecuzione, situate in posizione panoramica appetibile e leggermente rialzate dal piede della collina, su cui è pressoché certo sorgerà un nuovo insediamento residenziale o di tipo turistico, prospiciente al terreno oggetto di valutazione in questa perizia.

A distanza di circa 200 metri in linea d'aria, sono presenti il Camping " " e il villaggio turistico ' ', gli Hotel Resort ' ' e ' '.

Tutto ciò rende la posizione del terreno oggetto di stima molto interessante per futuri imprenditori acquirenti che vogliano investire nel settore edile delle nuove costruzioni, sia di tipo residenziale che per case vacanze e strutture ricettive e integrative per il turismo, di cui Follonica vanta un consolidato e notevole afflusso turistico nel periodo estivo.

Entro un breve raggio di distanza, la nostra zona è ben servita da tutti i principali servizi pubblici, privati e commerciali.

Il contesto urbanistico di questa zona decentrata è caratterizzato da insediamenti a destinazione residenziale mista, con prevalenza di abitazioni in edifici isolati ad uno o due piani, generalmente di tipologia unifamiliare o bifamiliare, con giardino e resede di area urbana esclusiva.

Sempre all'interno della zona di Pratoranieri, vi sono anche alcune attività artigianali e commerciali, attive più frequentemente nel periodo estivo, oltre ad

alcuni piccoli uffici, ristretti sostanzialmente se non esclusivamente ad attività di agenzie immobiliari, collocate ai piani terra.

Altresì, nella medesima zona di Pratoranieri, sono presenti vari ristoranti, bar, alberghi e minimarket, aperti anche tutto l'anno, ma con preponderanza di negozi più frequentemente aperti nel periodo estivo, come accade in molte città di mare che vivono di turismo estivo come avviene a Follonica .

Tutto il terreno oggetto di stima, ancorché non sia stato possibile visitarlo direttamente per la presenza di folta vegetazione e quindi senza aver potuto metterci fisicamente i piedi sopra, sono ugualmente in grado di poter affermare che è totalmente libero da qualsiasi tipo di costruzioni.

L'unica presenza ben rilevabile è una linea telefonica aerea su pali, che attraversa i terreni con tracciato parallelo alla strada provinciale n.152 Aurelia Vecchia, ad una distanza approssimativa dal bordo strada di circa 30 metri.

Di tale linea telefonica, a seguito di una ricerca eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, non è stato però rintracciato nessun atto di istituzione della servitù di passaggio.

**Tabella riassuntiva DATI METRICI (particelle e parametri urbanistico-edilizi)**

Foglio	Particella	Superficie
31	688	mq. 25
31	203	mq. 1880
31	205	mq. 1290
31	421	mq. 1140
31	539	mq. 480
31	696	mq. 75
31	778	mq. 1045
31	779	mq. 880
31	780	mq. 1995
31	781	mq. 923
31	782	mq. 1502
<b>Superficie Totale</b>		<b>mq. 11'235</b>

Tipologia dati edifici (da progetto convenzione con Comune Follonica)	Superficie (commerciale lorda in mq.)	Volumetria edificabile mc.
Residenziale RTA (48 U.I.)	<b>3'504,00</b>	<b>8'704,00</b>
Commerciale (su 2 piani + tetto piano a terrazza)	<b>754,72 (senza tetto a terrazza)</b>	<b>1'236,00</b>
Servizi per RTA (P.T. + interrato non contabilizzabile x volume)	<b>158,82</b>	<b>208,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4'417,54</b>	<b>10'148,00</b>
<b>If (Indice fondiario): 1,06 mc/mq.</b>		
(i mq. di applicazione dell'indice sono quelli dell'area dei terreni)		
Superf. fondiaria (escluse fasce di rispetto e aree pubb.) = mq. 9560		
Rapporto di copertura = 25%		

**Confini.**

Il compendio immobiliare dei terreni edificabili pignorati, confina con la parte a nord, corrispondente alla particella pignorata 779, che risulta posta in adiacenza della rotatoria esistente sulla strada provinciale Aurelia Vecchia n.152 , mentre

## Studio Tecnico Geom. Riccardo Bardini

Via Dell'Industria n.95 , 58022 Follonica (GR)

con il lato verso ovest confina con via Isole Eolie, ed infine verso il lato est, confina con una lottizzazione in corso di costruzione, di cui le particelle catastali poste a contatto di demarcazione con il nostro terreno in esame, sono la 954 e 957 del foglio 31 sezione A del comune di Follonica.

A sud è delimitato dalle proprietà confinanti delle particelle catastali 23, 24, 541, 956, del medesimo foglio 31, di cui nella 23 è presente il condominio di un fabbricato residenziale abitativo a due piani, avente tipologia di case a schiera.

Inoltre i terreni pignorati sono attraversati dal fosso Val Degli Olmi, che a partire perpendicolarmente dall'intersezione con strada provinciale Aurelia Vecchia n.152, prosegue linearmente in direzione sud-ovest, con le due sponde che lambiscono le nostre particelle catastali 777, 778, 781, 782, 205, 421, 696.



Vista aerea di Google Maps



Vista dal passo carrabile (v. isole Eolie)



Vista da bordo rotonda stradale

Perizia di stima del CTU - Esecuzione Immobiliare n.55/2024 R.G.E.I.

