

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 68/2021**

PROMOSSA DA

*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott.ssa Cristina Nicolò  
*Custode Giudiziario:* Avv. Mirko Bonari  
*C.T.U. :* Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

**SECONDA INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE**  
**PERITALE**

**relativa alla stima di beni immobili**

28 Luglio 2023

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA  
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto  
e-mail p.melchionna@gmail.com

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI**

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con studio in via Adamello n.47 (GR), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto acenti parte della Esecuzione Immobiliare R.G. n.68/2021 cont

In data 30.01.2023 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, consegnava la relazione di stima relativa ai beni oggetto della procedura.

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetti del pignoramento, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ha ritenuto giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **tre lotti separati**, così costituiti:

□ **LOTTO n°1** costituito dal complesso immobiliare che costituisce l'**IPPODROMO DEL CASALONE** identificato al NCEU del Comune di Grosseto al **foglio 109 p.lla 109 sub 1 graffato alla p.lla 515 sub 1, al foglio 109 p.lla 515 sub 2, al foglio 109 p.lla 516, al foglio 109 p.lla 517**, posto in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).

□ **LOTTO n°2** di vendita costituito da **TERRENO** identificato al NCEU del Comune di Grosseto al **foglio 109 p.lla 93**, posto in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).

□ **LOTTO n°3** di vendita costituito da **TERRENO** identificato al NCEU del Comune di Grosseto al **foglio 109 p.lla 197**, posto in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).

nsore e procuratore della precedente  
aveva pervenire allo scrivente a mezzo  
1.

Lo scrivente rispondeva alle suddette Osservazioni con deposito telematico del 22.02.2023 e rettificava il valore del prezzo base del lotto n.1 (effettivamente viziato da errata applicazione da parte dello scrivente della percentuale riduttiva nella relazione peritale del 30.01.2023) come segue:

PREZZO BASE DEL LOTTO n.1:

**€ 2.226.500,00 (Euro novecentocinquantaquattromila/00)**

In data 28.02.2023 la parte procedente integrava le proprie Osservazioni e all'udienza del 01.03.2023 il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine allo scrivente stimatore per il deposito delle controdeduzioni entro il 30.07.2023.

In particolare si chiede al sottoscritto CTU di integrare la propria relazione con particolare riferimento ai seguenti punti:

- 1. Specificando quali siano i parametri derivanti dalle analisi di mercato a supporto della valutazione, esprimendo analiticamente gli adeguamenti e le ponderazioni per adattarli ai beni in esame;*
- 2. Applicando il Metodo del Costo in quanto, come affermato dalle Linee Guida dell'Associazione Bancaria Italiana – ABI, tale metodo viene "...comunemente utilizzato per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato;*
- 3. Specificando l'indicazione dettagliata dei criteri di misurazione delle consistenze e della normativa di riferimento, verificando l'esatta consistenza di ogni porzione del complesso, le diverse tipologie edilizie che le compongono e indicando gli eventuali fattori di ponderazione utilizzati per la stima della superficie commerciale.*

## 1. RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere puntualmente alle osservazioni formulate e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

### 1.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IPPODROMO DEL CASALONE

#### Caratteristiche generali

I beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale, composto da terreni, fabbricati, strutture ed impianti, per una superficie catastale complessiva di circa mq. 200.000,00 (costituita dalle aree urbane identificate con le particelle 211 e 515 del foglio 109 di superficie catastale rispettivamente di mq. 30.180,00 e mq. 165.801,00), costituiscono l'Ippodromo del Casalone di Grosseto, destinato allo svolgimento e alla organizzazione di eventi e manifestazione di natura ippica e delle corse dei cavalli.

Il compendio immobiliare è posto nella zona sud del capoluogo nella strada denominata Via Aurelia Antica lungo la quale si sviluppa per un fronte di oltre 600 metri.

Parte del complesso immobiliare è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, nel corso degli anni è stato poi oggetto di molti interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento degli impianti alle nuove disposizioni legislative e ai regolamenti del settore di pubblico spettacolo, che hanno inciso sulla consistenza dei fabbricati e dei manufatti, pur mantenendo la medesima destinazione d'uso.

Dal punto di vista urbanistico il complesso immobiliare ricade ai sensi dell'*Art. 105 Aree "RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali" con scheda normativa "RC\_10A Casalone"* – **Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone**, ovvero la destinazione d'uso è strettamente e rigidamente commessa all'attività delle corse e delle manifestazioni ippiche.

Di seguito si riporta la descrizione delle unità immobiliari facenti parte del complesso dell'Ippodromo del Casalone e successivamente la tabella riassuntiva con il calcolo degli indici metrici per ciascun immobile.

#### **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 211 sub 1 e p.lla 515 sub 1 graffate**

La particella *de quo* è costituita catastalmente da n. 42 fabbricati oltre alla corte di pertinenza e al terreno destinato alle corse e alle piste dei cavalli. Gli immobili in oggetto risultano suddivisi ed identificati come segue:

##### **1. Cabina elettrica zona stalle**

Il manufatto è ubicato a nord del compendio, nella zona delle vecchie stalle, ed è realizzato in muratura di superficie pari a circa mq. 78,00; ospita la cabina dell'Enel, il gruppo elettrogeno e la cabina dei trasformatori.

#### **2-14. Stalle e scuderie storiche, bar, ambulatorio veterinario e servizi igienici**

La zona delle scuderie e delle stalle è ubicata nella zona nord del compendio immobiliare e vi si accede dalla via Aurelia Antica attraverso due cancelli carrabili in ferro.

