



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 90 // 2025 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

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

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

Grosseto li 17 Aprile 2026

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

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



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° **90/2025** promossa da [REDACTED]

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

* * * * *

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al

Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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



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

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

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

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

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

7°) – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

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



frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Le operazioni di consulenza venivano comunque immediatamente iniziate attraverso l'attività peritale di prassi, consistente nello studio della documentazione agli atti, la redazione del fascicolo peritale, il recepimento della documentazione di interesse ai fini della procedura, nonché le verifiche di rito effettuate presso i pubblici uffici ed amministrazioni competenti.

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



✓ **Sopralluoghi:**

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

✓ **Verifiche svolte inerenti la procedura:**

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

Nel merito, il sottoscritto ha fatto richiesta di documentazione presso il Comune di Castel del Piano, (Unione dei Comuni montani del Monte Amiata), l'Agenzia del Territorio di Grosseto, i Registri Immobiliari.

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

3) IN MERITO AL PRIMO QUESITO:

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

➤ **Regolarità e completezza della documentazione agli atti:**

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

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

➤ **Iscrizioni e Trascrizioni:**

Sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], posti in Castel del Piano (Gr), **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:**

Ipoteca Volontaria n. 13872/2109 del 07/11/2016 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 600.000,00, totale euro 1.200.000,00;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 11443/8202 del 11/07/2025 emesso UNEP di Grosseto a favore [REDACTED]

Provenienza:

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

- Atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED] del 31/10/2016 repertorio n. 45965/28877 trascr. N. 13871/10045 del 07/11/2016.

4) IN MERITO AL SECONDO QUESITO:

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



i beni in oggetto:

Forma oggetto della presente consulenza un compendio immobiliare costituito da fabbricato destinato a cantina oltre terreni a varia coltura posti in Castel del Piano – Montenero d’Orcia – Podere Marinelli.

Identificazione catastale:

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

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO:

➤ **Sezione Fabbricati:**

Foglio	Particella	Sub.	Classe	Mq/Ha	Rendita catastale	Destinazione
76	106 106	2 1	D/10	////	2.260,00	Fabbricato strumentale - Cantina

Intestazione proprietà:

— PROPRIETARIA PER 1000/1000.

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO:

➤ **Sezione Terreni:**

Fg	Part	Sub.	Classe	Mq/Ha	Destinazione Catastale	Destinazione reale
76	3		Terreno	00.51.20	Vigneto	Vigneto
76	9		Terreno	00.82.15	Uliveto	Uliveto
76	18	AA	Terreno	01.20.55	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo
	18	BB	Terreno	00.03.75	Vigneto	Vigneto
76	85	AA	Terreno	00.04.33	Vigneto	Vigneto
	85	AB	Terreno	01.34.47	Uliveto	Uliveto
76	95		Terreno	00.05.27	Frutteto	Resede
76	111		Terreno	03.21.65	Vigneto	Vigneto
76	112		Terreno	00.00.13	Vigneto	Vigneto
76	113		Terreno	02.10.65	Vigneto	Vigneto
76	117		Terreno	00.05.60	Seminativo	Resede
76	118		Terreno	00.00.75	Seminativo	Resede
76	119		Terreno	01.40.05	Vigneto	Vigneto
76	120		Terreno	00.02.09	Vigneto	Vigneto
76	121		Terreno	00.12.45	Seminativo	Relitto stradale
TOTALE				10.95.09		

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



Superficie complessiva ha 10.95.09.

Intestazione proprietà

. – PROPRIETARIA PER 1000/1000.

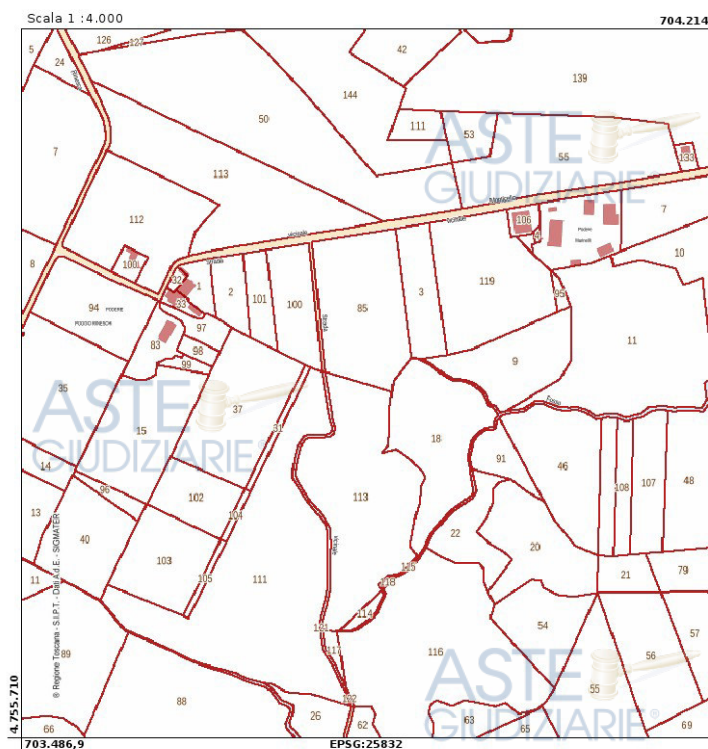
(vedi allegato n. 1 – Visure catastali)



