



TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dott.ssa Cristina Nicolò

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 158/2016 R.G.E.I.
(riunita alla N.159/2016)

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Compendio sito nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali

C.T.U. Dott. Ing. Gianluca Monaci



INTRODUZIONE

In data 02/08/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Monaci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.569, con studio professionale sito in Grosseto Via Ximenes n.8, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò nella procedura immobiliare in oggetto, al fine di rispondere al quesito riportato alla pagina I-3 della relazione.

Il Giudice ha disposto che copia della relazione peritale fosse inviata, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale;

In considerazione del fatto che è richiesto al sottoscritto C.T.U. il deposito di un elaborato conclusivo contenente la valutazione delle osservazioni e delle note pervenute, si è ritenuto utile suddividere il presente documento in due parti, la prima identificata come **“Parte I –Relazione”**, nella quale è riportata integralmente la relazione ed i relativi allegati inviata alle parti (*trasmissione a mezzo pec in data 16/03/2025*), mentre le risposte alle note dei consulenti di parte sono identificate come **“Parte II –Note sulle osservazioni delle parti e conclusioni”**.



Indice

Parte I – Relazione

| | <i>pag.</i> |
|---|-------------|
| Svolgimento dell'incarico - Quesito | I-3 |
| Premessa..... | I-4 |
| Quesito n.1 Descrizione stato dei beni..... | I-5 |
| Quesito n.2 Provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli..... | I-9 |
| Quesito n.3 Situazione Catastale..... | I-14 |
| Quesito n.4 Situazione Urbanistica..... | I-16 |
| Quesito n.5 Situazione Edilizia..... | I-17 |
| Quesito n.6 Formazione Lotti..... | I-19 |
| Quesito n.7 Stato Locativo..... | I-20 |
| Quesito n.8 Sussistenza di vincoli..... | I-22 |
| Quesito n.9 Criterio di stima adottato e valutazione..... | I-22 |

Allegati

1. Estratto P.O. vigente
2. Documentazione Catastale
3. Planimetrie dei beni in esecuzione
4. Documentazione fotografica
5. Titoli abilitativi – integrazione all'allegato 5 arch. Di Segna
6. Ispezione ipotecaria
7. Documentazione inerente alla situazione occupazionale del compendio
8. Stima indennità di occupazione
9. Verbale immissione in possesso dei beni pignorati

Parte II – Note sulle osservazioni delle parti e conclusioni

| | <i>pag.</i> |
|---|-------------|
| 1- Osservazioni dei consulenti di parte | II-2 |
| 2- Sintetica valutazione delle osservazioni delle parti | II-9 |
| 3- Conclusioni finali..... | II-10 |

Allegato

Perizia di parte del CTP Geom. Cherubini



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Monaci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.569, nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.ssa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n. 158/2016, deposita la presente Consulenza Tecnica in adempimento all'incarico affidatogli.

Trattasi di procedure esecutive immobiliari n. 158/2016 R.G.E.I. e n. 159/2016 R.G.E.I. riunite, iniziate nell'anno 2016 con perizia redatta in data 27/11/2017 dal precedente CTU Arch. Tiziana Di Segna.

La procedura era stata sospesa in data 20/02/2018.

In data 15/05/2024 il G.d.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, ha ritenuto necessario disporre un sopralluogo al fine di verificare lo stato occupazionale del compendio ed acquisire eventuali canoni/indennità di occupazione e, stante la risalente iscrizione della procedura, doversi verificare se nelle more le caratteristiche descritte nell'elaborato peritale redatta in data 27/11/2017 risultino attuali; ha pertanto formulato il seguente quesito da sottoporre all'esperto stimatore: ***“dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 27/11/2017 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali da incidere sul valore; quantifichi altresì una congrua indennità di occupazione relativamente ai lotti occupati”***.

In data 20/08/2024 il sottoscritto prestava pertanto giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico consistente nel rispondere al suddetto quesito.

Oltre al compendio di cui al presente elaborato la procedura riguarda un altro immobile sito in via De Pretis n.10-16 nel Comune di Grosseto (GR), per il quale il sottoscritto ha redatto altra relazione alla quale si rimanda.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 21/08/2024, per poi proseguire in date successive; in data 11/09/2024 il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento per un primo accesso, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Emiliano Goracci che, contestualmente redigeva, alla presenza del sig. [REDACTED] nipote dell'esecutato [REDACTED] deceduto a [REDACTED] e nipote della attuale intestataria per successione dei beni sig.ra [REDACTED], verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

All'atto del sopralluogo i beni pignorati sono risultati utilizzati come Agriturismo (Fabbricati B e C) e come residenza (Fabbricato A) e nella disponibilità del Sig. [REDACTED], Legale Rappresentante de [REDACTED]



- 6) **fabbricato rurale** con fini strumentali per l'agricoltura sito nel Comune di Scansano località frazione di Montorgiali, PRECEDENTEMENTE censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 101, particella 57, sub 6, cat. D/10 e **ATTUALMENTE al foglio 101, part. 57, sub. 8, cat. D/10, unitamente all'unità immobiliare di cui al punto precedente.**

1° QUESITO – DESCRIZIONE STATO DEI BENI

Per comodità di lettura, si riporta di seguito l'immagine satellitare estratta dalla perizia dell'Arch. Di Segna, procedendo ad esaminare i singoli fabbricati.



Queste le corrispondenze catastali attuali:

| | Pignoramento 27/06/2016 | | Dati catastali 10/03/2025 | | Intestati |
|-----------------------|-------------------------|------|----------------------------|------|--------------------|
| Fabbricato "A" | Plla 244 sub 2 | A/4 | Plla 244 sub 2 | A/4 | |
| | Plla 244 sub 3 | C/6 | Plla 244 sub 3 | C/6 | |
| Fabbricato "B" | Plla 57 sub 4 | A/4 | Plla 57 sub 4 | A/4 | |
| Fabbricato "C" | Plla 57 sub 3 | A/2 | Soppresso --> Sub.9 | | |
| | Plla 57 sub 5 | A/4 | Soppressi --> Sub.8 | | |
| | Plla 57 sub 6 | D/10 | | | |
| | ---- | ---- | Plla 57 sub 8 | D/10 | |
| | | | Plla 57 sub 9 | D/10 | |
| Piscina | | | Plla 57 sub 7 | D/6 | BCCensibile |



FABBRICATO “A” – GARAGE ED APPARTAMENTO

La situazione rappresentata dall’Arch. Di Segna nella perizia del 2017 corrisponde allo stato attuale osservato durante il sopralluogo.

Si sottolinea quanto già segnalato dalla collega: la corte esterna, catastalmente individuata come un subalterno separato sub 1, non risulta nell’elenco dei beni pignorati, ma catastalmente è classificata come un bene comune non censibile asservito ai sub 2 e 3.

FABBRICATO “B” –APPARTAMENTO

L’unità immobiliare, rimasta invariata nella distribuzione interna e con destinazione residenziale, rispetto a quanto riportato dall’Arch. Di Segna è ad oggi utilizzata ai fini agrituristici come zona accoglienza e colazioni, sfruttando anche lo spazio esterno coperto da porticato.

L’Arch. Di Segna nella sua perizia faceva notare che *“il presente immobile (...) viene corredato da una corte esterna con tanto di piscina, ma la stessa catastalmente è individuata come un subalterno separato, sub 1, che non risulta nell’elenco dei beni pignorati, ma che catastalmente è classificato come un bene comune non censibile asservito ai sub 3,4,5 e 6.”*

Oggi questa corte, individuata al sub. 1, risulta comune a tutti i subalterni della particella 57 (quindi al fabbricato B e al fabbricato C). La piscina è correttamente accatastata sotto sub. 7 e va considerata facente parte del pignoramento in quanto originariamente ricompresa all’interno del bene comune non censibile.