Tel - Fax : 0566/845600 - EMAIL : [studiobardini@gmail.com](mailto:studiobardini@gmail.com) • PEC : [riccardo.bardini@geopec.it](mailto:riccardo.bardini@geopec.it)

Partita IVA : 01110560537 - C.F. BRD RCR 65P23 E202F

Iscrizione Albo dei Geometri di Grosseto al n. 864

pag. 42

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### Risposta al quesito n. 8

Il bene pignorato non è conveniente venderlo in lotti separati, in quanto lo schema di collocazione dei singoli edifici da costruire, riportato nella convenzione della lottizzazione approvata dal Comune di Follonica, non consentirebbe di fare frazionamenti con suddivisioni in due o più lotti tali da renderli autonomi, commercialmente appetibili ed interessanti ad un imprenditore che volesse acquistarli, rispetto a come invece si presenta tutto il compendio considerato nella sua totale completezza interezza unitaria.

Inoltre considerando che nella convenzione è prevista la realizzazione complessiva e dettagliata di tutte le opere di urbanizzazione con cessione al Comune di Follonica di una parte delle opere destinate a servizio pubblico, come i parcheggi e le aree a verde, diventerebbe sostanzialmente irrisolvibile il riparto delle competenze di realizzazione di tali opere e delle spese a carico di soggetti plurimi.

Considerato il prevalente aspetto della sicura prospettiva edificatoria dei terreni in oggetto, trattandosi di terreni totalmente incolti, si tralascia quindi l'aspetto della loro natura agricola e delle prerogative legate alle lavorazioni delle attività colturali, rispetto all'eventuale pregiudizio derivante dal frazionamento, come richiamato dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c..

Pertanto, per la considerazione fatta in precedenza, il compendio pignorato sarà costituito da un solo ed **unico lotto** da porre in vendita.

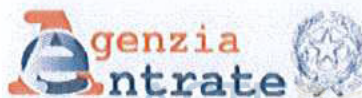
I terreni sono pignorati per la quota del **100% di piena proprietà**, intestata a

### Risposta al quesito n. 9

Previa domanda inoltrata con PEC il 10/11/2025 all'Ufficio del Registro di Grosseto, ho ottenuto risposta con PEC del 25/11/2025, di certificazione da parte del medesimo Ufficio, relativa alla verifica di eventuali contratti di affitto in essere sugli immobili pignorati, dal quale i medesimi sono risultati **liberi da contratti di locazione**, affitto e/o comodato.

Allego a pagina successiva il relativo documento ricevuto dall'Ufficio del Registro di Grosseto.

Grosseto, 25 novembre 2025



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

All'Esperto Stimatore Bardini Riccardo

GAVORRANO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta per mail in data 10/11/2025, ad istanza del Sig. ██████████ in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 55/2024, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

**ATTESTA**

che a nome ██████████ come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (\*)

Carmela Petillo

firmato digitalmente

(\*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto  
Tel. 0564/44771 - Fax 0564/447733 - dp.grosseto.utgrosseto@agenziaentrate.it

Pertanto **non risultando** contratti di locazione in essere ed opponibili alla procedura esecutiva, i terreni pignorati si possono definire **liberi**.

L'immobile pignorato com'è risultato chiaramente anche durante il sopralluogo **non è occupato** da attività lavorative in corso.

### Risposta al quesito n. 10

Riguardo a quanto disposto dall'art. 173-bis comma 1, n.8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c., non sono presenti sugli immobili pignorati diritti reali minori come censo, livello, uso civico o nuda proprietà, e sono tutti intestati al soggetto esecutato avente diritto reale di piena proprietà al 100%.

Trattandosi di terreni e non di abitazioni, ovviamente i medesimi terreni **non** risultano **assegnati al coniuge** o all'ex coniuge separato del debitore esecutato.

Altresì non trattandosi in alcun modo di fabbricati, ne tantomeno di parti condominiali, di conseguenza non vi sono verifiche da fare a riguardo di eventuali spese di quote condominiali non pagate, in quanto i terreni non risultano far parte di un condominio immobiliare del quale vadano gestite le spese comuni.

Infine riguardo ai procedimenti giudiziari in corso, si confermano quelli già citati in precedenza nei punti trattati in questa perizia e dalle ispezioni di aggiornamento eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. non ne sono emersi di ulteriori nuovi.

Sui terreni pignorati, **non risultano** vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali di superficie, o di usi civici.

Segnalo però che sui terreni è presente una linea telefonica aerea su pali, che attraversa i terreni con tracciato parallelo alla strada provinciale Aurelia Vecchia n.152 ad una distanza di circa 30 metri dal bordo stradale, ma della quale, benché se ne possa dedurre che tale linea telefonica possa essere pubblica, dalle ispezioni delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, non sono stati rinvenuti atti registrati di istituzione della relativa servitù di passaggio, così come non se ne trova traccia nella stipula della convenzione attuativa della lottizzazione relativa ai terreni edificabili pignorati, sottoscritta fra il Comune di Follonica, il Consorzio via Isole Eolie, la

i rispettivi presidenti dei consigli di amministrazione delle richiamate società, ed altri soggetti privati, tutti ricompresi nell'atto di cui alla

richiamata convenzione, del notaio Sergio Graziosi, dell'11/01/2011, rep.36591, racc.17199, registrato a Grosseto il 19/01/2011 al vol.698 serie 1T.