Regione Toscana



Catasto e Urbanizzazione



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





Regione Toscana

Catasto e Urbanizzazione



Descrizione specifica dei beni:

Inquadramento generale:

Siamo di fronte ad una vasta area fra le più caratteristiche del Comune di Castel del Piano ai limiti con la Val d'Orcia senese e tra quelle conservate sostanzialmente in modo migliore sul piano paesaggistico – naturalistico.

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

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



La porzione pedocollinare che guarda direttamente alla piana dei fiumi Ombrone e Orcia, favorendo insediamenti che approfittano della salubrità della esposizione e della contemporanea presenza delle risorse fluviali.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza dei primi rilievi costituiti dal poggio di Montenero, per poi elevarsi in quelli più accentuati di Castel del Piano, Cinigiano, Monticello Amiata, quest'ultimo al centro dell'area più densamente boscata.

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

Come un po' per tutto il territorio di Castel del Piano, numerosi sono i "poderi" anche all'interno del sistema in esame, e la loro caratterizzazione è, nella porzione alta, quella tipica delle storiche porzioni "abitate" dell'alta maremma sette/ottocentesca, generalmente di rilevanza poco più che puntuale, riferiscono la propria economia alla presenza del bosco e di una certa quota di allevamento che bene si integra alla periodicità dei tagli del soprassuolo ed alla accentuata assenza di seminativi o di colture specializzate, in particolare l'attività vitivinicola che, con il riconoscimento della DOC Montecucco di Cinigiano ha notevolmente implementato e sviluppato l'economia locale.

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

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

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



Le unità sono raggiungibili attraverso la strada Provinciale n. 100 del Cipressino per poi proseguire sulla strada Provinciale n. 8 di Montenero, direzione Grosseto – Castel del Piano. All'altezza del bivio per Monticello Amiata si imbocca la vicinale Monticello – Molino dell'Ente che dopo circa 2 km conduce agli immobili.

5) DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI:

Fabbricato strumentale - Cantina:

L'immobile oggetto della presente relazione si configura come una tipica costruzione a destinazione produttiva, caratterizzata da una struttura edilizia tradizionale con elementi costruttivi che coniugano funzionalità e durabilità.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio presenta una struttura verticale realizzata in muratura portante in laterizio, opportunamente intonacata, soluzione che garantisce adeguata resistenza meccanica e buone prestazioni termoigrometriche.

Esternamente è presente un porticato, elemento architettonico di rilievo sia sotto il profilo estetico sia funzionale, costituito da pilastri a sezione rettangolare che svolgono funzione portante per la copertura sovrastante, contribuendo alla protezione degli spazi di accesso e di carico/scarico.

La copertura dell'edificio è realizzata con struttura lignea a vista, composta da travi principali e orditura secondaria, con sovrastante tavolato ligneo.

Tale soluzione, oltre a garantire un buon comportamento statico, conferisce agli ambienti interni un carattere estetico di pregio. Il manto di copertura è costituito da coppi in laterizio, posati su tetto a falde inclinate, soluzione tradizionale che assicura un efficace smaltimento delle acque meteoriche e una buona durabilità nel tempo.

Le superfici esterne risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato, che contribuisce sia alla protezione degli elementi murari dagli agenti atmosferici sia al decoro complessivo dell'edificio.

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



Gli infissi esterni, di dimensioni contenute, sono realizzati in PVC, materiale che garantisce buone prestazioni in termini di isolamento termico e acustico, oltre a ridotte esigenze manutentive.

