

Sergio Nobile

ARCHITETTO



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2023



### INTEGRAZIONE

### PERIZIA TECNICA DI STIMA



Contro



G.E. DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

Custode giudiziario: Dott. Piali Dario

C.T.U.: Arch. Sergio Nobile



<i>Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Frosini</i>	C.T.U. <i>Dott. Arch. Sergio Nobile</i>
Titolo Documento <b>IntegrazionePerizia_EI_93-2023.doc</b>	Data <b>13.03.2025</b>



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

58100 GROSSETO - VIA AURELIA NORD, 88 – CELL. 3392374205  
e-mail: [s.nobile@awn.it](mailto:s.nobile@awn.it)



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

1. Premessa	3
-------------	---

2. Perizia Tecnica	4
--------------------	---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Sergio Nobile, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto al n. 425, libero professionista con studio in Grosseto alla via Aurelia Nord n.88, , in data 08/02/2024 è stato incaricato come C.T.U. dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, per l'Esecuzione Immobiliare n° 93/2023 del Tribunale Civile di Grosseto, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] al fine di stimare il

valore di una villetta destinata a civile abitazione, un terreno destinato a vigneto, ed un terreno destinato a seminativo/arbooreo, siti nel Comune di Manciano (GR), Località La Vecchia.

In data 23.01.2025 il sottoscritto C.T.U. consegnava la perizia suddetta.

In data 01.10.2025 è stata svolta l'udienza dell'Esecuzione Immobiliare in questione.

Durante l'udienza:

- l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristina Niccolò **RINVIANDO** la presente procedura all'udienza del 01/10/2025 ore 9.15, concedeva termine all'esperto stimatore sino al 15/07/2025 per depositare chiarimenti integrazione di perizia che valuti opportunità in termini di valore e di appetibilità di procedere alla vendita dei beni pignorati in un lotto unico nonché per indicare i confini del compendio pignorato.

Il sottoscritto perito dopo un primo esame dei documenti disponibili in atti procedeva:

- all'individuazione di tutti i confinanti del compendio pignorato, e a valutare l'opportunità in termini di valore e di appetibilità di procedere alla vendita dei beni pignorati in un lotto unico.

## 2. PERIZIA TECNICA

### CONFINI

In data 10/03/2025, ho effettuato le verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Territorio Servizi Catastali per individuare i confinanti del compendio pignorato e risulta quanto segue:

- Nord-Ovest: [REDACTED] (particella 609);
- Nord-Est: [REDACTED] particella 248-249);
- Sud-Est: Strada Vicinale, [REDACTED] (particella 217-272);
- Sud-Ovest: [REDACTED] (particella 245).

### VALUTAZIONE PER PROCEDERE COME LOTTO UNICO

In data 23.01.2025 depositavo la perizia estimativa mantenendo la suddivisione in tre lotti stimandoli:

**LOTTO 1 = € 91.000,00 (novantunomila/00 euro)**

**LOTTO 2 = € 1.700,00 (millesettcento/00 euro)**

**LOTTO 3 = € 5.700,00 (cinquemilasettecento /00 euro)**

In sede di udienza l'Ill.mo Giudice mi chiedeva di valutare l'opportunità di vendere il compendio come singolo Lotto.

Considerando che il valore dei tre Lotti è stato stimato in € 98.400,00, che il valore dei terreni incide per € 7.400,00 essendo piccoli appezzamenti di terreno. Concordando nella maggiore appetibilità della vendita in singolo Lotto, in quanto aumenta il valore dello stesso, premesso quanto sopra si ritiene che gli immobili in questione possano essere stimati:

$$V = € 101.000,00$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e si firma.

*Il C.T.U.*

Grosseto, li 13/03/2025

*Dott. Arch. Sergio Nobile*