

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

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

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

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

22 febbraio 2023

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

## PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni cedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 68/2021 contr

3 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:

- n°1 LOTTO di vendita 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).
- n°2 LOTTO 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).
- n°3 LOTTO 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).

fensore e procuratore della procedente  
aveva pervenire allo scrivente a mezzo

## 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.

### a.1 Perimetro

Non sono state prodotte osservazione di parte.

### a.2 Consistenze

- Lo scrivente, nel proprio elaborato, ha descritto da pag. 11 a pag. 17 tutti gli immobili facenti parte del complesso dell'Ippodromo del Casalone, specificando per ciascuna unità

immobiliare la consistenza delle varie tipologie (fabbricati, stalle, sellerie, tettoie, porticati etc) e le relative superfici lorde oltre ad una precisa descrizione dei beni e dello stato manutentivo in cui versavano al momento dei sopralluoghi.

Inoltre relativamente alla valutazione delle consistenze, piuttosto che assegnare i fattori di ponderazione, che normalmente vengono indicati nella valutazione di beni immobiliari "standard" come ad esempio una terrazza pertinenziale ad un appartamento alla quale si assegna un coefficiente riduttivo di 1/3 (un terzo) rispetto alla superficie lorda dell'unità di cui è bene esclusivo al fine di determinare la superficie commerciale del bene, si è ritenuto congruo suddividere il compendio immobiliare in base alle diverse tipologie delle strutture e del loro utilizzo e, a queste, assegnare un valore unitario diverso per ciascuna tipologia di immobile.

Successivamente a pag. 18 della perizia lo scrivente ha riassunto tutte le sopracitate consistenze nella tabella denominata "indici metrici".

- Per quanto riguarda la consistenza delle "piste" si tratta effettivamente di un mero errore di scrittura, dato che lo stesso stimatore, nella descrizione in perizia, aveva indicato la corretta superficie di circa mq. 140.000,00 (14,00 Ha).
- Relativamente al valore di stima del suddetto terreno, ritenendo congruo attribuire ad ogni ettaro un valore pari a Euro 10.000,00 (individuabili dalle tabelle riportate nei "Valori agricoli medi della Provincia di Grosseto" per l'anno 2015), si ottiene

$$\text{Ha } 14,00 \times 10.000,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 140.000,00$$

(diconsi Euro *centoquarantamila/00*)

### **a.3 Conformità Urbanistica, Edilizia e Catastale** –

Non sono state prodotte osservazione di parte.

### **a.4 Situazione Locativa**

- Lo scrivente, come evidenziato nelle osservazioni di parte, ha segnalato la presenza di contratti di locazione, riguardanti alcune porzioni del complesso, reperiti presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Grosseto e li ha allegati alla relazione peritale.

Per ciascuno di questi contratti ha verificato la data di stipula, la decorrenza, la durata ed il canone di locazione, specificando quali di questi risultano opponibili alla procedura esecutiva indicando per ciascuno la data di decorrenza e termine.

Lo scrivente ritiene che il quesito n. 9 formulato dal GdE, e relativo allo stato occupazionale dei beni, non comprenda la verifica della congruità dei contratti di locazione.

### **a.5 Approccio Valutativo**

- Come già evidenziato in perizia, e condiviso nelle osservazioni di parte, l'approccio di tipo reddituale si è ritenuto difficilmente applicabile a causa della particolare congiuntura economica del settore delle corse dei cavalli e visto che l'ippodromo del Casalone non è operativo da anni.

Nelle osservazioni formulate allo scrivente si indica che il Metodo Comparativo sia difficilmente applicabile non essendo disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di beni simili a quelli oggetto della presente procedura, ritenendo più adatto il Metodo del Costo.

Lo scrivente non concorda con tale affermazione visto che il metodo del costo si applica quando è nota la futura destinazione del compendio immobiliare oggetto di valutazione e dato che la destinazione urbanistica del complesso dell'Ippodromo è definito attualmente come "invariante strutturale" che non prevede possibilità di variazioni di destinazioni d'uso, lo scrivente ha ritenuto congruo stimare il valore attuale dei beni facenti parte del compendio immobiliare confrontandoli con immobili simili per caratteristiche ed utilizzo.

### **a.6 Diminuzione del Valore stimato mediante Metodo Comparativo –**

Per quanto riguarda la diminuzione del valore si tratta effettivamente di un errore di calcolo pertanto si concorda con l'osservazione di parte e si ritiene di dover correggere la stima del compendio del Casalone che costituisce il Lotto di Vendita n. 1 come segue:

***COMPLESSO IPPODROMO DEL CASALONE: € 3.180.694,00 (valore calcolato in perizia)***

Come evidenziato in perizia, vista la situazione di "Invariante Strutturale, le difformità rinvenute, e il momento storico di crisi delle corse ippiche, ai fini della presente valutazione, si è ritenuto congruo applicare una diminuzione in percentuale pari al 30% del valore sopra stimato, come segue:

***COMPLESSO IPPODROMO DEL CASALONE: € 3.180.694,00 x 0,70 = € 2.226.458,80***

In conclusione si rettifica di seguito la stima del **lotto n.1** costituito dal complesso immobiliare dell'Ippodromo del casalone, Comune di Grosseto (GR), via Aurelia Antica:

**STIMA LOTTO N.1 = € 2.226.458,80**

**arrotondabili a € 2.226.500.00 diconsi Euro duemilioniduecentoventisemilacinquecento**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

Grosseto, li 22 febbraio 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Pierluigi Melchionna**  
(documento firmato digitalmente)