Il piano terreno è interamente destinato alle attività produttive e si articola in diverse aree funzionali, tra cui spazi adibiti a magazzino, lavorazione e linee di imbottigliamento.

È inoltre presente una cantina destinata allo stoccaggio, all'affinamento e alla conservazione dei prodotti. Tale area è dotata di moderne attrezzature per la vinificazione, con sistemi di gestione a temperatura controllata, indispensabili per garantire la qualità del prodotto e il rispetto degli standard produttivi.

La pavimentazione interna del piano terra è realizzata in parte in calcestruzzo industriale liscio, ed in parte in piastrelle lavabili, soluzioni particolarmente idonee per ambienti produttivi, in quanto resistenti all'usura, facilmente pulibili e adatte al transito di mezzi e alla movimentazione di carichi su pallet.

Le superfici residue sono destinate a locali tecnici e servizi, funzionali al corretto svolgimento delle attività produttive.

Il piano primo, accessibile tramite una scala esterna, è destinato ad attività direzionali e rappresentative.

Esso comprende una zona uffici e una sala degustazione, quest'ultima concepita per accogliere clienti e visitatori in un ambiente curato e confortevole. In tali ambienti la pavimentazione è realizzata in parquet, scelta che contribuisce a migliorare il comfort e a conferire un'immagine più accogliente e qualificata agli spazi.

Nel complesso, l'immobile presenta una distribuzione funzionale ben organizzata, con una chiara distinzione tra le aree produttive e quelle direzionali, risultando idoneo allo svolgimento di attività legate alla produzione e alla valorizzazione di prodotti enologici.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta ottimale.

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



Esente da Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Confini:

Strada Vicinale Monticello - Molino dell'Ente, Part. 6 [REDACTED] s.s.a.

TERRENI:

Descrizione - caratteristiche:

Trattasi di terreni, di giacitura collinare, buona esposizione e con caratteristiche morfologiche tendenti al misto argilloso, sostanzialmente privi di componente scheletrica.

In genere, trattasi di terreni abbastanza profondi, vocati alla coltivazione di essenze graminacee e foraggere e arboree quali l'olivo e la vite.

Sono ricompresi in un unico corpo fondiario posto a ovest della strada vicinale.

L'azienda si configura come un sistema colturale misto, comprendente colture arboree specializzate (vite e olivo) e superfici boscate.

La ripartizione della superficie risulta così articolata:

- Vigneto:
- Oliveto:
- Bosco:

Tale organizzazione consente una gestione integrata delle risorse, favorendo la sostenibilità ambientale e la diversificazione produttiva.

L'area è caratterizzata da condizioni pedoclimatiche idonee alla coltivazione della vite e dell'olivo, con clima temperato e buona esposizione.

I vigneti occupanti una superficie catastale di circa 7 ettari risultano impiantati con varietà di pregio, tra cui Sangiovese, Merlot e Cabernet Sauvignon con sistema di allevamento a cordone speronato con densità idonea consentendo un adeguato equilibrio tra sviluppo vegetativo e produzione.

Struttura portante con pali in cemento, tre ordini di filo zingato testate in legno.

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



Gli oliveti coprono una superficie di poco superiore ai 2 ettari catastali, con un totale di circa 600 piante di varietà misto toscano .

L'impianto è riconducibile a un modello tradizionale specializzato, con sesto d'impianto a 6,50 x 6,00 e gestione della chioma mediante allevamento a vaso policonico a basso impalcamento.

Le aree boscate si estendono su una superficie di poco superiore ad un ettaro e sono costituite da cedui parzialmente degradati a prevalenza di quercine oltre varietà xerofile arbustive tipiche della zona rappresentano un elemento fondamentale per l'equilibrio ecologico aziendale.

L'azienda presenta caratteristiche idonee a una gestione agricola sostenibile e multifunzionale. L'integrazione tra colture arboree e superfici naturali consente di migliorare la resilienza del sistema produttivo e di ridurre l'impatto ambientale.

Confini:

Strada Vicinale Monticello - Molino dell'Ente, Part. 4 e part. 11 [REDACTED], s.s.a.

Apprezamenti generali:

Il fabbricato strumentale, in considerazione delle sue caratteristiche costruttive, della qualità dei materiali impiegati e del buono stato di manutenzione in cui si presenta, risulta complessivamente appetibile sotto il profilo funzionale ed economico. Tali elementi contribuiscono a garantire una piena fruibilità del bene e una limitata necessità di interventi manutentivi nel breve periodo, aumentando quindi il suo valore sul mercato.