Nell'area sono ubicati circa 200 locali in muratura fra boxes e scuderie, oltre all'edificio identificato con il n. 9 che comprende il bar, l'ambulatorio veterinario con 1 box per l'isolamento degli animali, i servizi igienici sanitari riservati agli addetti ai lavori e, al piano primo, l'appartamento del custode (identificato con il subalterno 2 della p.lla 515).

I fabbricati che ospitano i boxes e le scuderie sono realizzati in muratura di mattoni a faccia vista con solaio di copertura alcuni in pignatte in laterizio e travetti in ferro, altre con travi e travetti in legno, con tetto a doppia falda, pavimentazioni in cemento battuto; i boxes sono con tipologia a "cella singola" di circa mq. 14,00 ciascuna con porte in legno verniciate di color verde, le sellerie sono di dimensioni più ridotte, dai 6,00 agli 8,00 metri quadrati.

Lo stato di manutenzione di questi fabbricati è mediocre, alcune tettoie sono parzialmente divelte e da ripristinare e alcuni manufatti presentano vistosi cedimenti strutturali; le aperture in legno e i locali necessitano di interventi di manutenzione.

La porzione dell'edificio che ospita l'ambulatorio del veterinario e i servizi igienici è stato ristrutturato nei primi anni 2000 e l'intervento ha compreso il rifacimento della copertura.

Il fabbricato presenta superficie complessiva pari a circa mq. 185,00 ed è corredato da tettoia in legno ad "L" di superficie pari a ca mq. 40,00.

#### **15-16. Tettoia ricovero attrezzi e concimaia**

Nella zona nord delle stalle, sul lato ovest in adiacenza alla pista principale sono ubicate la pensilina di rimessaggio delle macchine e delle attrezzature (15) e la concimaia (16) in cemento armato di superficie rispettivamente di circa mq. 95,00 e mq. 90,00.

#### **17. Locale autoclave**

A ridosso delle stalle e delle scuderie, adiacente allo stradone imbrecciato di accesso principale, è presente un piccolo manufatto destinato all'ubicazione di un autoclave.

#### **18-19-21. Edificio gruppo pesage e box coperti**

Il fabbricato risale agli anni '70 ed è stato ristrutturato negli anni '90; la struttura è in muratura facciavista e è costituita dalla sala bilance, lo spogliatoio dei fantini con servizi igienici sanitari, l'infermeria, la sala commissari e servizi annessi oltre un box chiuso per le prove antidoping, n. 8 boxes coperti posti in aderenza all'edificio principale e ulteriori n. 6 boxes coperti realizzati con struttura metallica e ubicati vicino a questi

La superficie del fabbricato (18) è pari a circa mq. 216,00, mentre la superficie dei box coperti è pari a circa mq. 111,00 di cui circa mq. 68,00 (19) e mq. 43,00 (21).

Alla data odierna i locali destinati alla sala bilance e lo spogliatoio dei fantini sono utilizzati come uffici dalla società proprietaria dei beni. Gli altri locali non sono utilizzati.

#### **20. Tensostrutture**

Tra l'edificio destinato a gruppo pesage e il tondino è stata installata una serie di n. 3 tensostrutture con struttura metallica e copertura in PVC della superficie complessiva di mq. 78,00. Attualmente risulta mancante la tenda centrale a causa della caduta di un albero.

#### **22 e 24. Tribune storiche**

Le due tribune storiche, identificate nella planimetria catastale con i numeri 22 e 24, risalgono agli anni '30 e sono ubicate in adiacenza alla pista principale.

Le tribune si sviluppano su due piani fuori terra; al piano terreno sono ubicati locali di servizio mentre al piano primo si trovano le gradinate coperte.

Fra le tribune e la pista è stata cementato un piano inclinato di consistenza pari a circa mq. 1.300,00 che può ospitare fino a 3.000 spettatori.

Sul fronte pista della tribuna denominata "tribuna soci" (22) è stata realizzata una tettoia in legno di superficie pari a circa mq. 65,00 la superficie dei locali di servizio è pari a circa mq. 80,00, le gradinate per il pubblico pari a circa mq. 83,00. Una porzione di tettoia risulta tamponata in cartongesso e collegata ai locali servizio per una diversa distribuzione degli spazi. La tribuna più piccola (24) ha consistenza pari a circa mq. 73,00 al piano terreno mentre le gradinate hanno superficie di circa mq. 90,00.

Le due tribune versano in uno stato di manutenzione mediocre con evidenti segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto delle coperture e vistoso sfogliamento degli intonaci che rivestono le facciate.

#### **23 e 26. Totalizzatori e tensostrutture**

Nella corte di pertinenza all'altezza delle due tribune storiche si trovano due fabbricati destinati ai totalizzatori per le scommesse sebbene una delle due sia utilizzata come archivio documentale. I due manufatti sono di dimensioni analoghe, realizzati con struttura portante e tamponature in muratura, corredate da tettoia sul lato fronte e tensostrutture che si estendono per tutta la lunghezza la lunghezza dei fabbricati. Le aperture finestrate sono state parzialmente tamponate in laterizio.

Le superfici sono pari a circa mq. 60 ciascuno, le tensostrutture della superficie di circa mq. 100 l'una e le due tettoie di mq. 15 ciascuna.