FABBRICATO “C”

Rispetto alla descrizione fatta dall’Arch Di Segna nel 2017, questo fabbricato è stato quasi completamente modificato nella distribuzione interna e nella destinazione d’uso.

Il piano terra, precedentemente diviso, anche catastalmente, in due unità - appartamento e ristorante agrituristico – è ad oggi suddiviso in 3 appartamenti agrituristici, mentre il piano primo, pur conservando la distribuzione interna originaria, è utilizzato anch’esso come appartamento agrituristico.

L’appartamento n. 1 al piano terra è costituito da soggiorno con angolo cottura, 2 camere e 2 bagni; è dotato inoltre di ampio spazio scoperto pavimentato e di un portico. La pavimentazione interna è in piastrelle rettangolari color cotto. I bagni sono di recente realizzazione; il più grande è adatto per l’accesso ai disabili. Gli infissi esterni sono in legno marrone con antoni anch’essi in legno con la stessa finitura, e sono della stessa tipologia per tutte le unità immobiliari.

L’appartamento n. 2 al piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; la pavimentazione è in gres porcellanato.



L'appartamento n. 3 al piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; tutta l'unità immobiliare, eccetto il bagno, è piastrellata in cotto. Il bagno è di recente realizzazione e dotato di doccia. Nel soggiorno è presente un camino aperto in mattoni.

L'ingresso agli appartamenti 2 e 3 avviene da porticato esterno, diviso fra le due unità mediante una stuoia di canniccio. Nella porzione di porticato in uso all'unità 2, è presente angolo cottura con forno a legna, griglia e girarrosto.

Solo l'appartamento 1 è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori. Gli altri sono sprovvisti sia di impianto di riscaldamento che di climatizzazione. I piani cottura sono a gas in tutte le unità immobiliari.

L'appartamento al piano primo non è stato invece modificato, per cui la descrizione nella precedente perizia è tutt'ora valida.

Nel complesso le unità immobiliari si presentano in buone condizioni generali.

Anche per il fabbricato C l'Arch. Di Segna faceva notare che *“a servizio dei fabbricati “B” e “C” risulta essere una corte comune non censibile indicata con il sub 1 corredata di piscina asservita ai sub. 3, 4, 5 e 6.”*

Oggi questa corte, individuata al sub. 1, risulta comune a tutti i subalterni della particella 57 (quindi al fabbricato B e al fabbricato C). La piscina è correttamente accatastata sotto sub. 7 e va considerata facente parte del pignoramento in quanto originariamente ricompresa all'interno del bene comune non censibile.

L'intero compendio si sviluppa con le seguenti dimensioni:

FABBRICATO “A” – Piano terra e piano seminterrato -:

Si confermano i dati metrici riportati dalla collega.

| | |
|---|-----------------|
| Superficie lorda convenzionale | mq 99,86 |
| Superficie utile calpestabile al netto delle murature | mq 101,66 |

FABBRICATO “B” – Piano terra e interrato -:

Si confermano i dati metrici riportati dalla collega.

| | |
|---|-----------------|
| Superficie lorda convenzionale | mq 99,48 |
| Superficie utile calpestabile al netto delle murature | mq 82,59 |

FABBRICATO “C” – Piano terra APPARTAMENTI AGRITURISTICI -:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Superficie lorda convenzionale | mq 206,18 |
| Piano terra | mq 183,10 |
| Portico app.1 (30% di 8,07mq) | mq 2,42 |
| Portico app. 2 e 3 (30% di 50mq) | mq 15,00 |
| Portico app. 2 e 3 (10% di 56,60mq) | mq 5,66 |



| | |
|---|-----------|
| Superficie utile calpestabile al netto delle murature | mq 146,05 |
| App. 1 | mq 68,02 |
| App. 2 | mq 37,35 |
| App. 3 | mq 40,29 |

FABBRICATO “C” – Piano primo APPARTAMENTO AGRITURISTICO-:

Si confermano i dati metrici riportati dalla collega.

| | |
|---|------------------|
| Superficie lorda convenzionale | mq 127,29 |
| Superficie utile calpestabile al netto delle murature | mq 97,41 |

Si allegano alla presente planimetrie dei beni in esecuzione e documentazione fotografica (*Allegati 3-4*).



2° QUESITO

Accerti il C.T.U. la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione riportando l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed a parte della trascrizione delle domande giudiziali

Nella relazione CTU del 2017 è presente relazione notarile ai sensi dell'articolo 567, comma 2 c.p.c. data 12/09/2016, che per comodità di lettura si riporta di seguito.



Maria Landolfo
NOTAIO

===== RELAZIONE NOTARILE =====
===== UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI =====
===== DEGLI IMMOBILI =====

Comune di SCANSANO (GR): =====

1) Appartamento in NUCLEO ABITATO BIVIO, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 244 sub. 2, ctg. A/4, classe 1, piano TE, vani 5, r.c. Euro 232,41 originato da costituzione del 07/06/2002 prot. n.ro 96615; =====

2) Locale autorimessa in NUCLEO ABITATO BIVIO, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 244 sub. 3, ctg. C/6, classe 3, piano S01, metri quadri 52, r.c. Euro 80,57 originato da costituzione del 07/06/2002 prot. n.ro 96615; =====

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Fl.101 p.la 244 di mq. 1.338, originato dal frazionamento delle primitive p.lle 56 e 59 giusta variazione del 05/06/2002; =====

3) Appartamento in NUCLEO ABITATO BIVIO, riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.lla 57 sub. 3, ctg. A/2, classe 1, piano 1°, vani 6,5, r.c. Euro 503,55 originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

4) Appartamento in NUCLEO ABITATO BIVIO, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.la 57 sub. 4, ctg. A/4, classe 3, piano S01-TE, vani 3,8, r.c. Euro 225,95 originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

b) Appartamento in VIA CASE SPARSE MAGLIOLI, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.la 57 sub. 3, ctg. A/4, classe 3, piano TL, vani 4,5, r.c. Euro 290,51 derivante dalla soppressione del cespite riportato al Fl.101 p.la 57 sub. 2 giusta variazione per divisione del 01/07/2010 prot. n.ro GR0086600, quest'ultimo originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

6) Fabbricato per attività agricola in VIA CASE SPARSE MAGLIOLI, SNC riportato nel C.F. di SCANSANO al Fl.101 p.la 57 sub. 6, ctg. D/10, piano TE, r.c. Euro 1.624,00 derivante dalla soppressione del cespite riportato al Fl.101 p.la 57 sub. 2 giusta variazione per divisione del 01/07/2010 prot. n.ro GR0086600, quest'ultimo originato da costituzione del 16/07/1996 prot. n.ro A00489.1/1996; =====

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti di cui ai punti 3, 4, 5 e 6 è stato edificato sul terreno riportato al Fl.101 p.la 57 di mq. 2.294, derivante dalla fusione dell'originaria p.la 57 di mq. 1.090 con le p.lle 206 (ex p.la 195) e 192 nonché dal frazionamento delle primitive p.lle 21 e 58 giusta variazione del 22/06/1996 prot. n.ro 1715.1/1996; =====

===== DICHIARAZIONE NOTARILE =====

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Castel Volturno, consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio competente =====