Per quanto concerne i terreni, come già evidenziato, gli stessi risultano ottimamente condotti e mantenuti, a testimonianza di una gestione agronomica attenta e continuativa.

Le pratiche colturali adottate appaiono organiche, razionali e coerenti con le caratteristiche pedoclimatiche dell'area, assicurando così una buona produttività e una conservazione nel tempo della fertilità del suolo.

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



In definitiva, l'analisi complessiva del compendio immobiliare non evidenzia la presenza di criticità o peculiarità tali da incidere negativamente sull'appetibilità del bene. Al contrario, la sinergia tra lo stato del fabbricato e la qualità della conduzione dei terreni contribuisce a delineare un quadro complessivamente positivo, rendendo il bene interessante sotto il profilo sia tecnico che economico.

6) IN MERITO AL TERZO QUESITO:

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

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

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

7) IN MERITO AL QUARTO QUESITO:

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

Il fabbricato è regolarmente inserito in mappa ed accatastato.

8) IN MERITO AL QUINTO QUESITO:

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

Tutte le unità immobiliari sono inserite all'interno dell'Ambito della produzione agricola Z.A.D. delle pendici dell'Amiata.

Il certificato di destinazione urbanistica risulta presente in atti.

9) IN MERITO AL SESTO QUESITO:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Unione dei Comuni Montani del Monte Amiata – Settore Urbanistica del Comune di Castel del Piano è emerso quanto segue:

Il fabbricato strumentale oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza di Permesso a Costruire n. 3/06 del 8/03/2006 PE n. 306/05 rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] autorizzazione SUAP del 09/03/2006 n. 2660, con attestazione di agibilità del 13/01/2006.

In considerazione di ciò se ne attesta la legittimità urbanistica

(Vedi allegati n. 3 – Concessioni edilizie e n. 5 – Documentazione fotografica).

10) IN MERITO AL SETTIMO QUESITO:

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

Lo scrivente ritiene coerente frazionare il compendio immobiliare, in quanto trattasi di unità diversificate per destinazione pur essendo organicamente collegate e, quindi, in definitiva, di procedere alla vendita di due separati lotti.

LOTTO N. 1 – Fabbricato strumentale destinato a cantina, magazzino, stoccaggio, uffici e degustazione in Loc. Podere Marinelli – Montenero d'Orcia – Comune di Castel del Piano (Gr):

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1000/1000:

Fabbricato Strumentale - Cantina – Magazzino – Stoccaggio – Uffici - Degustazione

- Censito in C.F. del Comune di Castel del Piano al Foglio 76, particella n° 106 Sub. 1 e Part. n. 106 Sub. 2, categoria D/10, rendita catastale euro 2.360,00
- **Valore: euro 251.400,00 (Duecentocinquantunomilaquattrocento/00).**

Confini:

Strada Vicinale Monticello - Molino dell'Ente, Part. 6 [REDACTED], s.s.a.

LOTTO N. 2 – Terreni a varia coltura costituiti da vigneti uliveti e boschi per una superficie complessiva pari ad ha 10.95.09 in Loc. Podere Marinelli – Montenero d'Orcia – Comune di Castel del Piano (Gr):

QUOTA DI PROPRIETA' PARI AL 1000/1000:

Terreni:

- Terreni a varia coltura per complessivi ha 10.95.09 composti da Vigneti, uliveti e boschi censiti in C.T. del Comune di Castel del Piano al Foglio 76, particelle n° 3, 9, 18 (AA) 18 (BB) 85 (AA) 85 (AB) 95, 111, 112, 113, 117, 118, 119, 120, 121.

Valore Lotto: euro 484.100,00 (Quattrocentoottantaquattromilacento/00).

Confini:

Strada Vicinale Monticello - Molino dell'Ente, Part. 4 e part. 11 [REDACTED] s.s.a.

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



11) IN MERITO ALL'OTTAVO QUESITO:

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

Tutti i beni sono pignorati per una quota pari all'intero e sono legittimamente intestati alla società eseguita [REDACTED]

[REDACTED] e, nella parte seguente, si provvede alla formazione di due lotti di vendita separati descritti al paragrafo precedente e che si ribadiscono:

LOTTO N. 1 – Fabbricato strumentale destinato a cantina, magazzino, stoccaggio, uffici e degustazione in Loc. Podere Marinelli – Montenero d'Orcia – Comune di Castel del Piano (Gr):

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1000/1000:

Fabbricato Strumentale - Cantina – Magazzino – Stoccaggio – Uffici - Degustazione

- Censito in C.F. del Comune di Castel del Piano al Foglio 76, particella n° 106 Sub. 1 e Part. n. 106 Sub. 2, categoria D/10, rendita catastale euro 2.360,00
- **Valore: euro 251.400,00 (Duecentocinquantunomilaquattrocento/00).**

Confini:

Strada Vicinale Monticello - Molino dell'Ente, Part. 6 [REDACTED].s.a.