#### **25, 27 e 28. Ingresso, biglietteria e guardiania**

Si tratta dell'ingresso principale destinato al pubblico e composto di tre manufatti in muratura faccia vista. Al centro è presente l'ingresso carrabile e pedonale corredato di ampia tettoia di superficie pari a circa mq 25,00 e dotato di cancello in ferro verniciato in verde mentre ai lati sono presenti i

due piccoli fabbricati destinati a biglietteria (25) e guardiana (28), ciascuno di consistenza pari a circa mq. 15,00.

Attualmente la biglietteria è utilizzata come deposito delle pompe antincendio accanto al quale è stato installato un serbatoio per l'acqua.

### **29. Locale tecnico e rampa a servizio della particella 517**

A servizio della nuova tribuna identificata con la particella 517 e, realizzata in aderenza a questa, è presente un piccolo locale tecnico (circa mq. 10,00) al piano interrato la cui copertura funge al piano terra da rampa di accesso alle gradinate della tribuna.

### **30. Palazzina "ex uffici"**

Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni '70 ed è stato successivamente oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione durante gli anni '90.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura facciavista. La porzione di fabbricato destinata a bar è corredata di una tettoia chiusa adibita a sala multifunzionale realizzata in acciaio e tamponature in vetro. E inoltre presente una ampia tensostruttura posta in adiacenza al fronte del fabbricato.

La parte destinata una volta agli uffici si sviluppa anche al piano primo, accessibile dal vano scala interno e con ulteriore accesso esterno con scale poste sul retro a cielo aperto.

Al piano primo è presente un'ampia sala per le conferenze ed uffici direzionali oltre a un servizio igienico. Il fabbricato è in normale stato di conservazione, nella zona "ex uffici" sono state realizzate delle tamponature in cartongesso per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato ha una superficie al piano terra pari a circa mq. 505,00, la sala multifunzionale ha una consistenza di circa mq. 175,00, la tensostruttura pari a circa mq. 109,00 e il piano primo di circa mq. 185,00.

### **31. Ristorante, tavola calda, magazzini e servizi vari**

Il fabbricato in oggetto è realizzato con struttura in acciaio e tamponature in laterizio ed è costituito al piano terra dal blocco che comprende il locale adibito a tavola calda corredata sul fronte da ampia tettoia in legno, cucina retrostante, servizi igienici sul lato nord; la porzione di fabbricato posta sotto la tettoia del ristorante comprende magazzini, uffici, locali adibiti a spogliatoio, servizi igienici oltre la falegnameria ed un'officina.

La porzione di fabbricato destinata a tavola calda e cucina ha una superficie di circa mq. 240,00, la tettoia di mq. 50; il blocco ristorante presenta un portico di circa mq. 95,00, la porzione adibita a magazzini, falegnameria, officina ed altri servizi ha una consistenza di circa mq. 215,00 mentre al piano primo la tettoia ristorante ha superficie coperta pari a circa mq. 255,00, con adiacenti locali ad uso deposito sottotetto di superficie di circa mq. 53,00.

### **32. Ripostiglio**



larghezza di ml. 5,00-6,00. All'interno delle piste sono presenti due campi destinati ad ospitare le manifestazioni e i concorsi ippici oltre a due piste in sabbia per gli allenamenti.

Attualmente le attività ippiche sono chiuse pertanto le piste sono utilizzate per il solo addestramento e allenamento dei cavalli e la vegetazione è mantenuta al minimo indispensabile. Le piste sono recintate sul limite esterno con rete metallica e l'area è dotata di impianto di irrigazione sebbene vetusto e al limite dell'utilizzo. La pista principale è dotata di impianto d'illuminazione realizzato nei primi anni '70 ed attualmente inefficiente e fuori uso.

**Area parterre:** detta area, dell'estensione di ca mq. 15.000,00, rappresenta la zona scoperta destinata al pubblico, sistemata in parte asfaltata, in parte imbrecciata e in parte a giardino.

**Area "zona tris":** come sopra descritto detta area ha una superficie di circa mq. 2.500,00.

**Area zona "fosso martello":** detta area è composta da campo di allenamento/prova, area scoperta e parcheggio per un'estensione complessiva di circa mq. 26.600,00.

-----  
**ABITAZIONE CIVILE Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 515 sub 2**

L'appartamento è nato come civile abitazione per il custode del complesso immobiliare ed è ubicato nella zona delle scuderie storiche nella palazzina identificata con il n. 9 della particella 515 sub. 1. Questi è posto al piano primo e vi si accede da vano scala esclusivo con ingresso adiacente al bar riservato agli addetti ai lavori.

L'abitazione è costituita da disimpegno d'ingresso dal quale si accede a due camere da letto, cucina, locale igienico sanitario ed ulteriore vano. L'appartamento si presenta complessivamente in normale stato di conservazione. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 63, l'altezza utile interna è pari a 2,80 m.

**Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti in mattonelle di graniglia; la zona cottura è rivestita in piastrelle decorate per un'altezza di circa ml. 1,50; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa ml. 2,00; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco ed presente un box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio con specchiatura in vetrocamera corredate da oscuranti esterni in legno verniciati di colore verde. Le porte interne sono in legno verniciate di bianco.