Non sono altresì mai emersi richiami a tale linea aerea telefonica, nemmeno nei documenti delle istruttorie degli uffici comunali, né tantomeno nella definitiva pratica della concessione edilizia n.162/00, rilasciata per il titolo abilitativo alla costruzione della lottizzazione e il relativo Permesso di Costruire n.1180/12 della variante al piano attuativo.

Riguardo ad ulteriori altri carichi dei costi sugli immobili pignorati, ma che gravano solo transitoriamente sulla procedura giudiziaria in corso e non sull'acquirente che si aggiudicherà la gara dell'asta, si può eventualmente indicare la doverosa spesa autorizzata da questo Giudice delle Esecuzioni in merito al necessario taglio della vegetazione presente sui terreni, come da richiesta del Custode Giudiziario.

### Risposta al quesito n. 11

#### CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile di questa perizia, è stato quello finalizzato alla determinazione del più probabile ed appropriato valore venale del bene oggetto di questa esecuzione immobiliare, supponendo di porlo sul libero mercato commerciale del settore edilizio, ma tenendo ben presente il fine particolare della stima, che si svolge nel contesto di un pignoramento e quindi per la vendita da porsi all'asta da parte del Tribunale di Grosseto.

Più specificamente, è stato innanzi tutto esaminato l'aspetto economico più adeguato sotto il quale meglio poteva essere valutato il bene in oggetto, ovvero nella sua fattispecie i terreni edificabili, come in dettaglio precedentemente descritti, dal quale ne è scaturito che il criterio di stima più appropriato da applicare, dovesse essere quello del **valore di trasformazione**, trattandosi di terreni sul cui suolo verranno costruiti degli edifici e che quindi ne trasformeranno l'uso, da terreno agricolo in terreno edificato.

Infatti, tra le applicazioni possibili di tale criterio, vi è quella utilizzata per le valutazioni di immobili urbani (aree ed edifici), per i quali è ipotizzabile una trasformazione ordinaria, da parte di un promotore o di un imprenditore ordinario. E' questo il caso in cui si è chiamati a determinare, mediante un'analisi di prefattibilità economica, l'Highest and Best Use (HBU), ossia, l'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite.

Appare evidente che tale trasformazione sarà l'unica più conveniente, ma al tempo stesso anche quella ordinaria, cioè quella verso la quale è corretto ritenere si indirizzerebbe la maggior parte degli operatori, o in verità la totalità di loro, ritenendo praticamente impossibile e del tutto insensato, pensare che possa esserci qualche soggetto interessato ad acquistare un terreno edificabile, per poi non sfruttarlo come investimento e non costruirci sopra ciò che viene legittimamente consentito .

Nello svolgimento del compito assegnatogli, il sottoscritto CTU, ha ben tenuto presente fin dall'inizio il fine e lo scopo della stima da eseguire, quali importanti fattori che costituiscono elementi di orientamento influenti, per il giusto inquadramento dell'impostazione del metodo di lavoro da adottare, in modo tale da giungere idoneamente alla corretta determinazione del valore finale del bene economico in esame.

Tra i vari aspetti economici sotto i quali un bene può essere valutato (valore di mercato, valore di costo, valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione, valore legale), l'aspetto economico ritenuto più adeguato in questo caso è stato quello del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione, analogamente ad altri aspetti di determinazione del valore di un bene economico, è un criterio basato su un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una corrispondente quantità di denaro attribuitagli come peso di valore monetario, finalizzato quindi ad indicare dove si trova per quel bene economico stesso, il punto di equilibrio tra offerta e domanda .

Nel determinare il valore di tale aspetto economico, è stato tenuto ovviamente in primaria considerazione il fondamentale **"principio dell'ordinarietà"**.

Infatti, tale principio, costituisce il pilastro fondamentale di buona parte della teoria dell'estimo e dal quale bisogna partire per effettuare tutte le successive

analisi, indagini ed acquisizioni di dati rilevabili nel mercato locale, fino alla formulazione finale del giudizio di stima .

Richiamando in sintesi ciò che si deve intendere per “principio dell'ordinarietà” , bisogna dire che tale principio si basa sull'assunto della considerazione che la contrattazione tra domanda e offerta di un bene in generale, si ipotizza venga svolta in condizione di libero mercato, ovvero in regime economico di normalità della concorrenza.

Ciò presuppone che non vi siano situazioni particolari o di condizionamento a favore o sfavore dell'una o dell'altra parte dei soggetti coinvolti nella compravendita.

In altri termini , deve essere teorizzata una sostanziale situazione di equilibrio relativamente alle capacità economico finanziarie e contrattuali di entrambe le parti (acquirente e venditore), tale che si possa addivenire in modo equilibrato al più congruo ed obbiettivo valore finale del bene, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tali condizioni sono alla base anche del criterio di stima degli standard IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), ovvero i quadri normativi fondamentali che stabiliscono principi, metodologie e requisiti per garantire la trasparenza, la coerenza e l'affidabilità delle valutazioni immobiliari a livello globale ed europeo .