LOTTO N. 2 – Terreni a varia coltura costituiti da vigneti uliveti e boschi per una superficie complessiva pari ad ha 10.95.09 in Loc. Podere Marinelli – Montenero d'Orcia – Comune di Castel del Piano (Gr):

QUOTA DI PROPRIETA' PARI AL 1000/1000:

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



Terreni:

- Terreni a varia coltura per complessivi ha 10.95.09 composti da Vigneti, uliveti e boschi censiti in C.T. del Comune di Castel del Piano al Foglio 76, particelle n° 3, 9, 18 (AA) 18 (BB) 85 (AA) 85 (AB) 95, 111, 112, 113, 117, 118, 119, 120, 121.

Valore Lotto: euro 484.100,00 (Quattrocentoottantaquattromilacenti/00).

Confini:

Strada Vicinale Monticello - Molino dell'Ente, Part. 4 e part. 11 [REDACTED], s.s.a.

12) IN MERITO AL NONO QUESITO:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non sono stati rilevati contratti di locazione ed in considerazione di ciò, gli immobili sono da considerarsi liberi

13) IN MERITO AL DECIMO QUESITO:

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

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

14) IN MERITO ALL'UNDICESIMO QUESITO:

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

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

15) IN MERITO AL DODICESIMO QUESITO:

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

I criteri di stima – Scelta del metodo - Valutazione:

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

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

Diversi sono i criteri di valutazione, tra questi:

a)- Valutazione in base al prezzo di mercato o stima sintetica.

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



b)-Valutazione in base alla capitalizzazione dei redditi ad un determinato saggio d'interesse o stima analitica.

I suddetti due procedimenti possono portare a valutazioni diverse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



considerazione anche i valori espressi dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), gestito dall'Agenzia del Territorio. Questo strumento ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

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

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

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

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

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



L'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

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

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

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

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

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

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima sono: riferito alla superficie commerciale, vale a dire alla superficie utile o calpestabile maggiorata della superficie occupata dai tramezzi, delle

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



murature perimetrali e la metà dei muri di confini. Le superfici delle aree scoperte quali balconi e portici vengono computate ad $\frac{1}{4}$.

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

Nel merito sono stati presi a base gli indici EXEO costituente l'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) e confrontati con quelli desunti dai bollettini CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) ex INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Da evidenziare che il mercato simile, al momento presenta prezzi sostanzialmente stabili, ma pur sempre in linea con le compravendite effettuate.

Castel del Piano, con una popolazione di 4.753 abitanti, è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 37 Km da Grosseto.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 307 annunci immobiliari, di cui 301 in vendita e 6 in affitto, con un indice complessivo di 64 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Castel del Piano è compreso tra **620 €/m²** e **1.225 €/m²** per la compravendita e tra **2,3 €/m² mese** e **3,8 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.040 €/m²) è di circa il 59% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.550 €/m² ed è anche di circa il 59% inferiore alla quotazione media provinciale (2.565 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 176), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

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



Le quotazioni a Castel del Piano sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 710 €/m² e 1.305 €/m².

Castel del Piano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.040 €/m², quindi circa il 94% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 286% in più rispetto ai prezzi medi a Bompietro (PA), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Castel del Piano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-4,98%).

La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Castel del Piano, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **mansarde**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **casali**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 14% negli ultimi 3 mesi.

Alla luce dei fatti quindi, otteniamo valori veritieri su quello che è il mercato immobiliare.

Dalle indagini eseguite si è potuto appurare che i prezzi di immobili simili oscillano su una forbice non notevolmente ampia e che di seguito vengono riportati al fine di verifica della congruità.

