

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 140/2020

PROMOSSA DA
SIENA NPL 2018 S.R.L.

C.F. 14535321005

CONTRO

XXXXXXXXXX

c.f XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXX

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Avv. Marco Meconcelli
C.T.U.: Arch. Alessandro Flaminio

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

PRECISAZIONI IN RIFERIMENTO ALLO STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono costituiti da:

- Un locale commerciale sito a GROSSETO, presso via Sardegna n. 15.
- Un appartamento e alcuni terreni siti a CASTEL DEL PIANO (GR), presso via dei mille n. 17.
- N.4 terreni agricoli, dove insistono due fabbricati rurali diruti siti in SEGGIANO (GR).

I suddetti immobili, risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto all'ufficio Territorio e Servizi Catastali come segue:

LOTTO 1:

LOCALE COMMERICALE *SITO IN GROSSETO*

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

Proprietà: ½ XXXXXXXXXXX, ½ XXXXXXXXXXX (deceduta)

LOTTO 2:

APPARTAMENTO *SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)*

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Proprietà: XXXXXXXXXXX

Foglio 33, part.162, sub 2.

Proprietà: XXXXXXXXXXX

Foglio 33, part.162, sub 3.

Proprietà: XXXXXXXXXXX (deceduta)

Foglio 33, part.161 (terreno)

XXXXXXXXXXXX

Foglio 33, part.162 (terreno)

Proprietà: Ente urbano

LOTTO 3:

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI *SITI IN SEGGIANO (GR)*

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Proprietà: XXXXXXXXXXX

Foglio 28, part. 14.

Proprietà: XXXXXXXXXXX

Foglio 28, part. 28.

Proprietà: XXXXXXXXXXX

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

Proprietà: XXXXXXXXX

PRECISAZIONI IN RIFERIMENTO ALLO STATO LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

LOCALE COMMERCIALE SITO IN GROSSETO

(Locale commerciale sito in Grosseto, presso via Sardegna n. 15)

Foglio 89, part. 63, sub 2.

Al momento del sopralluogo nell'immobile è stata rilevata la presenza di un contratto di locazione tra i debitori e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stipulato il 10/04/2014 e registrato il 10/12/2014 (quindi in data antecedente al pignoramento), della durata di 6 anni rinnovabili.

Rilevato quanto sopra l'immobile ai fini estimativi veniva considerato occupato.

L' immobile in oggetto è da considerarsi dal punto di vista estimativo a tutti gli effetti

OCCUPATO, in forza di contratto di affitto registrato il 10/12/2014, ufficio NTZ, serie 3t, numero 4245, codice identificativo del contratto: NTZ14T00424500MD. Tale contratto prevede una durata di 6 anni a decorrere dal 1 maggio 2014 e termine il 30 aprile 2020, e **prevede un rinnovo tacito per altri 6 anni.**

(rif. Contratto affitto, allegato N. 1)

LOTTO 2:

APPARTAMENTO SITO IN CASTEL DEL PIANO (GR)

(Appartamento sito in Castel del Piano, presso via dei mille n. 17):

Foglio 33, part. 162, sub 1 (subalterno soppresso e sostituito dal sub 4 e dal sub 5).

Proprietà: XXXXXXXXX

Foglio 33, part.162, sub 2.

Proprietà: XXXXXXXXX

Foglio 33, part.162, sub 3.

Proprietà: XXXXXXXXX (deceduta)

Foglio 33, part.161 (terreno)

XXXXXXXXXX

Foglio 33, part.162 (terreno)

Proprietà: Ente urbano

Al momento del sopralluogo nell'immobile è stata rilevata la presenza di un edificio costruito sul terreno identificato al foglio 33, part. 161. Tale edificio, costruito in aderenza e comunicante con l'edificio identificato al foglio 33, part 162, sub 1, 2, 3, risulta essere sprovvisto di titolo edilizio ma comunque sanabile attraverso un accertamento di conformità in sanatoria.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità del sig. xxxxxxxxx e della Sig. xxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo il sig. xxxxxxxxx non evidenziava nessun contratto di locazione in essere sui beni.