In considerazione di quanto appena detto, nell'acquisizione dei dati rilevati di compravendite avvenute nel mercato locale di immobili simili a quello oggetto di stima, sono stati quindi scartati quei valori ritenuti anomali rispetto alla media e rappresentanti delle eccezioni, definibili come punti di picco troppo alti o troppo bassi, che avrebbero influenzato negativamente la stima, falsandone per eccesso o per difetto il giusto e congruo risultato finale .

Altro principio fondamentale tenuto in considerazione è stato il **principio di permanenza delle condizioni**, il quale prevede che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo futuro di circa due o tre anni, corrispondenti al tempo necessario per la completa realizzazione delle opere necessarie alle costruzioni di tutte le opere di questo

piano di lottizzazione e la relativa vendita di tutti gli immobili, dobbiamo quindi considerare dei tempi diversi da quello attuale per la realizzazione di tutto il complesso immobiliare ed ai relativi costi da sostenere.

Vengono così attribuiti i valori di mercato all'epoca della stima, assicurando l'omogeneità economica e finanziaria mediante la cosiddetta **attuarializzazione** di importi ipotizzati in date differite nel futuro rispetto all'attualità, ovvero l'operazione di sconto alla data di stima.

Il valore di trasformazione di un bene nelle condizioni in cui si trova alla data della stima, è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato, ed è esprimibile con la seguente relazione :

$$VT = VM - C$$

dove:

**VT**: valore di trasformazione dell'immobile con riferimento all'epoca della stima;

**VM**: valore di mercato dell'immobile trasformato;

**C**: costi totali sostenuti per la trasformazione.

Di conseguenza, dovendo quindi tenere presente che il ricavo, ovvero il valore di mercato del bene trasformato, e i relativi costi sostenuti, sono differiti nel tempo, durante l'intero arco temporale della trasformazione, occorre che tali valori siano prima attualizzati per poi procedere alla loro somma o deduzione, in modo da renderli equivalenti e riallineati rispetto all'epoca della stima.

Per procedere all'attualizzazione dei termini si applicano le note formule di matematica finanziaria, attraverso il coefficiente  $1/q^n$ , in base alla specifica distribuzione temporale e secondo la formula del valore di trasformazione VT :

$$VT = VM / q^n - (K + Up) / q^n$$

dove:

- **VM**: valore di mercato dell'immobile trasformato;
- **K**: costo complessivo di trasformazione;
- **q** =  $(1 + r)$  fattore di sconto, dove **r** = tasso di attualizzazione;
- **n**: tempo necessario per la trasformazione;
- **UP**: utile lordo normalmente spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Il saggio  $r$  ha lo scopo di omogeneizzare temporalmente i diversi esborsi, caratterizzati da date differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n" e può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento.

In linea con il mercato all'epoca della stima, si assume  $r = 2,25 \%$ .

I costi unitari sono comprensivi di: costi dei materiali, manodopera, noli, costi per la sicurezza sul lavoro, profitto e spese generali d'impresa.

Nello specifico caso si produce di seguito il costo parametrico della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI riferita all'anno 2019 (i cui valori ho provveduto ad attualizzarli alla data di stima), scegliendo fra le tipologie presenti quelle più rispondenti a quanto previsto nella lottizzazione convenzionata con il Comune di Follonica.

I costi di costruzione applicati nella tabella di calcolo sono quelli sotto elencati:

- 1) Per gli edifici di tipo residenziale è stato preso il costo della tipologia A2 riportata a pag. 19 della pubblicazione richiamata;
- 2) Per gli edifici di tipo commerciale e ad uso servizi per RTA è stato preso il costo della tipologia D5 riportata a pag. 127 della pubblicazione richiamata;
- 3) Per i parcheggi dei posti auto scoperti è stato preso il costo della tipologia H3 riportata a pag. 344 della pubblicazione richiamata;
- 4) Per le opere a verde e giardini è stato preso il costo della tipologia I3 riportata a pag. 393 della pubblicazione richiamata;
- 5) Per le strade della viabilità interna è stato preso il costo della tipologia I4 strada pubblica, riportata a pag. 396 della pubblicazione richiamata.

#### METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato, è stato quello comparativo multiparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA derivato), che prevede di eseguire un'indagine di mercato volta a ricercare quegli immobili che abbiano caratteristiche quanto più conformi all' "immobile tipo", ipotizzato quale unità oggetto della trasformazione, nonché di stima, consultando valori di compravendita

disponibili nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI), ricercando da atti notarili, consultando riviste specializzate come il Consulente Immobiliare, acquisendo informazioni mediante le offerte di vendita reperite attraverso gli operatori professionali del settore immobiliare ed infine acquisendo anche dati da affidabili fonti di siti internet specialistici della materia.

Il metodo consiste essenzialmente in :

- 1) Indagine di mercato, per reperimento dei dati, ovvero dei valori di compravendita di immobili simili da comprare (immobili definiti nella prassi come "comparables") ai fini della determinazione con il metodo MCA (Market Comparison Approach), confrontati appunto con quello oggetto di stima (ovvero l'immobile definito nella prassi come "subject");
- 2) Accertamento e selezione dei prezzi unitari rilevati e del parametro di riferimento da assumere come unità omogenea di misura ;
- 3) Definizione del valore da attribuire al bene da stimare .