===== DICHIARA =====

Assumerne personale responsabilità =====



= che i suddetti immobili risultano di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuti per successione legale di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], giusta denuncia num.14 vol.710 del 06/07/2001, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addì 15/05/2002 ai nn.6979/5129 e relativa accertazione tacita di eredità per notar GIORGETTI LUIGIANO del 28/05/2014, rep.24800/14308, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 29/05/2014 ai nn.5657/4367, con la quale il de cuius lascia al figlio [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni riportati al Fl.101 p.lla 56 e p.lla 59 (maggior consistenza), nonché degli immobili riportati al Fl.101 p.lla 57 sub. 2, sub. 3 e sub. 4; =====

- alla suindicata [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto in virtù dei seguenti titoli: =====

1) atto di divisione per notar GERMANO GIORGETTI del 17/03/1972, rep. 32329, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 20/04/1972 ai nn.4707/3239 con il quale [REDACTED] riceve in divisione da se stessa e da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni riportati al Fl.101 p.lle 21, 56, 57, 58, 59 e 192, nascente dalla successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e decaduto a [REDACTED] il [REDACTED] giusta denuncia num.26 vol.313, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addì 17/12/1970 ai nn.12100/8440 regolata da testamento pubblico redatto dal notar Marzocchi in data 02/09/1970, registrato a Grosseto il 18/09/1970 al n. 2386, con il quale il de cuius lascia ai figli [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei suddetti terreni; =====

- al suindicato [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto per acquisto da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar GUALTIERO UGAZZI del 01/08/1930, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 28/10/1930 ai nn.3417/2442; =====

2) atto di divisione per notar GERMANO GIORGETTI del 02/06/1978, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 27/06/1978 ai nn.7078/5665 con il quale [REDACTED] riceve in divisione da se stessa e da [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al Fl.101 p.lla 206; =====

Detto atto è stato originato dall'atto di divisione per notar GERMANO GIORGETTI del 17/03/1972, rep. 32329, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addì 20/04/1972 ai nn.4707/3239 con il quale [REDACTED] mi-

Firmato Da: GIANLUCA MONACI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23cb40143089a5ee17e2a0ded81239a0



devono per divisione da loro stessi da [redacted] e da [redacted] la quota di 1/2 Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al Fl.101 p.lla 195, nascente dalla successione di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto a [redacted] il [redacted], giusta denuncia num.26 vol.313, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addi' 17/12/1970 al nn.12100/8440 regolata da testamento pubblico redatto dal notar Marzocchi in data 02/09/1970, registrato a Grosseto il 18/09/1970 al n. 2386, con il quale il de cuius lascia ai figli [redacted] [redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà del suddetto terreno; =====

- al sindacato [redacted] quanto sopra e' pervenuto per acquisto da [redacted], in virtú di atto di compravendita per notar GUALTIERO UGAZZI del 01/08/1930, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto addi' 28/10/1930 al nn.3417/2442; =====

e che a tutto il 19/07/2016 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: =====

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 19/07/2016 al nn.8916/6406 emesso dal Tribunale di GROSSETO e notificato il 30/06/2016 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 18/11/2014 al nn.11882/1595 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 17/11/2014, rep.25336/15056, per EURO 180.000,00 a garanzia di EURO 90.000,00 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore BANCA DELLA MAREMMA - CREDITO COOPERATIVO DI GROSSETO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in GROSSETO, la quale elegge domicilio in Grosseto al Corso Carducci n.14, gravante sugli immobili in oggetto; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 29/05/2014 al nn.5658/699 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 28/05/2014, rep.24800/14808, per EURO 400.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 200.000,00 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore BANCA MONTE DEL PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA, la quale elegge domicilio presso la propria filiale di Grosseto, gravante sugli immobili in oggetto; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 01/04/2010 al nn.4830/1072 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 31/03/2010, rep.20537/12403, per EURO 440.000,00 a garanzia di EURO 220.000,00 e successiva nota in rettifica, per errata omis-



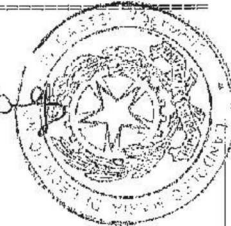
sione degli immobili riportati al Fl.101 p.lla 244 sub. 2 e sub. 3, iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 19/04/2010 al nn.5729/1283, contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 57 sub. 2, sub. 3 e sub. 4, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 244 sub. 2 e sub. 3; =====

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Grosseto il 06/07/2006 al nn.12021/2496 atto notarile pubblico per notar GIORGETTI LUCIANO (GROSSETO) del 05/07/2006, rep.16026/9594, per EURO 690.000,00 a garanzia di EURO 345.000,00 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 244 sub. 2 e sub. 3, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.101 p.lla 57 sub. 2, sub. 3 e sub. 4. =====

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. =====

Castel Volturno, 12 settembre 2016. =====

Notaro *Gianluca Monaci*



Si conferma la relazione notarile fino al pignoramento del 19/07/2016;

Come risulta da opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto del 07/10/2024, successivamente a tale data:

- Nota di Trascrizione Registro Generale n. 7538 e Registro Particolare n. 5691 del 13/05/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED], data di morte [REDACTED]
- Nota di Trascrizione Registro Generale n. 21081 e Registro Particolare n. 15919 del 09/12/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED], data di morte [REDACTED]

Per quanto riguarda le modifiche catastali intervenute si allega la seguente tabella con evidenziati gli immobili soppressi e quelli in nuova costituzione:

| | Pignoramento 27/06/2016 | | Dati catastali 10/03/2025 | | Intestati |
|-----------------------|-------------------------|------|----------------------------|------|--------------------|
| Fabbricato "A" | Plla 244 sub 2 | A/4 | Plla 244 sub 2 | A/4 | |
| | Plla 244 sub 3 | C/6 | Plla 244 sub 3 | C/6 | |
| Fabbricato "B" | Plla 57 sub 4 | A/4 | Plla 57 sub 4 | A/4 | |
| Fabbricato "C" | Plla 57 sub 3 | A/2 | Soppresso --> Sub.9 | | |
| | Plla 57 sub 5 | A/4 | Soppressi --> Sub.8 | | |
| | Plla 57 sub 6 | D/10 | | | |
| | ---- | ---- | Plla 57 sub 8 | D/10 | |
| | | | Plla 57 sub 9 | D/10 | |
| Piscina | | | Plla 57 sub 7 | D/6 | BCCensibile |

Si allega alla presente ispezione ipotecaria del 07/10/2024 (*Allegato 6*).



3° QUESITO

Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

SITUAZIONE CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto **le visure aggiornate e le planimetrie catastali** rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobili oggetto di pignoramento, accertando gli attuali dati identificativi.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) come segue:

FABBRICATO “A”- si conferma quanto riportato nella perizia dell'arch. Di Segna

- 1) Appartamento: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T, al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato ad eccezione di una piccola difformità distributiva interna consistente nella mancanza della divisione soggiorno/cucina rilevando un unico ambiente.

- 2) Autorimessa: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 52mq, superficie catastale 60mq, rendita 80,57 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato.

FABBRICATO “B”

- 3) Appartamento e cantina: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88mq totale escluse aree scoperte 76mq, rendita 225,95 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato **ad eccezione della posizione della finestra nel wc e della scala che porta all'interrato**. La posizione della scala è invece riportata correttamente nella pratica edilizia depositata in Comune. Sarà quindi necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il sub. 4 nell'intestazione della planimetria catastale è erroneamente indicato come sub. 5 (vedere figura seguente).