-----  
**FABBRICATE LOCALI SPORTIVI Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 516**

Si tratta della tribuna storica che ospita la "torretta d'arrivo" posizionata di fronte alla pista all'altezza del fotofinish. L'immobile si sviluppa su 4 livelli oltre in tunnel interrato per il passaggio

degli impianti. Al piano terra sono presenti spogliatoi e locali di servizio igienico, al primo ci sono le tribune a gradoni, al piano secondo è presente il locale che ospitava i commissari di gara ed i monitor, mentre all'ultimo livello è presente la torretta che una volta ospitava le telecamere fisse per la ripresa televisiva delle corse.

I primi due livelli hanno consistenza pari a circa mq. 90,00 mentre le torrette hanno una superficie di circa mq. 13,00 per livello.

L'immobile si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione, la scala in ferro è da ripristinare, nei locali al piano interrato sono presenti evidenti segni di fessurazione diagonale, le gradinate presentano segni di infiltrazione d'acqua e l'intonaco di rivestimento è parzialmente sfogliato, le torrette al piano terzo risultano in pessimo stato di conservazione.

-----  
**FABBRICATE LOCALI SPORTIVI Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 517**

Si tratta della "nuova tribuna" risalente all'anno 2002 costituita da tre livelli e realizzata in cemento armato. Al piano interrato sono presenti un locale uso ufficio e, ai suoi lati, i servizi igienici per uomini e donne, per complessivi metri quadri lordi pari a circa 97,00. Al piano terra è presente un ampio salone una volta destinato alle scommesse ippiche di mq. 193,00 in cui sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso e con tamponature a vetrage, coperta da una sovrastante gradinata coperta con tensostruttura metallica e telo in pvc dotata di sedute in plastica ed un box di protezione.

Le gradinate presentano una superficie pari a a mq. 378,00.

-----  
**Indici metrici**

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- *Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"*
- *Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.*

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, quest' ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% (fino a mq. 25, poi 10% per la quota eccedente) qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% (fino a mq. 25, poi 5%

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

per la quota eccedente) se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

Si riassumono di seguito gli indici metrici di ciascuna unità immobiliare:

part 515 sub 1	descrizione	sup. lorda (mq)	coeff. Ponderato	sup. commerciale (mq)	Totale sup. comm.(mq)
1	cabna elettrica zona stalle	78,12	25%	19,53	19,53
2	stalle e scuderie	388,80	25%	97,20	97,20
3	stalle e scuderie	262,00	25%	65,50	65,50
4	stalle e scuderie	261,60	25%	65,40	65,40
5	stalle e scuderie	143,99	25%	36,00	36,00
6	stalle e scuderie	595,50	25%	148,88	148,88
7	stalle e scuderie	198,40	25%	49,60	49,60
8	stalle e scuderie	207,20	25%	51,80	51,80
9	edificio bar, veterinario ,wc e varie	177,91	100%	177,91	191,85
	tettoia bar	40,45	30%	12,14	
	locale tecnico	7,20	25%	1,80	
10	stalle e scuderie	166,92	25%	41,73	41,73
11	stalle e scuderie	148,81	25%	37,20	37,20
12	stalle e scuderie	132,48	25%	33,12	33,12
13	stalle e scuderie	120,70	25%	30,18	30,18
14	stalle e scuderie	63,23	25%	15,81	17,60
	tettoia	5,98	30%	1,79	
15	penslina rimessaggio macchine e attrezzi	95,50	25%	23,88	23,88
16	concimaia	89,81	25%	22,45	22,45
17	autoclave	1,62	25%	0,405	0,41
18	edificio gruppo pesage	216,02	100%	216,02	216,02
19	box coperti	68,26	25%	17,07	17,07
20	tensostrutture	78,02	15%	11,703	11,70
21	box coperti	43,13	25%	10,78	10,78
22	tribuna storica "soci" - gradinata	82,64	25%	20,66	79,70
	tettoia PT	64,48	30%	19,34	
	magazzini sotto tribuna	79,39	50%	39,70	
23	edificio totalizzatori	59,07	100%	59,07	78,76
	tensostruttura	101,01	15%	15,15	
	tettoia	15,14	30%	4,54	
24	tribuna storica - gradinata	90,23	25%	22,56	58,98
	magazzini PT	72,85	50%	36,42	

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

25	biglietteria	14,90	100%		0,00
	edificio totalizzatori	59,07	100%	59,07	
26	tensostruttura	101,01	15%	15,15	78,76
	tettoia	15,14	30%	4,54	
27	tettoia ingresso	25,33	30%	7,599	7,60
28	guardiania	15,40	100%	15,4	15,40
29	locale tecnico a servizio tribuna part. 517	10,76	25%	2,69	2,69
	edificio uffici agenzia	503,46	100%	503,46	
	sala conferenze P1	186,93	100%		
30	terrazza P1	11,97	30%	3,59	576,14
	tensostruttura	108,90	15%	16,34	
	tettoia sala multifunzionale	175,85	30%	52,76	
	locali magazzini, falegnameria, officina PT	214,97	50%	107,49	
	portico PT	94,44	35%	33,05	
	servizi e magazzino PT	46,90	50%	23,45	
31	tavola calda e cucina PT	242,97	100%	242,97	545,03
	tettoia tavola calda	50,35	30%	15,11	
	tre rampe di scala da PT a P1	33,35	100%	33,35	
	sottotetto ristorante P1	52,99	25%	13,25	
	tettoia ristorante P1	254,55	30%	76,37	
32	ripostiglio	5,30	25%	1,33	1,33
33	cabina enel zona tris	9,86	25%	2,47	2,47
34	stalle triss	235,92	25%	58,98	58,98
35	tettoia tris	119,14	30%	35,74	35,74
36	stalle triss	158,84	25%	39,71	39,71
37	tettoia fosso martello	840,00	30%	252	252,00
38	tettoia fosso martello	840,00	30%	252	252,00
39	tettoia fosso martello con box	840,00	40%	336	336,00
40	tettoia fosso martello con box	840,00	40%	336	336,00
41	wc fosso martello	14,16	25%	3,54	3,54
42	tunnel passaggio impianti	146,29	25%	36,5725	36,57
part 515 sub 2	casa custode - appartamento P1	80,45	100%	80,45	81,56
	casa custode - deposito PT	4,45	25%	1,11	
part. 516 - Tribuna Torretta d'arrivo	piano interrato - tunnel impianti	34,75	25%	8,69	
	livello 1 - spogliatoi e wc	91,33	50%	45,67	
	livello 2 - gradoni tribuna	91,33	15%	13,70	85,42
	livello 3 - commissari e monitors	13,03	100%	13,03	
	livello 4 - ripresa TV	13,03	100%	13,03	
part 517 - Tribuna	piano seminterrato - volume tecnico	87,77	25%	21,9425	
	piano seminterrato - sala computers e wc	96,68	25%	24,17	296,09