L'acquisizione dei valori di mercato si è svolta mediante i contatti con vari soggetti economici operanti nel settore, quali imprenditori edili, colleghi professionisti, riviste specializzate ed agenzie immobiliari, valori OMI pubblicati dall'ADE, valori dei costi delle tipologie edilizie pubblicati da DEI (tipografia del Genio Civile).

Nel fissare il valore finale definitivo, il sottoscritto CTU, ha tenuto conto di tutte le condizioni che in qualche modo potevano costituire particolarità di comodi o scomodi e che potessero quindi contribuire a far apprezzare o deprezzare il bene mediante modeste aggiunte o detrazioni, giustificate da apprezzabili scostamenti dalla media .

#### **Redazione dei dati inseriti in tabella di calcolo elaborata con applicativo software di foglio elettronico (Excel).**

Nella suddetta tabella del foglio di calcolo, sono stati opportunamente inseriti tutti i dati fondamentali raccolti durante la fase di analisi e acquisizione, come precedentemente descritti, e i cui valori riportati nelle rispettive celle di input e di output sono il risultato finale dell'applicazione soggetta all'interazione con idonee formule, che tal volta sono di semplice aritmetica ed altre volte un po' più

## Studio Tecnico Geom. Riccardo Bardini

Via Dell'Industria n.95 , 58022 Follonica (GR)

complesse o di matematica finanziaria, a seconda delle specifiche esigenze, e delle quali ho esposto in precedenza un sunto di spiegazione sintetica.

Faccio presente che per i costi di produzione, o meglio di trasformazione per la realizzazione delle tipologie edilizie previste nella convenzione edilizia sottoscritta con il Comune, come già indicato in precedenza, ho fatto riferimento alle pubblicazioni del Collegio degli architetti e ingegneri di Milano edito dalla DEI, che forniscono un dato complessivo riferito ad un prodotto finito con precisi standard di qualità, che consente di sopperire alla mancanza di computi metrici estimativi, che ovviamente in questa fase sarebbe impossibile definire, non potendo sapere quali saranno i reali progetti definitivi ed esecutivi di colui che attuerà concretamente queste costruzioni, il quale imprenditore farà scelte imprenditoriali del tutto soggettive e non prevedibili, pertanto con l'utilizzo dei dati acquisiti dalle pubblicazioni citate si riesce a posizionarci in un giusto ed adeguato livello medio dello standard di qualità commerciale di tali tipologie costruttive, rispettando il principio dell'ordinarietà.

Sempre riguardo ai costi, quelli indiretti comprendono gli oneri di urbanizzazione e i costi di gestione.

Per gli oneri di urbanizzazione riporto le tabelle in vigore che il Comune di Follonica mette a disposizione sul proprio sito internet.

TABELLA ONERIA 1.2					TABELLA ONERI A 3				
ONERI URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE PRATORANIERI (€./mq)					ONERI URBANIZZAZIONE TURISTICO COMMERCIALE DIREZIONALE (€./mq)				
TIPOLOGIA	Urb. Primaria	Urb. secondaria	ONERI TOTALI (U1 + U2)	e = (e-15%) Abbattimento Incentivo sostenibilità (max. 15%)	TIPOLOGIA	Urb. Primaria	Urb. secondaria	ONERI TOTALI (U1 + U2)	e = (e-15%) Abbattimento Incentivo sostenibilità (max. 15%)
1° + 2° Ristrutturazione edilizia	5,52 €	16,67 €	22,19 €	16,86 €	1° + 2° Ristrutturazione edilizia	7,57 €	3,63 €	11,40 €	9,69 €
1° + 2° Sostituzione edilizia	22,05 €	66,69 €	88,74 €	75,43 €	1° + 2° Sostituzione edilizia	20,17 €	19,22 €	30,39 €	25,83 €
1° + 2° Ristrutturazione urbanistica	27,59 €	83,36 €	110,95 €	94,31 €	1° + 2° Ristrutturazione urbanistica	25,22 €	12,77 €	37,99 €	32,29 €
1° + 2° Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	33,11 €	100,04 €	133,15 €	113,18 €	1° + 2° Nuova edificazione (< 1,5 mc/mq)	30,26 €	15,33 €	45,59 €	38,75 €
1° + 2° Nuova edificazione (1,5 - 3 mc/mq)	27,59 €	83,36 €	110,95 €	94,31 €	1° + 2° Nuova edificazione (1,5 - 3 mc/mq)	25,22 €	12,77 €	37,99 €	32,29 €
1° + 2° Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	24,82 €	75,03 €	99,85 €	84,87 €	1° + 2° Nuova edificazione (> 3 mc/mq)	22,71 €	11,50 €	34,20 €	29,07 €

Perizia di stima del CTU - Esecuzione Immobiliare n.55/2024 R.G.E.I.

Tel - Fax : 0566/845600 - EMAIL: [studiobardini@gmail.com](mailto:studiobardini@gmail.com) • PEC : [riccardo.bardini@geopec.it](mailto:riccardo.bardini@geopec.it)  
Partita IVA : 01110560537 - C.F. BRD RCR 65P23 E202F

Iscrizione Albo dei Geometri di Grosseto al n. 864

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Cg - Costi di gestione. Comprendono gli onorari professionali, gli oneri per allacciamenti e pubblici servizi, le spese generali e le spese per la commercializzazione degli immobili.