Da accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso come relativamente al terreno identificato nel LOTTO 2 al **foglio 33 part. 161 (dove è stato edificato l'edificio sprovvisto di titolo edilizio)**, sia stato registrato in **data 27/07/2017 n. 1123** un contratto di affitto al tra il sig. xxxxxxxxx e la società xxxxxxxxxxxxxxxx legalmente rappresentata dal sig. xxxxxxxxx della durata di 30 anni.

Tale contratto non risulta essere stato trascritto e non risulta quindi nella pubblicità immobiliare e nella relazione notarile in atti.

(rif. Contratto affitto, allegato N. 2)

LOTTO 3:

N. 4 TERRENI CON EDIFICI RURALI SITI IN SEGGIANO (GR)

(Terreni ad uso agricolo con due edifici rurali diruti)

Foglio 28, part. 13.

Proprietà: xxxxxxxxx

Foglio 28, part. 14.

Proprietà: xxxxxxxxx

Foglio 28, part. 28.

Proprietà: xxxxxxxxx

Foglio 28, part. 29 (unito con il foglio 28, part. 30, 31).

Proprietà: xxxxxxxxx

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx il quale non evidenziava nessun contratto di locazione in essere sui beni.

Da accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso come relativamente ai terreni identificati nel LOTTO 3 al **foglio 28 part. 13, 14, 28, 29**, sia stato registrato in **data 27/07/2017 n. 1123** un contratto di affitto al tra il sig. xxxxxxxxx e la società xxxxxxxxxxxxxxxx legalmente rappresentata dal sig. xxxxxxxxx della durata di 30 anni.

Tale contratto non risulta essere stato trascritto e non risulta quindi nella pubblicità immobiliare e nella relazione notarile in atti.

Si evidenzia altresì che il citato contratto di locazione registrato in **data 27/07/2017 n. 1123** interessa oltre i terreni evidenziati e facenti parte dell'esecuzione anche i seguenti immobili:

- **Foglio 33, part. 161**

- Foglio 27, part.lla: 328, 136, 209, 238, 239, 240, 241, 242, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 270, 271, 272, 275, 276, 277, 312, 313, 139, 198, 256.

- Foglio 13, part. 173

- Foglio 14, part.lla: 217, 218, 220

- **Foglio 28, part.lla: 2, 18, 32, 33, 34, 38, 13, 14, 28, 29, 30, 31.**

Il tutto per una superficie complessiva di ha 17.89.90

- Foglio 27, part.237

- Foglio 14, part 562 sub 2 (annesso agricolo per produzione vino e olio e attività agricola)

- Foglio 27, part. 256 (immobile adibito ad attività agrituristica con annesso locale tecnico, lavanderia, piscina).

- **Foglio 28, part.lla 29, 30, 31.**

Valutando che il contratto di affitto riporta un **canone annuale di euro 2.000,00** e valutando l'estensione totale dei terreni e la presenza tra gli immobili concessi in locazione di un edificio adibito ad attività agrituristica con annesso locale tecnico, lavanderia, piscina, ad oggi in attività, si evidenzia che il canone pattuito potrebbe risultare vile (inferiore a 1/3 del giusto prezzo). Tale valutazione necessita di approfondimenti peritali.

Grosseto, lì 29 ottobre 2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Alessandro Flaminio**

ALLEGATI

ALLEGATO N.1 Contratto di locazione Immobile Grosseto

ALLEGATO N.2 Contratto di locazione Immobili Castel del Piano e Seggiano

ALLEGATO N.1 Contratto di locazione Immobile Grosseto

ALLEGATO N.1 Contratto di locazione Immobili Castel del Piano e Seggiano



Foto 1



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 140/2020