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

Nuova	piano terra - sala scommesse	193,28	100%	193,28
	piano primo - gradinate	378,00	15%	56,7
<b>Superficie commerciale complessiva unità immobiliari (mq.)</b>				<b>4.463,26</b>

Vanno adesso considerate le incidenze delle aree scoperte per le quali va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

Considerato che le aree scoperte hanno complessivamente una superficie pari a:

AREE SCOPERTE (Mq.)	area giardini e parterre	15.000,00
	piste cavalli	140.000,00
	terreno zona tris	2.500,00
	terreno zona fosso martello	26.600,00
<b>Totale aree scoperte (Mq.)</b>		<b>184.100,00</b>

E che l'ingombro delle superfici edificate è pari a circa 10.300 mq, si ottiene:

sup. edificata	10.310,84	10%	1.031,08
Sup. eccedenti	173.789,16	2%	3.475,78
<b>Sup. Commerciale Totale aree scoperte (Mq.)</b>			<b>4.506,87</b>

Pertanto la superficie commerciale complessiva del complesso dell'Ippodromo del Casalone, costituito da unità immobiliari e superficie delle aree scoperte è pari a:

Sup. commerciale unità immobiliari	4.463,26
Sup. commerciale aree scoperte	4.506,87
<b>SUP. COMMERCIALE TOTALE DEL COMPLESSO IPPODROMO DEL CASALONE (Mq.)</b>	<b>8.970,13</b>

## 1.2 METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (Vrd)

Il metodo del **costo di riproduzione deprezzato** è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono almeno quanto costa riprodurli". In particolare, il metodo è suggerito dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia (2022, Associazione Bancaria Italiana – ABI) per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo del costo quando la mancanza di attività di

mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale.

Il Valore di Riproduzione Deprezzato (Vrd) è composto delle seguenti parti (a + b - c):

- a) La stima del valore dell'area urbanizzata (Vs)
- b) La stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)
- c) La stima del deprezzamento (D)

Di seguito si riassumono i dati per individuare il più probabile valore dei beni in oggetto.

-----

**a) Stima del valore dell'area urbanizzata (Vs)**

Ai fini del calcolo del valore dell'area urbanizzata si deve tener conto del costo dell'area desunto dalle indagini di mercato in cui concorrono diversi fattori quali la posizione, la morfologia, l'orografia e la vicinanza con le vie di comunicazione.

Si deve inoltre distinguere fra la superficie commerciale relativa alle aree edificate e l'area marginale (costituita dalle aree non edificate, aree a verde, piste, campi, zona parterre, etc).

Si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente memoria, per le aree edificabili possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 45,00 €/mq e 55,00 €/mq, mentre per le aree urbane aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelle limitrofe possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 10,00 €/mq e 20,00 €/mq.

Considerato quanto sopra si ritiene di poter attribuire il valore unitario dell'area edificata pari a: 50,00 €/mq, e per l'area marginale un valore unitario pari a 20,00 €/mq.

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali così come calcolate nel precedente paragrafo, si ottiene:

Valore aree edificate: mq. 4.463,26 x 50,00 x €/mq. = € 223.162,93

Valore aree marginali: mq. 4.506,87 x 20,00 x €/mq. = € 90.137,40

Valore complessivo area urbanizzata: € 223.162,93 + € 90.137,40 = € 313.300,33

**Costo complessivo dell'area urbanizzata (Vs): € 313.300,33**

-----

**b) Stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)**

Il costo di ricostruzione a nuovo comprende il costo di costruzione (Ktc), gli oneri di urbanizzazione (Ou), gli oneri fiscali e amministrativi (Of), gli utili di impresa (P) e gli oneri professionali (Op) quali progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc.

Di seguito si riporta il calcolo dei suddetti costi.

**Costo di costruzione (Ktc)**

Prima di procedere al calcolo del costo di costruzione occorre determinare le volumetrie esistenti del complesso in oggetto. Vista la differenza fra i fabbricati presenti che sono costituiti da box e scuderie, manufatti destinati a depositi e magazzini, tettoie e tensostrutture, gradinate ed infine edifici cosiddetti "principali" (bar, ristorante, tavola calda, uffici etc.)