• Op - Onorari professionali.

Si assumono pari al 10% del costo tecnico di costruzione.

• Sg - Spese generali.

Si assumono pari al 2% del costo tecnico di costruzione più gli oneri di urbanizzazione

• Sc - Spese di commercializzazione.

Sono conteggiate in percentuale (1%) rispetto al valore di mercato (VM) ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione.

Ofc - Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione.

Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito, applicando la nota formula dell'interesse composto:

$$I = C \times (qt - 1)$$

dove  $q = (1 + i)$ ,

$C$  , è il capitale

$t$  , sono gli anni o frazioni di anni di debito.

Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "t" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione di immobile realizzato).

Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare.

Con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione.

Da tale quantificazione risulta escluso il profitto del promotore a cui non si corrisponde alcun interesse.

Si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo, mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, alla data della stima.

Si assume  $i = 4,00\%$  (tasso medio applicato dagli istituti di credito all'epoca della stima a operatori immobiliari solventi) e un rapporto di indebitamento pari al 60%.

Ot - Oneri sull'acquisto del bene da trasformare.

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (VT), occorrerà computare gli oneri di trasferimento (da esprimere in percentuale del valore incognito VT) che comprendono: l'imposta di registro, gli oneri di mediazione, gli oneri per consulenze tecnico legali e gli oneri notarili per la stipula degli atti di compravendita.

In sintesi, dalla media ottenuta dei valori di mercato rilevati per i comparabili, ho ottenuto i valori parametrici a metro quadrato per le seguenti tipologie, facenti parte del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Follonica sui terreni pignorati, con relativa convenzione con il soggetto attuatore, stipulata con atto del notaio Sergio Graziosi, già descritta più volte in precedenza.

Tali valori sono stati riportati opportunamente nella sezione 1 della tabella di calcolo, ovvero nei primi tre righe della colonna "valore di mercato", denominati "valore di mercato del bene trasformato" (tipo 1, tipo 2, tipo 3):

- 1) Valore di mercato del bene trasformato (tipo 1) **residenziale** : € 2850/mq ;
- 2) Valore di mercato del bene trasformato (tipo 2) **commerciale** : € 1900/mq ;
- 3) Valore di mercato del bene trasformato (tipo 3) **servizi RTA** : € 1000/mq ;

Tali valori moltiplicati per le relative superfici commerciali hanno formato il totale del valore trasformato.

Nella sezione 3 della tabella tale valore trasformato, è stato attualizzato alla data di stima (ovvero riportato a 24 mesi prima), con l'applicazione del tasso di sconto pari al 2,25% contenuto nella formula :

$$Vm \times 1/q^n$$

essendo Vm (valore di mercato del bene trasformato)= €11'578'000,00

$$q = 1+i = 1,0225$$

$$n = 24 \text{ mesi}$$

Abbiamo quindi:

Totale dei costi diretti e indiretti di trasformazione

$$\text{Ctt} = \text{Costo tecnico di trasformazione (Coi+ Csc+ Cse)} = € 6'258'271,64$$

$$\text{Ou} = \text{Oneri di Urbanizzazione (Oups+Occc-Scomp+Cfogn)} = € 1'281'889,92$$

$$\text{Cg} = \text{Costi di Gestione (Op+Oal+Sg+Sc)} = € 1'217'410,40$$

**Ofc** = Oneri finanziari (Of1+Of2+Of3+Of4+Of5) = € 114'231,57

**Up** = Utili del Promotore = € 1'157'800,00

**Vma** = (valore di mercato del bene trasformato attualizzato) = €11'074'061,01

**Ct** = Costi di trasformazione attualizzati (Ctt+Ou+Cg) = € 9'593'059,37

**Oca** = Oneri sul capitale Area attualizzati (in %) = 17%

**Vta**=Valore di trasformazione attualizzato (Vma-Ka)/(1+Oca) = **€1'265'813,37**

Allego di seguito, nella pagina successiva, la tabella di calcolo.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto

# Studio Tecnico Geom. Riccardo Bardini

Via Dell'Industria n.95, 58022 Follonica (GR)

1. Tabella di determinazione del valore dell'immobile da trasformare							
Valori di mercato	Simboli	Dettagli		Valore di mercato unitario (Vu)	Unità mis.	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€)
Valore di mercato del bene trasformando - tipo 1	Vm1	residenziale	da analisi mercato	2.850,00	mq	3.504,00	9.986.400,00
Valore di mercato del bene trasformando - tipo 2	Vm2	commerciale	c.s.	1.900,00	mq	754,00	1.432.600,00
Valore di mercato del bene trasformando - tipo 3	Vm3	servizi RTA	c.s.	1.000,00	mq	159,00	159.000,00
<b>Totale valore trasformando</b>	<b>Vm</b>						<b>11.578.000,00</b>