Data: 26/09/2024 - n. T379245 - Richiedente: MNCGLC71E22E202S

| | | | |
|--|--|--------------------------------|--------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto | Dichiarazione protocollo n. 000066132 del 02/05/2002 | | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Scansano | | |
| | Bivio Montorgiali | civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: | Compilata da: Carosi Franco | |
| | Sezione: | Iscritto all'albo: Geometri | |
| | Foglio: 101 | Prov. Grosseto | N. 434 |
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 | Subalterno: 5 | |

Identificativo errato

PIANO TERRENO

Identificativo corretto

PIANO INTERRATO

ultima planimetria in atti

Data: 26/09/2024 - n. T379245 - Richiedente: MNCGLC71E22E202S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2024 - Comune di SCANSANO(1504) - < Foglio 101 - Particell 57 - Subalterno 4 >
NUCLEO ABITATO BIVIO n. SNC Piano I-SI

FABBRICATO “C”

Rispetto a quanto riportato nella perizia precedente, sono completamente cambiati gli identificativi catastali e la destinazione d’uso.

- 4) Appartamento agriturismo piano primo: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n.135, piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 9, cat. D/10, rendita 886,50 euro.

Il rilievo dell’immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato.

- 5) Appartamenti agrituristici piano terra: Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n.135, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 8, cat. D/10, rendita 1.980,00 euro.

Il rilievo dell’immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale in allegato.

N.B. Tutte le modifiche catastali relative al Fabbricato “C” rispetto alla data della perizia dell’Arch. Di Segna (*pratica n. GR0014513, in atti dal 22/03/2021 - VARIAZIONE - FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE e VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/05/2024 Pratica n. GR0058792 in atti dal 24/05/2024 REGISTRO UFFICIALE.2283600.24/05/2024 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A AGRITURISMO n.58792.1/2024*) sono state effettuate mentre la procedura esecutiva in oggetto risultava sospesa, in assenza della necessaria autorizzazione del Custode e del Giudice.

Si allega alla presente la documentazione catastale (*Allegato 2*).

4° QUESITO

Indichi il C.T.U. l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

SITUAZIONE URBANISTICA

Si conferma quanto riportato nella perizia dell’Arch. Di Segna.

In base alle indicazioni del Piano Operativo vigente nel comune di Scansano indicate nella Tav. 16, i beni ricadono come sottosistema ed ambito all’interno del “Territorio rurale: colline di Scansano, paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole (R1a)” e come zona territoriale omogenea all’interno della “Zona E” ai sensi dell’Art. 75 e 76 delle N.T.A. del P.O..

Si allega alla presente estratto del P.O. vigente (*Allegato 1*).



5° QUESITO

Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata, in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

SITUAZIONE EDILIZIA

FABBRICATO “A”- si conferma quanto riportato nella perizia dell’Arch. Di Segna

1) e 2) Appartamento e autorimessa:

- Concessione edilizia n. 50/2000 del 01.12.2000;
- D.I.A. n. 402/2001 del 10.06.2002 per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso da magazzino a residenziale;
- Variante alla D.I.A. n.402/2001 di definitiva consistenza;

Il rilievo dell’immobile evidenzia sostanziale conformità rispetto al progetto concessionato.

FABBRICATO “B”- si conferma quanto riportato nella perizia dell’Arch. Di Segna

3) Appartamento e cantina:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 225/1999;
- D.I.A. n. 626/2001 del 20.08.2001 per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d’uso da magazzino a residenziale;
- Certificazione di abitabilità o agibilità protocollo n. 3767 del 07.05.2002;

Il rilievo dell’immobile evidenzia sostanziale conformità rispetto al titolo abilitativo ad eccezione della controsoffittatura interna che risulta mancante rispetto al progetto e per la posizione differente della finestra del locale wc.

Trovandoci in una zona non vincolata paesaggisticamente tali difformità risultano sanabili attraverso l’accertamento di conformità ex art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014.

La procedura dovrebbe consistere quindi, prima nel redigere un accertamento di conformità ex art. 209 L.R.65/14 per le difformità rilevate e poi procedere con la correzione dell’accatastamento.

Conforme la cantina di pertinenza dell’unità immobiliare.

FABBRICATO “C”- piano primo - si conferma quanto riportato nella perizia dell’Arch. Di Segna

4) Appartamento agrituristico:

- Licenza edilizia del 10.05.1976 n.324 per ampliamento e ristrutturazione;
- Domanda di permesso di abitabilità o agibilità protocollo n. 3274 del 21.04.1978;

Il rilievo dell’immobile evidenzia sostanziale conformità rispetto al progetto concessionato seppur si riscontrano lievi differenze nella distribuzione interna, difformità sanabile con una C.I.L.A. a sanatoria e rettifica accatastamento.



FABBRICATO “C”- piano terra

5) Appartamenti agrituristici:

- **Licenza edilizia del 10.05.1976 n.324** per ampliamento e ristrutturazione;
- **Domanda di permesso di abitabilità o agibilità protocollo n. 3274 del 21.04.1978;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n.28 del 23.05.1997;**
- **Permesso a costruire n. 48 del 16/11/2009** per ampliamento una tantum di unità immobiliare esistente;
- **D.I.A. protocollo n. 2027 del 23.02.2010** per opere e per cambio di destinazione d’uso di parte di una U.I di civile abitazione per la realizzazione di un ristorante agriturismo;

Fino a qui è quanto già reperito dall’Arch. Di Segna, che riscontrava alcune difformità in quelli che erano l’appartamento e il ristorante al piano terra:

- diversa disposizione dei tramezzi
- altezze inferiori a 2,70m, contrariamente a quanto riportato nelle pratiche edilizie
- diverse dimensioni dell’ampliamento sotto il portico, minori rispetto a quelle di progetto (corrispondente oggi a camera e wc dell’appartamento 2)

L’elenco delle pratiche edilizie va aggiornato ad oggi con la prat. n. 208/2020 – CILA per interventi di edilizia libera per lavori di modifiche interne in locali agrituristici (istanza SUAP n. 124/2020), richiedente [REDACTED] (in qualità di legale rappresentante de [REDACTED] [REDACTED] affittuaria), con la quale il ristorante è stato trasformato in 2 appartamenti agrituristici, oltre a piccole modifiche interne. È quindi seguita la prat. N. 163/2021-AGIBILITA’ (istanza SUAP n. 50/2021).

Ad oggi le difformità riscontrate rispetto all’ultima pratica edilizia sono:

- Altezze inferiori a 2,70m – non c’è continuità tra i disegni delle pratiche edilizie reperite dall’arch. Di Segna (dove l’altezza interna è quotata 2,70m) e lo stato attuale riportato in quest’ultima pratica edilizia (dove l’altezza interna è 2,60 e 2,63m)
- Diverse dimensioni dell’ampliamento sotto il portico, minori rispetto a quelle di progetto (corrispondente oggi a camera e wc dell’appartamento 2)

Con l’attuale disciplina introdotta dal c.d Decreto Salva Casa (DL n. 105 del 24/07/2024), la difformità rilevata nella misura dell’altezza rientra nella tolleranza costruttiva del 4% prevista per l’unità immobiliare originaria, corrispondente all’attuale piano terra, prima dell’ampliamento e del frazionamento (superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell’intervento, cioè la sanatoria n. 28 del 1997).

Ad oggi è inoltre asseverabile l’agibilità delle unità immobiliari in virtù del Decreto suddetto che consente la deroga all’altezza minima interna, fino al limite minimo di 2,40m (modifica del Decreto Salva casa all’art. 24 comma 1 lettera b-bis del Testo Unico DPR 380/2001).