Per quanto visto sopra si ritiene opportuno determinare la volumetria del complesso suddivisa in base alla destinazione di ogni singolo manufatto. In particolare si ricavano 4 categorie differenti, come segue:

- Immobili "principali";
- Locali depositi e servizi
- Fabbricati per stalle e scuderie;
- Tettoie e tensostrutture

Si ottiene:

Fabbricati per destinazioni	sup. lorda (mq)	H media (ml)	volume (mc)
edificio n.9 (bar e vari)	177,91	3,10	551,52
edificio gruppo pesage (18)	216,02	3,00	648,06
edificio totalizzatori (23)	59,07	3,10	183,12
edificio totalizzatori (26)	59,07	3,10	183,12
edificio uffici agenzia (30)	503,46	3,50	1762,11
sala conferenze (30)	186,93	3,50	654,26
tavola calda e cucina (31)	242,97	3,00	728,91
casa custode (part. 515 sub 2)	80,45	3,00	241,35
sala scommesse (part. 517)	193,28	4,00	773,12
<b>Volume complessivo "edifici principali" (MC)</b>			<b>5725,56</b>

Fabbricati per destinazioni	sup. lorda (mq)	H media (ml)	volume (mc)
cabna elettrica zona stalle (1)	78,12	4,00	312,48
cabina enel zona tris (33)	9,86	2,40	23,66
locale tecnico (9)	7,20	2,80	20,16
autoclave (17)	1,62	2,00	3,24
biglietteria (25)	14,90	2,70	40,23
guardania (28)	15,40	2,70	41,58
ripostiglio (32)	5,30	2,20	11,66
wc Fosso Martello	14,16	2,65	37,52
tunnel impianti	146,29	3,10	453,50
servizi e magazzini (31)	46,90	2,50	117,25
magazzini, falegnameria. (31)	214,97	3,00	644,91
sottotetto ristorante (31)	52,99	2,20	116,58
magazzini tribuna storica (22)	79,39	3,00	238,17
magazzini tribuna (24)	72,85	2,20	160,27
deposito custode (p. 515 sub 2)	4,45	3,10	13,80

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

tunnel impianti (part. 516)	34,75	3,10	107,73
servizi (part. 516)	91,33	2,60	237,46
sala commissari (part. 516)	13,03	2,25	29,32
sala riprese tv (part. 516)	13,03	2,45	31,92
locale tecnico (part. 517)	87,77	2,85	250,14
servizi (part. 517)	96,68	2,60	251,37
Volume complessivo "locali deposito e servizi" (MC)			<b>3142,95</b>

Fabbricati per destinazioni	sup. lorda (mq)	H media (ml)	volume (mc)
stalle e scuderie (2-8, 10-13)	2626,40	3,45	9061,08
stalle zona tris (34, 36)	394,76	4,00	1579,04
stalle (14)	63,23	3,60	227,63
box coperti (19)	68,26	3,00	204,78
box coperti (21)	43,13	3,00	129,39
Volume complessivo "stalle e scuderie"(MC)			<b>11201,92</b>

Fabbricati per destinazioni	sup. lorda (mq)	H media (ml)	volume (mc)
tettoia bar (9)	40,45	2,60	105,17
tettoia (14)	5,98	2,35	14,05
pensilina rimessaggi (15)	95,50	5,00	477,50
tensostruttura (20)	78,02	3,73	290,62
tensostruttura (23)	101,01	3,45	348,48
tettoia (23)	15,14	3,20	48,45
tensostruttura (23)	101,01	3,45	348,48
tettoia (23)	15,14	3,20	48,45
tettoia ingresso (27)	25,33	3,50	88,66
tensostruttura (30)	108,90	4,35	473,72
tettoia multifun. (30)	175,85	3,58	628,66
portico (31)	94,44	3,00	283,32
tettoia tavola calda (31)	50,35	3,30	166,16
tettoia ristorante (31)	254,55	3,15	801,83
tettoia tribuna storica (22)	64,48	3,00	193,44
gradinata tribuna (22)	82,64	3,00	247,92
gradinata tribuna (24)	90,23	3,70	333,85
tettoia tris (35)	119,14	4,00	476,56
tettoia fosso martello (37)	840,00	5,15	4326,00
tettoia fosso martello (38)	840,00	5,15	4326,00
tettoia fosso martello (39)	840,00	5,15	4326,00
tettoia fosso martello (40)	840,00	5,15	4326,00
Tettoia gradinata (part 516)	91,33	3,70	337,92
Tettoia gradinata (part 517)	378,00	4,00	1512,00
Volume complessivo "tettoie e tensostrutture" (MC)			<b>24529,25</b>

Ai fini del calcolo del costo di costruzione si utilizza la “Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere per l’anno solare 2023” dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto adottata con Delibera del 15 dicembre 2022.

Per gli edifici principali, trattandosi di fabbricati datati e semplici, la suddetta tabella indica per manufatti di nuova costruzione ricadenti in categoria “Edifici di cui alla categoria I classe A” (si precisa che la suddetta categoria comprende “Costruzioni improntate a grande semplicità, fabbricati rurali: magazzini, edifici industriali semplici e senza particolari esigenze artistiche, capannoni, baracche, edifici provvisori senza importanza e simili, solai in cemento armato o solettoni in laterizi per case di abitazioni appoggiate sui murature ordinarie per portate normali fino a 5 metri”) un valore unitario pari a 297,00 €/mc vuoto per pieno. Come previsto dalla tabella sopra citata, per le nuove costruzioni con cubatura superiore a mc. 3.000,00, il costo indicato deve essere diminuito del 10% (ovvero  $297,00 \text{ €/mc} - 29,70 = 267,30 \text{ €/mc}$ ).