2. Tabella di determinazione dei costi di trasformazione							
Costi diretti e indiretti di trasformazione	Simboli	Percentuale	Tempi (mesi)	Costo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi opere di idoneizzazione	Coi						
Costo di trasformazione (Residenz. superficie lorda pavimentata)	C1c	tipologia A2 - DEI		1.346,45	mq	3.504,00	4.717.943,71
Costo di trasformaz. (Comm.+Serv. superficie lorda pavimata)	C2c	tipologia D5 - DEI		1.249,14	mq	913,54	1.141.140,33
Costi di sistemazione delle superfici esterne	C3e	Posti Auto scoperti		60,82	mq	1.424,00	96.600,63
Costi di sistemazione delle superfici esterne	C3e	strade interne		118,76	mq	2.033,00	237.363,02
Costi di sistemazione delle superfici esterne	C3e	Opere a verde e giardini		54,73	mq	1.374,00	75.203,89
<b>Costo tecnico di trasformazione</b>	<b>Ctt</b>	<b>Coi+C1c+C2e</b>					<b>6.268.271,64</b>
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	Onps	Residenz. RTA Pratorozari	Up: 33,11	Uv: 100,04			
Oneri di urbaniz. primaria e secondaria (tipo 2)	Onps	Commerciale Pratorozari	Up: 30,26	Uv: 15,33			
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (tipo 3)	Onps	Servizi residenze e RTA	Up: 33,11	Uv: 100,04			
Contributi sul costo di costruzione (tipo 1)	Cccc	260,00	costo costr. istat.	8%		10.148,00	237.463,20
Scoperto oneri per realizzazione urbanizzazione primaria	Scocup	Detrazione oneri urbanizzaz.					210.506,39
Contributi su realizzazione fognature (previsto in convenzione)	Cfogn	contributo per fognature					11.953,07
<b>Oneri di urbanizzazione</b>	<b>Ou</b>	<b>Onps+Cccc-Scocup+Cfogn</b>					<b>1.281.889,92</b>
Oneri professionali	Op	% x (C1c + C2e)	10,00%			6.268.271,64	626.827,16
Oneri per allacciamento pubblici servizi	Oal	in base a UI + comm&serv.	6.500,00	mm	UI+comm&serv.	50	325.000,00
Spese generali e di amministrazione del promotore	Sg	% x (C1c + C2e + Ou)	2,00%			7.540.161,58	150.803,23
Spese di commercializzazione	Sc	% x Vm	1,00%			11.578.000,00	115.780,00
<b>Costi di gestione</b>	<b>Cg</b>	<b>Op+Oal+Sg+Sc</b>					<b>1.217.410,40</b>
<b>Totale costi diretti e indiretti di trasformazione</b>	<b>Ct</b>	<b>Ctt+Ou+Cg</b>					<b>8.767.571,95</b>

3. Tabella di valutazione							
Valore	Simboli	Valore	Periodo di ammortamento	Tasso di sconto	Fattore di ammortamento e (1/q^n)	Valore attualizzato (€)	
Valore di mercato del bene trasformando	Vm	Vm / q^n		2,25%	0,956474	11.074.061,01	
<b>Valore di mercato del bene trasformando attualizzato</b>	<b>Vma</b>					<b>11.074.061,01</b>	
Costi	Simboli	Importo delle erogazioni	Quota delle erogazioni	Periodo di ammortamento	Tasso di sconto	Fattore di ammortamento e (1/q^n)	Costi ammortizzati (€)
Costo totale di trasformazione attualizzato (Ca)	Ka	10.029.693,53	100,00%	24	2,25%	0,956474	9.593.059,37
<b>Costi totali di trasformazione attualizzati</b>	<b>Ct</b>	<b>Ctt+Ou+Cg</b>					<b>9.593.059,37</b>
Oneri iniziali	Simboli	Percentuale	Periodo di ammortamento e (mesi)	Tasso di sconto (r^a)	Fattore di ammortamento e	Quota debito (d)	Percentuale di ammortizzazione
Oneri di trasferimento del Capitale Area	Oia = t	15,00%	24	2,25%	0,956474		15,00%
Oneri finanziari relativi al trasferimento del Capitale Area	Ofa	(1 - 0) x d x (q^n - 1)	24	2,25%	0,956474	60,00%	2,00%
<b>Oneri sul Capitale Area attualizzati Oca</b>	<b>Oca</b>						<b>17,00%</b>
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>Vta</b>	<b>(Vma - Ka) / (1 - Oca)</b>					<b>1.265.813,37</b>
<b>Valore totale di trasformazione (euro): 1.265.813,37</b>		<b>Superficie terreno edificabile (mq): 11.157,37</b>			<b>Valore unitario di trasformazione (euro/mq): 112,67</b>		

Perizia di stima del CTU - Esecuzione Immobiliare n.55/2024 R.G.E.I.