La difformità circa le minori dimensioni dell’ampliamento, invece, non rientrando nelle tolleranze, come già suggerito dall’Arch Di Segna, si può sanare attraverso l’accertamento di conformità ex art. 209 della Legge Regione Toscana 65/2014 e successivo accatastamento.



PISCINA ASSERVITA AL FABBRICATO “B” E “C” - si conferma quanto riportato nella perizia dell’arch. Di Segna

- **D.I.A. protocollo n. 675 del 20.09.2001** per costruzione piscina a servizio di unità abitative

Si allega alla presente integrazione all’allegato 5 arch. Di Segna, circa i titoli abilitativi reperiti (*Allegato 5*).

N.B. Le pratiche edilizie presentate per le modifiche effettuate rispetto alla data della perizia dell’Arch. Di Segna, sono state presentate mentre la procedura esecutiva in oggetto risultava sospesa, senza la necessaria autorizzazione del Custode e del Giudice.

6° QUESITO

Dica il CTU. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest’ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento.

FORMAZIONE LOTTI

Viste le modifiche di destinazione d’uso e catastali intervenute in periodo successivo alla perizia del 2017 dell’Arch Di Segna, si ritiene di dover coerentemente modificare la divisione in lotti del compendio.

1° LOTTO: FABBRICATO “A”

- 1) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T, al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 euro.
- 2) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell’immobile al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 52mq, superficie catastale 60mq, rendita 80,57 euro.

Le dimensioni del compendio di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale mq 99,86

Superficie utile calpestabile al netto delle murature mq 101,66

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, foglio 101, particella 244, sub 2 e 3.

2° LOTTO: FABBRICATI “B” e “C” con piscina

- 1) FABBRICATO “B” – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88mq totale escluse aree scoperte 76mq, rendita 225,95 euro.

Questo fabbricato ha le seguenti dimensioni:

Superficie lorda convenzionale mq 99,48

Superficie utile calpestabile al netto delle murature: mq 82,59



2) FABBRICATO “C” – Pie [REDACTED] r la quota di 1/1 degli immobili censiti al NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n.135:

- piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 9, cat. D/10, rendita 886,50 euro.
- piano T, al foglio 101, particella 57, sub 8, cat. D/10, rendita 1.980,00 euro.

Questo fabbricato ha le seguenti dimensioni:

Superficie lorda convenzionale mq 333,47

Superficie utile calpestabile al netto delle murature: mq 243,46

3) CORTE COMUNE – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell’immobile censito al NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 1 corte comune a tutti i sub (4, 7, 8, 9)

4) PISCINA – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell’immobile censito al NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n. 135, piano S1, al foglio 101, particella 57, sub 7, cat. D/6, rendita 378,00 euro, bene comune censibile.

Identificativi Catastali:

N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, foglio 101, particella 57, sub 4.

NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n.135, piano T, foglio 101, particella 57, sub 8, e piano 1, foglio 101, particella 57, sub 9

NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente snc, piano T, foglio 101, particella 57, sub 1

NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n. 135, piano S1, foglio 101, particella 57, sub 7

7° QUESITO

Indichi il C.T.U. se l’immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l’eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio o comunicando l’esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

STATO LOCATIVO

All’atto del sopralluogo i beni pignorati sono risultati utilizzati come Agriturismo (Fabbricati B e C) e come residenza (Fabbricato A) e nella disponibilità del Sig. [REDACTED], Legale Rappresentante de [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

In relazione alla sussistenza di contratti di locazione è stata inoltrata un’istanza all’Agenzia delle Entrate di Grosseto. In data 14/10/2024 l’Ufficio Territoriale di Grosseto ha attestato che:

“a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] come dante causa, esiste un contratto di affitto di fondo rustico, registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che, oltre i terreni, ha per oggetto l’immobile identificato catastalmente al Foglio101, part. 57 sub 6, che ha generato anche i sub 8 e 9, indicati nella richiesta. Del contratto, che risulta prorogato al 31/12/2035, si allega la stampa e la relativa interrogazione.



Inoltre a nome della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità.”

N.B. Il Contratto di Affitto Agrario stipulato ai sensi dell’Art.45 della legge n.203 del 03/05/1982 tra il sig. [REDACTED], esecutato, e la società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] e registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T è stato stipulato in data 01/02/2020 mentre la procedura esecutiva in oggetto risultava sospesa, senza la necessaria autorizzazione del Custode e del Giudice.

Il suddetto contratto d’affitto agrario, con scadenza al 31/12/2030, ha per oggetto il Fabbricato B (Fg.101 P.lla 57 sub. 4) e gli appartamenti al piano terra del Fabbricato C (Fg.101 P.lla 57 subb. 5 e 6 e attualmente soppressi e diventati sub. 8): non comprende invece l’unità immobiliare posta al piano primo del Fabbricato C (Fg.101 P.lla 57 sub. 3 e attualmente soppresso e diventato sub. 9). Il contratto riguarda inoltre anche vari appezzamenti di terreno agricolo di proprietà del sig. [REDACTED] siti nel Comune di Scansano loc. Bivio di Montorgiali, per una superficie catastale complessiva di ettari cinque, are settantacinque e centiare ottantasei (Ha 05.75.86), non oggetto di pignoramento.

Il suddetto contratto risulta integrato e prorogato al 31/12/2035 con scrittura, non registrata, del 21/09/2020: con tale atto sono stati inseriti nel contratto d’affitto anche il Fabbricato A (Fg.101 P.lla 144 subb. 2 e 3) e l’unità immobiliare posta al piano primo del Fabbricato C (Fg.101 P.lla 57 sub. 3 e attualmente soppresso e diventato sub. 9). Anche tale atto è stato stipulato mentre la procedura esecutiva in oggetto risultava sospesa, senza la necessaria autorizzazione del Custode e del Giudice.

Si riporta in *Allegato 7* la risposta integrale dell’Agenzia delle Entrate.

Si riassume nel seguito lo stato occupazionale degli immobili:

1) FABBRICATO “A” - Appartamento e autorimessa:

Al momento del sopralluogo l’intera proprietà risulta occupata, in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

2) FABBRICATO “B” - Appartamento e cantina:

Al momento del sopralluogo l’intera proprietà risulta occupata, in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

3) FABBRICATO “C” - Appartamenti piano terra:



Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta occupata, in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

4) FABBRICATO “C” - Appartamento piano primo:

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta occupata, in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

Si allega alla presente documentazione inerente alla situazione occupazionale del compendio (*Allegato 7*).

8° QUESITO

Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

SUSSISTENZA EVENTUALI VINCOLI

Le unità immobiliari del compendio accatastate in cat. D/10 sono funzionali all'attività agrituristica; tale attività può proseguire, in caso di trasferimento dell'azienda agricola, solo se vengono rispettati i requisiti di cui alla L.R. 30/2003 e s.m.i.

9° QUESITO

Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Finalità della attività di stima svolta è la determinazione del Valore di Mercato del bene in oggetto, con riferimento alle date indicate. Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards (“Red Book”), il Valore di Mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La valutazione del bene in oggetto è stata determinata attraverso il criterio sintetico-comparativo, in base al parametro tecnico del mq di superficie commerciale, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso, dall'epoca di costruzione, dalla zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi applicati in essa.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze dei sopralluoghi diretti, di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata, dell'analisi dell'andamento delle quotazioni immobiliari rilevate da fonti bibliografiche e statistiche in mio possesso, consultando le agenzie immobiliari, siti



specializzati (Casa.it, Idealista.it, Immobiliare.it), nonché dalle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e utilizzando il Servizio “Consultazione valori immobiliari dichiarati” dell'Agenzia delle Entrate: il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto.

VALUTAZIONE LOTTI

1° LOTTO: FABBRICATO “A”

- 1) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T, al foglio 101, particella 244, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 euro.
- 2) Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, al foglio 101, particella 244, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 52mq, superficie catastale 60mq, rendita 80,57 euro.

Piano terra costituito ad oggi come segue: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e wc;

Piano seminterrato costituito da cantina/garage.

Le dimensioni del compendio di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie commerciale mq 99,86

Superficie utile calpestabile al netto delle murature mq 101,66

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano S1, foglio 101, particella 244, sub 2 e 3.

Condizione delle unità immobiliari: Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta occupata, in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, nella località e più nello specifico nella zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

da € 800,00 a € 1.100,00 al mq di Superficie Commerciale

Inoltre, tenuto conto:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo delle unità immobiliari costituenti il presente lotto oggetto di stima risulta complessivamente normale;



- le unità immobiliari costituenti il presente lotto oggetto di stima sono occupate in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

- che viene posta in vendita la quota intera della proprietà (1000/1000) dell'immobile;
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili *de quo* possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

€ 1.000,00 al mq di Superficie Commerciale

Il valore dell'intera proprietà può quindi essere quantificato come segue:

$$1.000,00 \text{ € /mq} \times 99,86 \text{ mq} = \text{in c.t. } \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

2° LOTTO: FABBRICATI “B” e “C” con piscina

- 1) FABBRICATO “B” – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, al foglio 101, particella 57, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88mq totale escluse aree scoperte 76mq, rendita 225,95 euro.

Piano terra costituito ad oggi come segue: soggiorno/cucina, camera e wc;

Piano interrato costituito da cantina.

Questo fabbricato ha le seguenti dimensioni:

Superficie commerciale mq 99,48

Superficie utile calpestabile al netto delle murature: mq 82,59

- 2) FABBRICATO “C” – Piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n.135:

- piano 1, al foglio 101, particella 57, sub 9, cat. D/10, rendita 886,50 euro.

- piano T, al foglio 101, particella 57, sub 8, cat. D/10, rendita 1.980,00 euro.

Trattasi di n. 3 appartamenti agrituristici al piano terra, in particolare 2 bilocali e un trilocale;

Un appartamento agrituristico al piano primo, composto da soggiorno, cucinotto, 2 camere, studio e wc.

Questo fabbricato ha le seguenti dimensioni:

Superficie commerciale mq 333,47

Superficie utile calpestabile al netto delle murature: mq 243,46



- 3) CORTE COMUNE – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente snc, piano T, al foglio 101, particella 57, sub 1 corte comune a tutti i sub (4, 7, 8, 9)
- 4) PISCINA – Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile censito al NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n. 135, piano S1, al foglio 101, particella 57, sub 7, cat. D/6, rendita 378,00 euro, bene comune censibile.

Identificativi Catastali:

N.C.E.U. del Comune di Scansano fraz. Montorgiali, nucleo abitato Bivio snc, piano T-S1, foglio 101, particella 57, sub 4.

NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n.135, piano T, foglio 101, particella 57, sub 8, e piano 1, foglio 101, particella 57, sub 9

NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente snc, piano T, foglio 101, particella 57, sub 1

NCEU del Comune di Scansano, Case Sparse Sorgente n. 135, piano S1, foglio 101, particella 57, sub 7

Condizione delle unità immobiliari: Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta occupata, in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.

In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, nella località e più nello specifico nella zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

da € 990,00 a € 1.250,00 al mq di Superficie Commerciale

Inoltre, tenuto conto:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo delle unità immobiliari costituenti il presente lotto oggetto di stima risulta complessivamente normale;
- le unità immobiliari costituenti il presente lotto oggetto di stima sono occupate in virtù di contratto di affitto agrario registrato telematicamente a Grosseto il 19/02/2020 al n. 842 serie 3T, che risulta prorogato al 31/12/2035. Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.
- che viene posta in vendita la quota intera della proprietà (1000/1000) dell'immobile;
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili *de quo* possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:



€ 1.250,00 al mq di Superficie Commerciale

Superficie commerciale totale: 432,95 mq

Il valore dell'intera proprietà può quindi essere quantificato come segue:

| | |
|---|---------------------|
| 1.250,00 € /mq x 432,95 mq = | 541.187,50 € |
| Costo pratiche per accertamento di conformità/CILA in sanatoria | 4.500,00 € |
| Costo pratiche accatastamento | 2.000,00 € |
| Consequente valore intera proprietà, in c.t.: | 535.000,00 € |

In conclusione:

VALORE DEL LOTTO N. 1 - PREZZO BASE:

€ 100.000,00

euro centomila/00

VALORE DEL LOTTO N. 2 - PREZZO BASE:

€ 535.000,00

euro cinquecentotrentacinquemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Per quanto riguarda la quantificazione della “*indennità di occupazione relativamente ai lotti occupati*” si è redatto apposito elaborato che si allega alla presente (vedi allegato 8).

Grosseto, 07/04/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianluca Monaci



Allegati

1. Estratto P.O. vigente
2. Documentazione Catastale
3. Planimetrie dei beni in esecuzione
4. Documentazione fotografica
5. Titoli abilitativi – integrazione all'allegato 5 arch. Di Segna
6. Ispezione ipotecaria
7. Documentazione inerente alla situazione occupazionale del compendio
8. Stima indennità di occupazione
9. Verbale immissione in possesso dei beni pignorati



Parte II – Note sulle osservazioni delle parti



1. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Come richiesto dal Sig. Giudice, lo scrivente C.T.U. provvedeva ad inviare la relazione peritale alle parti (*trasmissione a mezzo pec in data 16/03/2025*) perché queste potessero prendere posizione in merito.

In data 01/04/2025 l'Avv. Giacomo De Cesaris, per il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], nella qualità di unico erede con accettazione con beneficio di inventario della Sig.ra [REDACTED], a sua volta quale unica erede con accettazione con beneficio di inventario del *decius* Sig. [REDACTED], trasmetteva a mezzo PEC le osservazioni riportate alle pagine seguenti.



Studio Legale
Avvocato Giacomo De Cesaris

Tribunale di Grosseto

Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 158/2016 (cui è riunita la n. 159/2016) R.G.E.I.

Giudice dott.ssa Cristina Nicolò

Osservazioni alla CTU

Per

il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] nella
qualità di unico erede con accettazione con beneficio di inventario della Sig.ra [REDACTED], a
sua volta quale unica erede con accettazione con beneficio di inventario del decditus Sig. [REDACTED]
[REDACTED] con l'Avv. Giacomo De Cesaris

Premesso

- che il CTU Ing. Gianluca Monaci, alla luce del quesito formulatogli dal Giudice in data 27/11/2017, provvedeva a depositare un aggiornamento di perizia sia con riferimento all'immobile sito nel Comune di Grosseto, Via De Pretis nn. 10-16, che con riferimento al compendio sito nel Comune di Scansano, Loc. Fraz. Montorgiali;
- che la parte esecutata provvedeva ad esaminare il contenuto delle nuove perizie depositate in atti;
- che, con riferimento alla perizia relativa all'immobile sito nel Comune di Grosseto, Via De Pretis nn. 10-16, questa difesa ritiene che non vi nulla da osservare;
- che al contrario, con riferimento alla perizia relativa al compendio sito nel Comune di Scansano - Loc. Fraz. Montorgiali, la parte esecutata rinveniva tutta una serie di errori, inesattezze e/o mancanze e che pertanto, con le presenti note, è interesse dell'esecutata formulare osservazioni e contestazioni alla perizia del CTU, chiedendo che il GE voglia chiamarlo a chiarimenti e/o comunque che lo stesso venga invitato a modificare/correggere/integrare la propria perizia sul punto.