Allo stesso modo i valori relativi alla cubatura delle volumetrie interrato, riconducibili a depositi e servizi) vanno ridotti del 50%, ovvero:  $267,30 \text{ €/mc} \times 0,5 = 133,65 \text{ €/mc}$ .

Per quanto riguarda i manufatti destinati a stalle e scuderie, si ritiene congruo applicare una riduzione del 50%, ossia:  $133,65 \text{ €/mc} \times 0,50 = 66,83 \text{ €/mc}$ .

Infine per le tettoie e tensostrutture un valore ulteriormente ridotto del 50% come segue:  $66,83 \text{ €/mc} \times 0,50 = 33,41 \text{ €/mc}$ .

Si ottiene:

- Immobili “principali”:	mc 5.725,56 x 267,30 = 1.530.442,13 €
- Locali depositi e servizi:	mc 3.142,95 x 133,65 = 420.054,80 €
- Fabbricati per stalle e scuderie:	mc 11.201,92 x 66,83 = 748.568,17 €
- Tettoie e tensostrutture:	mc 24.529,25 x 33,41 = 819.583,42 €

Di seguito si ricava il Costo di costruzione complessivo:

$1.530.442,13 \text{ €} + 420.054,80 \text{ €} + 748.568,17 \text{ €} + 819.583,42 \text{ €} = \text{€ } 3.518.648,58$

**Costo di costruzione (Ktc): € 3.518.648,58**

#### **Calcolo del costo di urbanizzazione (Ou)**

Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono stati desunti dai “Valori tabellari per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell’art. 184, comma 7 L.R.T. 65/2014 – Anno 2023” fornita dal Comune di Grosseto, valida per immobili di nuova edificazione di insediamenti ad uso *servizio/ricettivo/commerciale/direzionale* (con rapporto > 3,0 mc/mq) come segue:

Urbanizzazione primaria: €/mc 18,71

Urbanizzazione secondaria: €/mc 9,47

Totale oneri di urbanizzazione (primaria + secondaria):  $(18,71 + 9,47) \text{ €/mc} = 28,18 \text{ €/mc}$

Volumetria edificata dei fabbricati principali: mc. 5.725,56

Si ottiene: Costo oneri di urbanizzazione: mc.  $5.725,56 \times \text{€/mc } 28,18 = \text{€ } 161.346,28$

**Costo degli oneri di urbanizzazione (Ou): € 161.346,28**

#### **Calcolo oneri professionali (Op)**

Gli oneri professionali vengono calcolati nella misura del 6% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

$\text{€ } 3.518.648,58 \times 6\% = \text{€ } 211.118,91$

Cassa di previdenza 4% =  $\text{€ } 211.118,91 \times 4\% = \text{€ } 8.444,76$

IVA al 22% =  $(\text{€ } 211.118,91 + \text{€ } 8.444,76) \times 22\% = \text{€ } 48.304,01$

Si ottiene:  $\text{€ } 211.118,91 + \text{€ } 8.444,76 + \text{€ } 48.304,01 = \text{€ } 267.867,68$

**Costo degli oneri professionali (Op): € 267.867,68**

#### **Calcolo oneri finanziari (Of)**

Gli oneri finanziari vengono calcolati nella misura del 5% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) comprensivi degli oneri professionali (Op) sopra calcolato, come segue:

$(\text{€ } 3.518.648,58 + \text{€ } 267.867,68) \times 5\% = \text{€ } 3.786.516,26 \times 5\% = \text{€ } 189.325,81$

**Costo degli oneri finanziari (Of): € 189.325,81**

#### **Calcolo utile d'impresa (P)**

Il profitto dell'imprenditore viene calcolato di norma nella misura del 15 % dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

$\text{€ } 3.518.648,58 \times 15\% = \text{€ } 527.797,29$

**Costo degli utili di impresa (P): € 527.797,29**

#### **Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)**

Pertanto la stima del **Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)** è pari a:

$\text{Kpr} = \text{Ktc} + \text{Ou} + \text{Op} + \text{Of} + \text{P} = \text{€ } 3.518.648,58 + \text{€ } 161.346,28 + \text{€ } 267.867,68 + \text{€ } 189.325,81 + \text{€ } 527.797,29 = \text{€ } 4.664.985,64$

**Costo di ricostruzione a nuovo (Kpr): € 4.664.985,64**

**c) Stima del deprezzamento (D)**

Il deprezzamento degli immobili riguarda il calcolo della stima di due fattori principali denominati “**obsolescenza funzionale**” e “**deperimento fisico**”.

La prima è in sostanza la perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto ad un immobile costruito alla actualità tenuto conto degli standard edilizi e delle nuove normative in materia, dei vizi e difetti da ripristinare, e delle esigenze del mercato.