Tel - Fax : 0566/845600 • EMAIL: studiobardini@gmail.com • PEC : riccardo.bardini@geopec.it

Partita IVA : 01110560537 - C.F. BRD RCR 65P23 E202F

Iscrizione Albo dei Geometri di Grosseto al n. 864

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Descrizione della letteratura di riferimento

Nel redigere questa stima e nell'applicare il criterio e il metodo di stima sopra descritto, riporto di seguito, come richiesto dal Giudice, il richiamo ai principali testi della letteratura alla base della mia formazione professionale e a cui ho fatto riferimento:

- Iginio Michieli, **Estimo rurale civile e catastale**. Edagricole;
- Antonio Iovine, **Manuale professionale di estimo**. Guida pratica alle stime immobiliari. Edizione: Sistemi Editoriali;
- Stefano Amicabile, **Manuale di estimo**. Normativa di base, matematica finanziaria, estimo generale, civile, rurale, ambientale e catastale. Edizioni Hoepli;
- Nuovo Gasparrelli, **Manuale del Geometra**. Edizione Hoepli (ventunesima edizione);
- I. Michieli, Estimo rurale, civile e catastale, ED. Calderini;
- Tullio D'Angelo, **La valutazione degli immobili**, perizie e pareri, elementi, modelli, consulenze giudiziali. Dario Flaccovio Editore.
- Autori vari, **Il consulente immobiliare**, pubblicazioni mensili de Il Sole 24 ore.
- Autori vari, **Bollettino di Legislazione Tecnica**, Rivista online e su carta in tema di Opere e lavori privati e pubblici - Ingegneria civile e ambientale Edilizia e costruzioni - Urbanistica e territorio;
- **MOSI**, Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, pubblicato dall'Agenzia Del Territorio, Direzione Centrale osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi ;
- M. Simonotti, **Valutazione Immobiliare Standard** – Stimatrix, 2019;
- **Norma UNI/PdR 53:2019** .
- **AA.VV.** e dispense delle lezioni di Metodi Tecniche di Valutazione Immobiliare, a.a. 2025-2026, prof. Massimo Rovai, Università di Siena, Corso di Laurea TACT (Tecnologie Ambiente Costruzioni Territorio) presso il polo CGT (Centro di GeoTecnologie) di San Giovanni Valdarno (AR).

Dall'applicazione dello specifico metodo di calcolo precedentemente indicato, si ricava il più probabile valore venale, ovvero il più probabile valore di mercato dell'immobile .

FORMAZIONE DEL LOTTO CON DATI CATASTALI:

**LOTTO N ° 1 (UNICO)**

Terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Follonica, sezione Piombino, foglio **31**, particelle **203, 205, 421, 539, 696, 778, 779, 780, 781, 782** , Fabbricato (solo superficie della pianta, perché non più esistente), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica, Zona Censuaria 2, foglio **31**, particella **688** , il tutto per una superficie totale catastale di **mq. 11235,00** .

La proprietà dell'immobile sopra indicato, come riportato nei certificati di visura catastale aggiornati all'attualità risultano intestati a  
per il diritto di piena proprietà al 100%.

Dai dati acquisiti nelle indagini di mercato effettuate, e dall'elaborazioni complessive riportate nella tabella di calcolo allegata, in considerazione di tutte le complessive caratteristiche esaminate dell'immobile sin qui descritto, si ritiene che il più probabile valore di mercato del parametro a metro quadrato del compendio stimato sia di **€ 112,67/mq. .**

Pertanto : € 112,67/mq. x 11'235,00 mq. = € 1'265'813,37

Arrotondato a € 1'265'813,00

**PREZZO BASE: EURO 1'265'813,00**-(unmilione duecentosessantacinquemila813)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geometra Riccardo Bardini

Follonica li 03/01/2026



1. Aggiornamento ispezione ipotecaria, per iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ;
  2. Accertamento c/o Ufficio del Registro di GR per contratti di locazioni in essere;
  3. Atto rettificato del notaio Marco Benincasa rep. N.4195, racc. n.3325, del 23/07/2020 registrato ad Arezzo il 03/08/2020, trascritto a Grosseto il 03/08/2020, trascritto nuovamente a Grosseto (per annotazione di rettifica) il 23/05/2025 n.8185 Reg. Gen. e n.6281 Reg. Part. ;
  4. Certificati di visura catastale aggiornati delle particelle pignorate;
  5. Estratto di mappa catastale con evidenziazione le particelle pignorate in scala 1:2000;
  6. Estratto di mappa catastale di visura per la particella 418 e ricevuta di pagamento dei tributi catastali e imposta di bollo;
  7. Estratto acquisito dalla cartografia interattiva del portale del Comune di Follonica, del Regolamento Urbanistico, del Piano Strutturale (UTOE) e della carta del PAI di pericolosità relativa al rischio idraulico nel vincolo idrogeologico;
  8. Quotazioni OMI per gli immobili della zona in cui è situato il terreno pignorato;
  9. Richieste accesso agli atti per visione pratiche edilizie del Comune di Follonica, relative al compendio pignorato e richiesta del CDU con ricevute dei pagamenti e dell'assolvimento dei bolli;
  10. Servizio fotografico ;
  11. Verbale di sopralluogo del CTU;
  12. Integrazione di altre ulteriori formalità pregiudizievoli (convenzioni edilizie con il Comune di Follonica), gravanti sui beni pignorati,;
  13. Atti di provenienza ante ventennio;
  14. Prospetto di notula e documentazione delle spese (con invio separato);
- Saranno altresì inviati separatamente anche la descrizione sintetica del compendio pignorato con oscuramento dati sensibili per la privacy, necessari alla pubblicazione dell'ordinanza di vendita ;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo Bardini

Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto

Iscrizione Albo  
n. 864

Geom. Riccardo Bardini

Follonica li 03/01/2026