Tutto ciò premesso, con le presenti note questa difesa, con riferimento alla perizia relativa al compendio sito nel Comune di Scansano - Loc. Fraz. Montorgiali, osserva quanto segue.

Grosseto, via Trento, 86 - Tel. 0564 413984 - Fax 0564 24893



1)

Mancata indicazione dei terreni sia nella descrizione del compendio che comunque nella valutazione del medesimo

Si rileva preliminarmente che nella perizia - e ciò con particolare riferimento al 9° quesito attinente appunto alla valutazione del valore dell'immobile - il CTU nulla dice con riferimento ai terreni che fanno parte del compendio ed, ancor meno, tiene conto dei medesimi (parlando infatti solo di fabbricati) nella stima redatta.

Si chiede pertanto che, verificato quanto esposto, il CTU provveda a modificare/integrare la propria perizia valutando attentamente tutti i terreni che fanno parte del compendio e, conseguentemente, provvedere ad inserirli all'interno della propria valutazione addividendo così ad un diverso e più congruo valore del bene.

Si confida che il Tribunale vorrà considerare quanto sopra evidenziato, ritenendo necessaria una rettifica della relazione tecnica, al fine di rendere la valutazione peritale conforme alla realtà dei fatti.

2)

Sui coefficienti di riduzione utilizzati (con particolare riferimento a quanto indicato pag. 7 ultimi righe) relativi al fabbricato "c"

Il CTU - a pagina 7 della propria CTU - rispondendo al quesito n. 1 con riferimento al fabbricato "C", utilizza dei coefficienti di riduzione che non sono divisibili.

Nello specifico non è chiaro per quale motivo il CTU utilizzi detti coefficienti (con particolare riferimento alla riduzione del 10% del portico app. 2 e 3, peraltro difforme alla riduzione del 30% degli altri), riduzione di cui, lo stesso CTU, non specifica le ragioni.

In ogni caso tale coefficiente di riduzione, con particolare riferimento a quello del 10%, non si ritiene giusto e congruo.

Si chiede pertanto che il CTU voglia sia giustificare tale coefficiente di riduzione (con particolare riferimento a quello del 10%) e/o, comunque, in ogni caso, pervenire ad un diverso e più alto coefficiente di riduzione, che si ritiene più congruo al caso di specie.

Il tutto anche alla luce di quanto riportato nella CTP del Geom. Cherbini (che si allega - doc. 1 - e cui si rinvia per ogni e più specifica considerazione sul punto).

2



3)

Sulla divisione in lotti (quesito 6°)

Il CTU, dividendo i lotti, ha dato agli immobili un valore molto più basso di quello reale: ciò con particolare riferimento al lotto n° 2.

Anche su questo punto si rinvia alla perizia di parte redatta dal Geom. Cherubini (*doc. 1 che si allega alla presente*) ed alla stima nella stessa operata.

In ragione di ciò sarebbe stato quindi più idoneo ed opportuno - nell'interesse anche del debitore esecutato e per non far perdere al compendio il proprio valore - procedere con la formazione di un lotto unico.

Per tale motivo è necessario che il CTU specifichi meglio le ragioni per cui ha ritenuto di dover redigere due lotti separati quando, come nel caso di specie, ciò ha determinato una riduzione del valore del bene che pure non è stata minimamente rilevata e tenuta debitamente in considerazione.

Si chiede pertanto che il Giudice voglia tener conto di tale circostanza, soprattutto per quanto concerne l'opportunità di procedere con una vendita in lotto unico piuttosto che con quella in due lotti separati.

4)

In ogni caso sull'erronea valutazione del lotto 1

In ogni caso si rileva che il CTU ha comunque erroneamente valutato il lotto 1: ciò con particolare riferimento a quanto indicato a pag 24 della CTU.

Il CTU indica infatti un valore di € 1.000,00 al mq in quanto non l'ha considerato come una villetta ma piuttosto come un'abitazione normale.

Al contrario si ritiene che ciò sia errato perché, trattandosi appunto di una villetta, sarebbe stato opportuno assegnare un valore pari a € 1.100,00 al mq che è il massimo della zona.

Si chiede quindi che il CTU voglia rispondere su tale quesito e, conseguentemente, rivalutare e determinare il valore del bene sulla base di tale osservazione.

3



5)

Sulla differenza dei valori indicati a pagg. 25 e 26 della CTU rispetto a quanto valutato dal CTP Geom. Cherubini

Questa difesa contesta infine il valore che il CTU ha dato all'immobile, sulla base di quanto indicato alle pagg. 25 e 26 della propria perizia.

Si ritiene infatti che tali valori siano erronei - in quanto più bassi del reale valore di mercato - sulla base di quanto indicato dal CTP Geom. Cherubini: sul punto si rimanda a tutto quanto esposto dal CTP Geom. Cherubini nella propria perizia di parte (*doc. 1*) e si chiede che il CTU voglia modificare la propria, aumentando tali indici conformemente al reale valore di mercato e sulla base delle indicazioni fornite dal CTP Geom. Cherubini.

6)

Sulla risposta al quesito 7° e sulla presenza di un contratto di affitto rustico relativo al bene per cui è causa

Con riferimento a tale quesito il CTU si limita a dire:

- che esiste un contratto di affitto agrario stipulato in data 1/02/2020 (e registrato a Grosseto il 19/02/2020) con scadenza 31/12/2030, quando la procedura esecutiva risultava sospesa, senza la necessaria autorizzazione del Custode e del Giudice,
- che detto contratto risulta integrato e prorogato al 31/12/2035, con scrittura non registrata del 21/09/2020, anche in questo caso quando la procedura esecutiva risultava sospesa, senza la necessaria autorizzazione del Custode,

Il CTU provvede quindi ad allegare tali contratti alla propria relazione (*allegato 7*), rimettendo al GE ogni e più ampia valutazione sulla validità dei medesimi e sulla loro opponibilità alla procedura esecutiva.

Sul punto questa difesa evidenzia che

- a) il contratto di affitto agrario stipulato in data 1/02/2020 (e registrato a Grosseto il 19/02/2020) è nullo e/o, comunque, non opponibile alla procedura esecutiva.

Ciò in quanto tale contratto è stato sottoscritto durante la pendenza della procedura esecutiva, quando era già stato notificato e trascritto il pignoramento ed effettuata l'iscrizione a ruolo: quindi, pur risultando l'esecuzione al momento sospesa (ma non estinta), ogni atto di disposizione del bene - ed ancor più trattandosi di atto straordinario, quale è appunto un

4



contratto di affitto che poi incide anche sulla successiva vendita del medesimo - avrebbe dovuto comunque avere la preventiva autorizzazione del GE.

Ciò non è stato e, per tale motivo, il contratto di affitto sottoscritto è nullo e/o, comunque, non opponibile alla procedura esecutiva.

b) la scrittura privata redatta il 21/09/2020 e non registrata (con cui il contratto del 1/02/2020 è stato integrato e prorogato il 31/12/2035) è nulla e quindi non è opponibile alla procedura esecutiva.

Anche in questo caso la scrittura è preliminarmente nulla e/o comunque non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avrebbe necessitato per la sua validità della preventiva approvazione del GE.

Ma non solo: tale scrittura sarebbe comunque nulla in quanto non è stata redatta nelle forme previste per legge, dinanzi ai rappresentanti di categoria.

Si rileva infatti che non si trattava di una semplice scrittura integrativa (attinente a piccole modifiche del contratto già sottoscritto) ma, piuttosto, di una vera e propria appendice al contratto principale, con la quale infatti alla parte affittataria sono stati concessi anche tutta una serie di ulteriori beni immobili.

E' quindi evidente che tale integrazione - che si rileva come un vero e proprio nuovo contratto - avrebbe dovuto essere redatta nelle forme di legge ed alla presenza dei rappresentanti di categoria (come è avvenuto per il primo contratto), oltre che essere poi regolarmente registrata.

Tutto ciò non è avvenuto e pertanto, anche per tale motivo, tale scrittura è nulla e non potrà essere opponibile alla procedura esecutiva.

Sul punto si chiede quindi che il GE voglia valutare tutto quanto esposto e, conseguentemente, dichiarare nullo e/o comunque non opponibili alla procedura esecutiva:

- sia il contratto di affitto agrario stipulato in data 1/02/2020 (registrato a Grosseto il 19/02/2020),
- che la scrittura privata redatta il 21/09/2020 e non registrata (con cui il contratto del 1/02/2020 è stato integrato e prorogato il 31/12/2035).



Concludendo si chiede quindi che il CTU - verificate tali circostanze ed acquisite le informazioni ritenute utili e necessarie - voglia modificare la propria perizia sulla base di quanto sopra esposto e/o, comunque, fornire i chiarimenti relativi ai punti ed alle circostanze sopra evidenziati.

Tutto ciò premesso, il Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di unico erede con accettazione con beneficio di inventario della Sig.ra [REDACTED] - a sua volta quale unica erede con accettazione con beneficio di inventario del *decditus* Sig. [REDACTED] - come sopra rappresentato, domiciliato e difeso,

chiede

che il Giudice dell'Esecuzione, preso atto di tutto quanto esposto nelle presenti osservazioni, Voglia:

- 1) chiamare il CTU a chiarimenti ed ordinare allo stesso di modificare/integrare la propria perizia, previ gli accertamenti ritenuti necessari, alla luce di quanto rappresentato da questa difesa con le presenti note,
- 2) dichiarare nulli e/o comunque non opponibili alla procedura esecutiva:
 - sia il contratto di affitto agrario stipulato in data 1/02/2020 (registrato a Grosseto il 19/02/2020),
 - che la scrittura privata redatta il 21/09/2020 e non registrata (con cui il contratto del 1/02/2020 è stato integrato e prorogato il 31/12/2025).

Si allega alla presente:

- 1) *Perizia di Parte del CTP Geom. Cherubini*

Con Osservanza,

Grosseto 1/04/2025

Avvocato Giacomo De Cesaris

DE CESARIS
GIACOMO
Avvocato
01.04.2025
17:46:33 UTC




2. SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Si riporta nel seguito una sintetica e puntuale valutazione delle osservazioni prodotte dall'Avv. De Cesaris.

1) Mancata indicazione dei terreni sia nella descrizione del compendio che comunque nella valutazione del medesimo

I terreni non sono oggetto di pignoramento; non sono presenti nella relazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo, riportata alla pag. I-9 dell'elaborato peritale, né tantomeno erano stati oggetto di stima nell'originaria perizia redatta nel 2017 dall'Arch. Tiziana Di Segna, che il sottoscritto è stato chiamato ad aggiornare come da quesito del Giudice.

Tale circostanza è ben evidenziata nella CTU alla pag. I-21:

“Il contratto riguarda inoltre anche vari appezzamenti di terreno agricolo di proprietà del sig.  siti nel Comune di Scansano loc. Bivio di Montorgiali, per una superficie catastale complessiva di ettari cinque, are settantacinque e centiare ottantasei (Ha 05.75.86), non oggetto di pignoramento.”

e anche nell'Allegato 8 “Stima indennità di occupazione” alla pag.1.

“Preme innanzitutto evidenziare che:

- i contratti suddetti di affitto agrario comprendono anche i terreni sopraelencati, che non sono stati oggetto di pignoramento.”

2) Sui coefficienti di riduzione utilizzati (con particolare riferimento a quanto indicato pag. 7 ultimi righe) relativi al fabbricato “c”

I coefficienti sono correttamente applicati in conformità a quanto stabilito dal *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia della Entrate “ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE”* per la valutazione delle superficie commerciali (pagg. 5 e seguenti).

3) Sulla divisione in lotti (quesito 6°)

Si premette che la perizia originaria del 2017 redatta dall'Arch. Di Segna addirittura aveva stabilito che *“I beni possono essere venduti in quattro lotti”*. Viste le modifiche di destinazione d'uso e catastali intervenute in periodo successivo alla perizia del 2017 dell'Arch Di Segna, e in particolare la destinazione residenziale del fabbricato A (LOTTO 1) e la destinazione di agriturismo dei fabbricati B e C (LOTTO 2), si è ritenuto di dover coerentemente modificare la divisione del compendio in 2 lotti.



Ciò anche in considerazione della comoda divisibilità del compendio, sia da un punto di vista planimetrico e di localizzazione (fabbricati distanti tra loro, con altra proprietà frapposta tra i due lotti, e ciascuno con accesso indipendente) che catastale (sono particelle diverse e non è necessario nemmeno frazionamento!). Corre obbligo infine segnalare che, contrariamente da quanto sostenuto dall'Avv. De Carolis, la comoda divisione del bene comporta sicuramente, in caso di vendita separata, un maggiore realizzo.

4) In ogni caso sull'erronea valutazione del lotto 1

Per quanto riguarda il Lotto 1 (fabbricato A), si riporta quanto già ben descritto nella perizia alle pagg. I-23 e I-24 :

“In applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, nella località e più nello specifico nella zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

da € 800,00 a € 1.100,00 al mq di Superficie Commerciale

Inoltre, tenuto conto:

*- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può **stimare una differenza in meno di circa un 5-10%**;*

- lo stato manutentivo delle unità immobiliari costituenti il presente lotto oggetto di stima risulta complessivamente normale;

(omissis)

*- lo scopo della stima è quello di **determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;** ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili de quo possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:*

€ 1.000,00 al mq di Superficie Commerciale

Il valore dell'intera proprietà può quindi essere quantificato come segue:

1.000,00 € / mq × 99,86 mq = in c.t. 100.000,00 €

5) Sulla differenza dei valori indicati a pagg. 25 e 26 della CTU rispetto a quanto valutato dal CTP Geom. Cherubini

La perizia, di parte, del CTP geom. Cherubini include nella valutazione anche i terreni non oggetto di pignoramento e non tiene conto delle spese necessarie per accertamento di conformità in sanatoria e accatastamenti.

Inoltre il CTP Geom. Cherubini stima in 1.300,00 €/mq il valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, applicando tale valore anche alla superficie del fabbricato A del Lotto 1! (mentre al punto 5 precedente aveva applicato il valore di 1.100,00 €/mq!).



7) Sulla risposta al quesito 7° e sulla presenza di un contratto di affitto rustico relativo al bene per cui è causa

A conferma di una quantomeno distratta lettura della CTU, si riporta quanto già descritto e sottolineato alle pag.I-24 e I-25:

“Tale contratto risulta posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (19/07/2016) e per questo motivo non opponibile alla procedura esecutiva.”

3. CONCLUSIONI FINALI

Preso atto delle osservazioni delle parti, si confermano le valutazioni formulate, rimandando il lettore al corpo della relazione e alle note alle osservazioni delle parti per una più dettagliata visione.

Il sottoscritto C.T.U., in evasione del ricevuto incarico rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Grosseto, 07/04/2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianluca Monaci**