Considerato che:

- nel complesso immobiliare sono presenti difformità urbanistiche e catastali;
- alcune porzioni del complesso immobiliare sono **occupate** con contratti di locazione come descritto al punto 9.1 della relazione peritale del 30.01.2023, pertanto non sussiste la piena disponibilità del complesso da parte del futuro assegnatario;
- la destinazione d'uso è esclusivamente strutturata a ippodromo per le corse dei cavalli, il compendio immobiliare del Casalone ricade in un'area per la quale lo strumento urbanistico vigente prevede interventi di riqualificazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di “**Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone**”;
- il settore dell'ippica è in costante declino e in profonda crisi;

si ritiene congruo un deprezzamento del 15% del valore di ricostruzione a nuovo (Kpr). Si ottiene:

**Deprezzamento per obsolescenza funzionale: € 4.664.985,64 x 15 % = € 699.747,85**

L'obsolescenza fisica consiste nel grado di usura degli immobili e dipende dall'età del complesso immobiliare (si precisa che i primi manufatti risalgono agli anni '30 mentre le costruzioni più recenti sono state realizzate nei primi anni 2000), dalla qualità della costruzione, dagli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari nell'arco della vita utile di un fabbricato (indicativamente assunta in 100 anni), oltre alla vetustà delle componenti strutturali e degli impianti tecnologici presenti all'interno della struttura.

Si ritiene congruo un deprezzamento del 10% del valore di ricostruzione a nuovo (Kpr), come segue:

**Deprezzamento per deperimento fisico: € 4.664.985,64 x 10 % = € 466.498,56**

In conclusione il deprezzamento complessivo calcolato rispettivamente per obsolescenza funzionale e deperimento fisico è pari a: € 699.747,85 + € 466.498,56 = € **1.166.246,41**

**Stima del deprezzamento complessivo: € 1.166.246,41**

Per quanto visto sopra si ricava la stima del valore attuale della piena proprietà del lotto calcolato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato (a + b - c), dove:

- |   |                  |
|---|------------------|
| a) La stima del valore dell'area urbana (Vs):         | € 313.300,33     |
| b) La stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr): | € 4.664.985,64   |
| c) La stima del deprezzamento (D):                    | - € 1.166.246,41 |

Si ottiene: € 313.300,33 + € 4.664.985,64 - € 1.166.246,41 = 3.812,039,56 arrotondabili a

**€ 3.800.000,00**

**VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

**€ 3.800.000,00**

(Euro tremilionioottocentomila/00)

-----

**2. VALORE LOTTI – PREZZO BASE**

**LOTTO n.1**

**Intera piena proprietà di complesso immobiliare** costituita dall'**IPPODROMO DEL CASALONE**, posto del Comune di Grosseto (GR) in via Aurelia Antica.

I beni immobiliari che costituiscono il compendio dell'Ippodromo del Casalone, composto da terreni, fabbricati, strutture ed impianti, per una superficie complessiva di circa mq. 200.000,00, sono destinati allo svolgimento e alla organizzazione di eventi e manifestazione di natura ippica e delle corse dei cavalli.

Il complesso immobiliare è posto nella zona sud del capoluogo in via Aurelia Antica lungo la quale si sviluppa per un fronte di oltre 600 metri.

Parte del complesso immobiliare è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, nel corso degli anni è stato poi oggetto di molti interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento degli impianti alle nuove disposizioni legislative e ai regolamenti del settore di pubblico spettacolo, che hanno inciso sulla consistenza dei fabbricati e dei manufatti, pur mantenendo la medesima destinazione d'uso.

All'interno dell'Ippodromo del Casalone sono presenti le piste coltivate a prato per ospitare le corse, gli allenamenti e le manifestazioni ippiche, le scuderie storiche costituite da box e sellerie, l'area destinata al pubblico composta da tribune, bar, ristorante e sale scommesse, la zona destinata a fabbricati denominata "TRIS" (attualmente in locazione a ..... e ha effettuato sui manufatti delle opere edilizie quali ..... ità di loro competenza) e l'area dei fabbricati posti nella zona

denominata "FOSSO MARTELLO" (attualmente in locazione all'..... che esercita la propria attività sociale di recupero di animali).

Dal punto di vista urbanistico, come meglio evidenziato nel paragrafo 5, il complesso immobiliare ricade ai sensi dell'Art. 105 Aree "RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", scheda normativa "RC\_10A Casalone" – Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone, ovvero la destinazione d'uso è strettamente e rigidamente connessa all'attività delle corse e delle manifestazioni ippiche.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR):

- al foglio 109 part. 211 sub 1 graffato con la part. 515 sub 1 - ctg D/6 - r.c. € 88.818,00 (FABBRICATE LOCALI SPORTIVI),

- al foglio 109 part. 515 sub 2 - ctg A/3 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 84 m<sup>2</sup> - r.c. € 426,08 (ABITAZIONE CIVILE);

- al foglio 109 part. 516 - ctg D/6 - r.c. € 1.605,00 (FABBRICATE LOCALI SPORTIVI);

- al foglio 109 part. 517 - ctg D/6 - r.c. € 5.673,00 (FABBRICATE LOCALI SPORTIVI);

• Confini catastali: via Aurelia Antica; p.la 573; p.la 574; s.s.a.;

• Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)**

• Stato d'uso: porzioni del complesso sono **occupate** con contratti di locazione (vedi relazione)

N.B.⇒ Il complesso immobiliare oggetto di interesse è rappresentato catastalmente e urbanisticamente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

N.B.⇒ Il complesso immobiliare in oggetto ricade nel R.U.C. nell'Area di Recupero RC\_A – Casalone – Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone

### **PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:**

**€ 3.800.000,00**

(Euro tremilionioottocentomila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Rassegno la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Grosseto, li 28 luglio 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Pierluigi Melchionna**

(documento firmato digitalmente)

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
1. RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI.....	3
1.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IPPODROMO DEL CASALONE.....	3
1.2 METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO.....	12
2. VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE .....	19