Per meglio comprendere, nella tabelle che seguono, vengono riportati i valori immobiliari minimi e massimi riscontrati per tipologia, relativi ad immobili simili posti nel Comune di Castel del Piano, i quali tengono conto di servizi, ubicazione, fattori intrinseci ed estrinseci, stato di consistenza, manutenzione e conservazione:

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



Tabella superfici

N°	Immobile	Superficie Principale/Secondaria (P/S)	Superficie commerciale mq./ha	Parametro	Superficie parametrata Mq./ha
FABBRICATI					
1	FABBRICATO STRUMENTALE:				
	Vinificazione e Magazzino (PT)	P	306,07	1,00	306,07
	Portico	S	120,50	0,30	36,15
	Totale				342,22
	Uffici e degustazione (P1)	P	26,16	1,00	26,16
	Totale superfici				368,38
TERRENI					
1	Vigneti	P	07.33.85	1,00	07.33.85
2	Uliveti specializzati	P	02.16.62	1,00	02.16.62
3	Boschi	P	01.20.55	1,00	01.20.55
4	Tare e resedi	P	00.24.07	1,00	00.24.07
	Totale superfici		10.95.09		10.95.09

**Valori medi di mercato riscontrati: CASTEL DEL PIANO
Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)**

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento		
CASTEL DEL PIANO (GR) - Fabbricati strumentali R1/Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI			
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha
Omi	480,00	830,00	650,00
Borsino Immobiliare	500,00	900,00	700,00
Agenzie	500,00	900,00	700,00
Exeo	/	/	/
Valore applicato Asking Price normalizzato	650,00		

Valori medi di mercato riscontrati: CASTEL DEL PIANO

Tabelle dei Comparabili - MCA (Market Comparison Approach)

Oggetto/Categoria	Valori di riferimento			
CASTEL DEL PIANO (GR)				
Fonti	Valore minimo euro/mq./ha	Valore massimo euro/mq./ha	Media euro/mq./ha	Valore applicato Asking Price normalizzato
Omi				
Vigneti	20.500,00	40.000,00	20.600,00	
Uliveti	7.000,00	8.500,00	7.500,00	
Boschi	1.000,00	2.000,00	1.500,00	
Borsino Immobiliare				
Vigneti	40.000,00	70.000,00	55.000,00	
Uliveti	8.000,00	20.000,00	14.000,00	
Boschi	4.000,00	6.000,00	5.000,00	
Agenzie				
Vigneti	45.000,00	75.000,00	60.000,00	
Uliveti	10.000,00	20.000,00	15.000,00	
Boschi	4.500,00	6.500,00	5.500,00	
Exeo				
Vigneti	48.000,00	70.000,00	59.000,00	
Uliveti	7.000,00	18.000,00	12.500,00	
Boschi	1.700,00	6.500,00	4.100,00	
Valore applicato Asking Price normalizzato			Vigneti Uliveti Boschi	60.000,00 18.000,00 4.000,00

Tabella ponderazione valori

N°	Immobile	Superficie Mq./Ha	Valore euro/Mq/ha	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato euro/mq/ha
FABBRICATI									
1	FABBRICATO STRUMENTALE:								
	Vinificazione e Magazzino portico (PT)	342,22	650,00	0,90	1,10	1,20	1,00	1,05	680,00
	Uffici e degustazione (P1)	26,16	650,00	0,90	1,10	1,30	1,00	1,10	715,00

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

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



ASTE 01.20.55

1,00	4.000,00
------	----------

ASTE

ASTE 

colossivo degli immob

§§§

ASTF 

ASTE 



16) CONCLUSIONE - RISPOSTA AI QUESITI:

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

- *Lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^ comma c.p.c.;*
- *Ha predisposto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Ha descritto gli immobili pignorati dettagliatamente;*
- *Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ove non ha rilevato incongruenze;*
- *Ha indicato l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Ha riferito in merito alla regolarità urbanistica e catastale accertando la conformità degli immobili;*
- *Ha proceduto alla formazione di due lotti di vendita separati;*
- *Ha accertato che gli immobili posti in Castel del Piano sono pignorati per una quota pari all'intero.*
- *Ha accertato che sugli immobili non gravano contratti di affitto rustici opponibile alla procedura ed quindi, gli stessi immobili sono da considerarsi liberi;*
- *Ha accertato l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli di tipo archeologico – monumentale e di tipo condominiale;*
- *Ha determinato il valore dell'intero compendio immobiliare ricompreso in due lotti in complessivi euro 735.500,00 così suddiviso:*

Lotto n. 1 – **Valore euro 251.400,00;**

Lotto n. 2 – **Valore euro 484.100,00.**

La presente relazione inviata a mezzo PCT viene depositata in data odierna, nei termini stabiliti, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto lì 17 Aprile 2026

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI

