

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 137/2009

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2541/2014

PROMOSSA DA

BCC NPLS 2021 S.r.l. P.IVA 05249530261

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

INTEGRAZIONE

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto

Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



PDF Eraser Free

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350,

- Dopo aver depositato la perizia di stima per la procedura in questione;
- Dopo aver partecipato alla udienza del 22 gennaio 2025 di cui si riporta uno stralcio

TRIBUNALE DI GROSSETO

Oggi 22/01/2025 alle ore 14.49 dinanzi alla dott.ssa Cristina Nicolò sono comparsi:

la dott.ssa Stefania Bianchi, Custode Delegato.

E' altresì comparsa l'avv. Laura Cassetta per l'eredità giacente e in sostituzione dell'avv. Claudia Nuti per BCC NPLS 2021 srl, la quale si riporta a quanto esposto e richiesto all'udienza del 15.5.2024 e del 13.11.2024 ed insiste nella correzione degli errori materiali nella sentenza di divisione nei termini indicati e nella vendita in unico lotto.

È altresì presente l'avv. Francesca Fociani per le comproprietarie non eseguite la quale si associa alle istanze dell'avv. Cassetta, insistendo per la vendita in unico lotto dei beni pignorati e di cui alla sentenza di divisione.

L'Avv. Laura Cassetta è altresì presente in sostituzione dell'Avv. Oronzo per Belvedere Spv Srl e si rimette al GE in ordine alle correzioni richieste.

L'avv. Cassetta compare altresì in sostituzione dell'avv. Cutini, per GUBER Banca S.p.a., il quale si rimette alla decisione del Giudice in merito alla richiesta di correzione, insistendo per la vendita dell'intero compendio immobiliare.

È altresì presente l'avv. Cellamare per la parte convenuta, il quale si rimette a giustizia per l'errore materiale e si oppone alla vendita in un unico lotto.

È presente il ctu ing. Enrico Romualdi, il quale, in merito alla prospettata divisione in lotti, riferisce che la stessa è stata effettuata poiché i vari immobili ricompresi nel compendio sono utilizzabili indipendentemente tra di loro.

Sono state invero distribuite le unità individuando possibili servitù di passaggio in alcune porzioni di terreno al fine di consentire l'accesso alle varie strutture.

Inoltre, ci sono altri terreni di tipo agricolo contigui, tuttavia risultano vendibili separatamente.

L'avv. Cassetta e l'avv. Fociani rappresentano che per le caratteristiche del luogo e per la località ove è sito il compendio sarebbe maggiormente appetibile procedere con le operazioni di vendita con lotto unico.

A questo punto rappresenta che è senz'altro possibile e forse alla luce delle considerazioni rese dagli avv.ti Cassetta e Fociani potrebbe consentire una maggiore appetibilità sul mercato in considerazione della zona di ubicazione del compendio.

Precisa altresì che il magazzino e l'immobile al piano terra sono contigui ed entrambi sottostanti all'appartamento principale del piano primo pertanto possono essere agevolmente messi in comunicazione tra loro.

veniva incaricato dal G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto di integrare la perizia rispondendo al seguente quesito:

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



Il giudice

Dato atto di quanto sopra,

rinvia la causa all'udienza del 3/12/2025 ore 12.15 concedendo termine al ctu per depositare i chiarimenti sino al 25/11/2025 in ordine al valore del compendio se posto in vendita come unico lotto, nonché sull'opportunità di porre in vendita il compendio quale lotto unito o più lotti in ragione delle caratteristiche dei beni oggetto del giudizio, al fine di valutare le modalità per il prosieguo delle operazioni di vendita;

RISPOSTA AL QUESITO

1- Circa l'opportunità di vendere il compendio come lotto unico o più lotti, lo scrivente conferma che la divisione in lotti è stata proposta in perizia per la possibilità di suddividere i lotti medesimi rendendoli indipendenti anche se solo parzialmente; è infatti da sottolineare come i vari lotti abbiano accessi che, seppure di proprietà di un singolo lotto, sono gravati da servitù di passaggio a vantaggio degli altri lotti. Inoltre come indicato in perizia in fase di ristrutturazione è necessario fare in alcuni casi interventi di adeguamento impiantistico per rendere i cespiti indipendenti fra di loro. D'altro canto la vendita separata era stata indicata per rendere economicamente più sostenibili i singoli prezzi dei singoli lotti, prezzi peraltro un poco ridotti per tenere conto della esistenza delle servitù di passaggio.

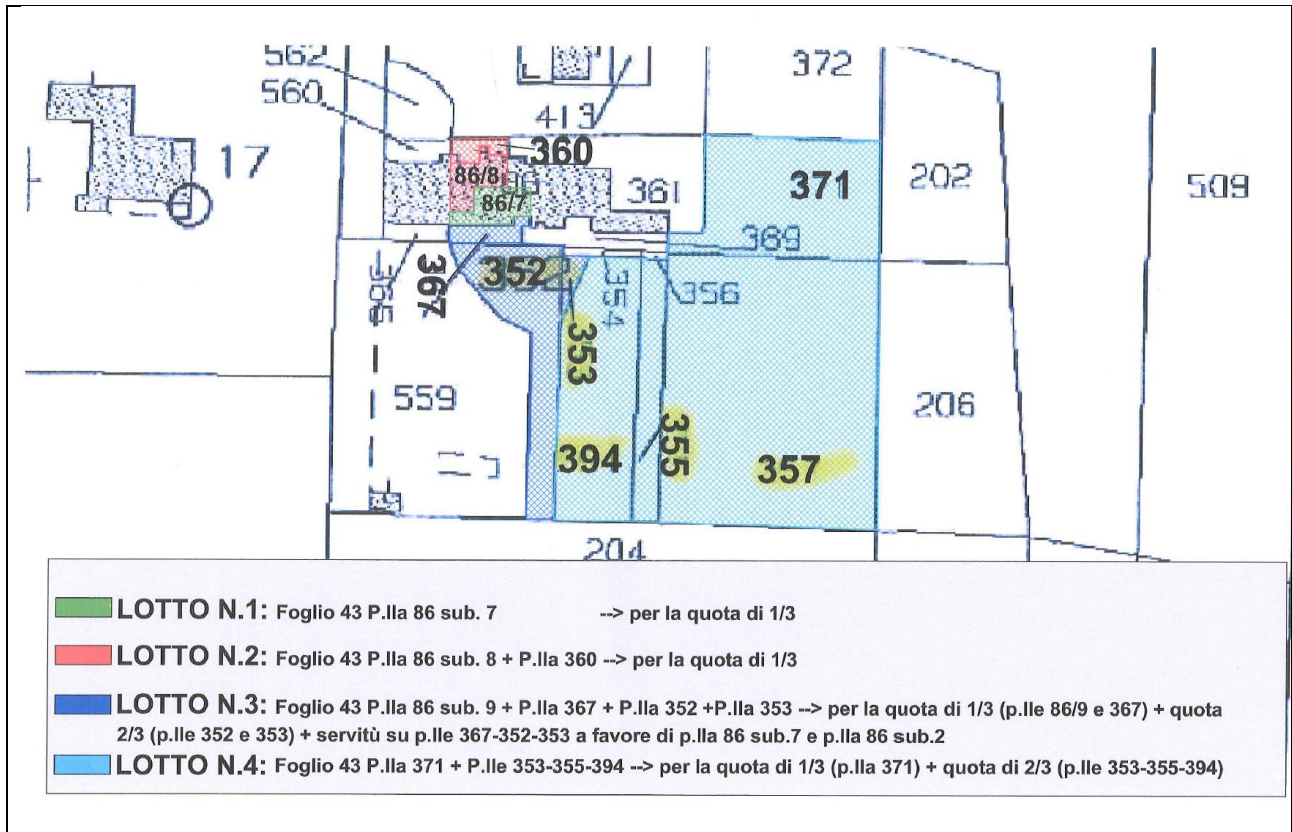
La vendita in lotto unico può da parte sua beneficiare del fatto che le singole unità immobiliari sono contigue tra di loro ovvero confinanti e che quindi un intervento di ristrutturazione (comunque dato lo stato degli immobili necessario) potrebbe consentire la realizzazione di collegamenti tra i singoli cespiti ovvero una loro fusione sia al piano terreno sia tra il piano terreno ed il piano primo. In questo caso verrebbe meno con un unico proprietario il vincolo delle servitù di passaggio. Sempre in questa ipotesi possiamo stimare il costo della intera vendita come lotto unico, come somma dei singoli valori maggiorando il prezzo finale di una percentuale del 10% per tenere conto di quanto indicato.

Potendo pertanto disporre di uno o più compratori interessati all'acquisto del lotto come lotto unico, la procedura potrebbe così conseguire il massimo vantaggio.



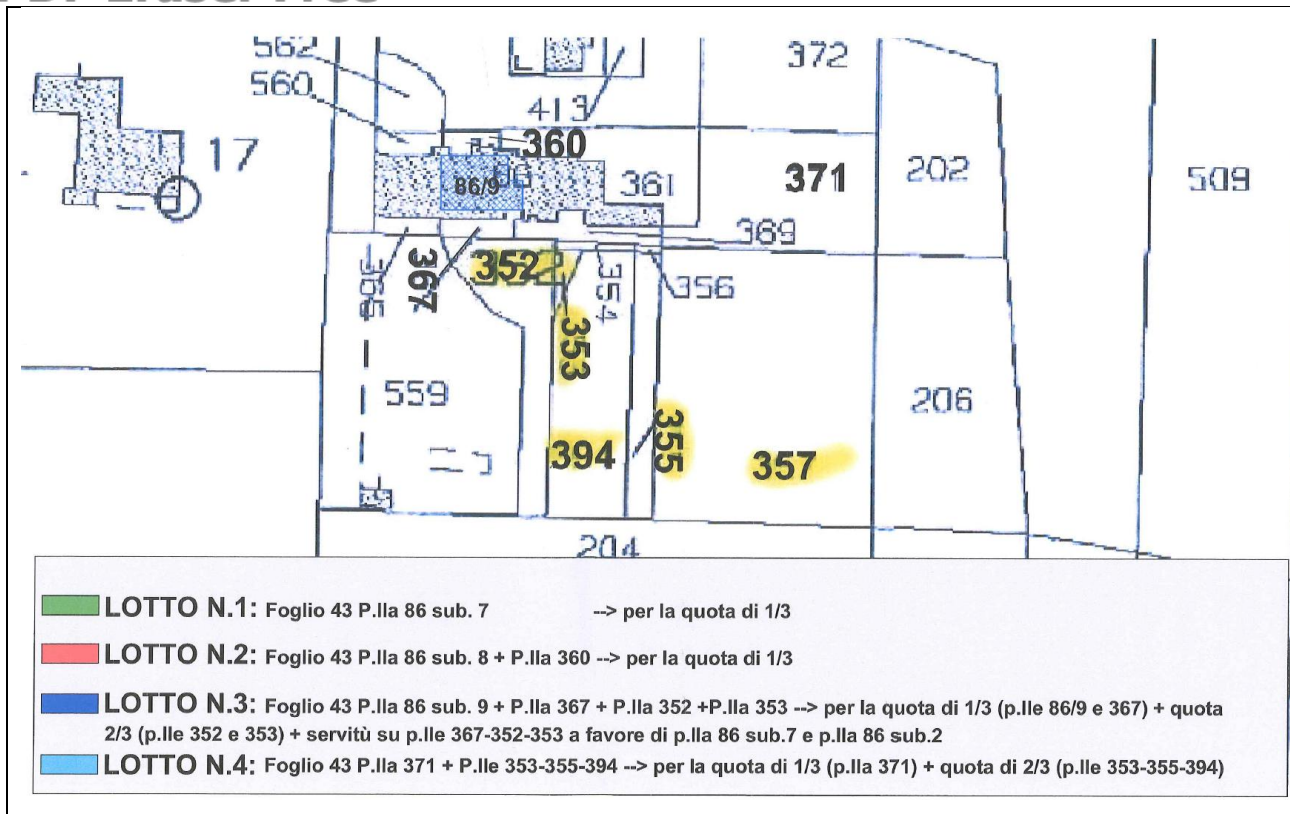
PDF Eraser Free

Si riportano gli elaborati allegati alla perizia come “*tavola di divisione in lotti per calcolo conguagli*”



Piano terra





Piano primo

2 - Circa il valore del compendio se messo in vendita come lotto unico si riportano i valori dei singoli lotti

1-lotto A- Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.....: € 61.400,00

2-lotto B- Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47..... : € 46.800,00

3-lotto C- Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69..... : € 118.200,00

4-Lotto D - Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona



censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq;..... :

€. 12.450,00

Per quanto riportato al punto 1 possiamo indicare come più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO , come somma dei 4 cespiti già individuati, la somma dei singoli valori maggiorati di un 10% ovvero

€. 46.800,00+ €. 118.200,00 + €. 12.450,00 + €. 61.400,00 = euro 262.735,00

Pertanto:

LOTTO UNICO

A) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia, si compone di una zona ingresso di circa 4,70 mq da cui si può accedere a destra al servizio igienico di circa 3 mq, a sinistra alla zona cottura di circa 6 mq e al centro al locale soggiorno/pranzo di circa 22,50 mq. Dalla zona soggiorno si accede direttamente alla camera di circa 20 mq.

La zona cucina e ingresso sono state controsoffittate con elementi in legno alla quota di 2,85 mt per portarle alla stessa quota degli altri ambienti.

I locali sono dotati di impianti sottotraccia, quadro elettrico dotato di differenziale e magnetotermico, l'impianto di riscaldamento è con stufa a pellet ubicata nella zona soggiorno mentre per l'acqua calda è presente boiler elettrico. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.

I locali si presentano in stato di conservazione normale con alcuni punti bisognosi di manutenzione (parete locale cucina ad esempio) e con livello delle finiture e dotazioni mediocre.

L'unità immobiliare definita catastalmente come sub 7 della particella n. 86 è stata realizzata senza autorizzazione comunale per quanto riscontrato presso l'archivio comunale. Presso l'archivio comunale di Capalbio, non si è ritrovato nessun atto autorizzativo che validasse la presenza di un appartamento al piano terra, individuato catastalmente come sub 7 della particella n. 86 del foglio n. 43, per cui si deve ritenere che detto cambio di destinazione d'uso



PDF Eraser Free

sia stato fatto senza titolo. La valutazione pertanto viene fatta considerando la destinazione legittima ovvero magazzino ed il costo per la rimessa in pristino ovvero per l'utilizzo come magazzino e non abitativo.

La superficie commerciale della struttura da valutarsi come magazzino somma = $(4,70+3,00+6,00+22,50+20,00) * 1,17 = 66$ mq circa.

- B) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47.

L'unità immobiliare, ad uso magazzino, è situata al piano terreno e vi si accede dall'antistante corte comune, si compone di un locale di circa 35 mq da cui si accede tramite una piccola apertura ad un secondo locale (originariamente adibito a silos) di 22,50 mq circa.

L'altezza dei locali è 4,63 mt (sottotravetto).

Le murature interne sono al grezzo, i solai sono a voltine con elementi in acciaio e laterizio, il pavimento è in cemento. Il locale principale è dotato di finestra con affaccio direttamente all'interno dell'adiacente servizio igienico esterno. Nel locale sono presenti degli impianti passanti in canalina esterna per le forniture di altre utenze. All'interno del magazzino non sono attualmente presenti né acqua né luce anche se per quest'ultima risulta presente una lampadina a soffitto nel locale principale.

Gli infissi sono con telaio in metallo e vetro semplice mentre il portone esterno di accesso è in legno a doghe.

In aderenza alla parete esterna del magazzino è presente un locale tecnico in muratura, adibito a centrale termica, di circa 5 mq con accesso esterno tramite porta in ferro.

Finiture e dotazioni, seppur si tratti di magazzino, sono scadenti.

La superficie commerciale della struttura somma = $(35,00+22,50+5,00) * 1,17 = 72$ mq circa

Si considera parte dello stesso lotto la seguente: Area urbana di passaggio per lotto B descrivibile come: Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 360, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 42 mq.

Tale area urbana è una porzione di cortee antistante l'ingresso dei magazzini censiti nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.8.



PDF Eraser Free

- C) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69.

L'unità immobiliare, ad uso abitativo, è situata al piano primo e vi si accede dall'antistante corte comune lato Aurelia tramite una scala esterna con accesso ad una veranda comune dalla quale si accede all'alloggio. L'appartamento si compone di una zona ingresso di circa 5 mq da cui si può accedere a destra alla zona soggiorno 21 mq circa, a sinistra alla zona cucina/pranzo di circa 16 mq e tramite un corridoio di circa 9 mq si accede alla zona notte composta da tre camere rispettivamente di circa 16 mq, 15 mq e 13,50 mq, inoltre è presente un bagno di circa 6 mq e ripostiglio di circa 4 mq. L'altezza dei locali è di 2,88 mt.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico da rifare, l'impianto di riscaldamento attualmente staccato è composto da caldaia a gasolio e radiatori non funzionanti, per l'acqua calda è presente un boiler elettrico mentre per il piano cottura si utilizza la bombola a gpl. Gli infissi sono con telaio in legno e vetro semplice.

La zona ballatoio comune di accesso all'alloggio è chiusa con infissi in alluminio e vetro.

La unità immobiliare del piano primo Foglio 43 Particella 86 sub.9 è rappresentata graficamente nei titoli messi a disposizione del Comune di Capalbio Ufficio edilizia Privata come la si può rilevare oggi e come in effetti è stata rilevata, a meno di alcune differenze sanabili a nostro avviso con pratiche in sanatoria per opere interne e lievi modifiche prospettiche.

Finiture e dotazioni sono da aggiornare e rivedere nel complesso mediante una ristrutturazione estesa all'intera unità. Si evidenziano copiose infiltrazioni dal tetto .

La superficie commerciale della struttura somma =
(5,00+21,00+16,00+9,00+16,00+15,00+13,50+6,00+4,00) *1,17= 123 mq circa.

Si considera parte dello stesso lotto le seguenti aree urbane e terreni di passaggio

- Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 367, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 56 mq; tale area urbana è una porzione di corte antistante l'ingresso dell'alloggio al piano terra censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.7. e all'immobile al piano primo censito nella maniera seguente: Foglio 43 Particella 86 sub.9



PDF Eraser Free

- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 352, seminativo arborato, classe 2, superficie 441 mq, R.D. €. 2,43; R.A. €. 1,94; si tratta di un terreno che di fatto è una corte antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;
 - Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 353, seminativo arborato, classe 2, superficie 33 mq, R.D. €. 0,20; R.A. €. 0,14; si tratta di un terreno che di fatto è una corte antistante l'accesso ai due alloggi lato sud ovvero censiti Foglio 43 Particella 86 sub. 8 e sub. 9;
- D) - Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq; si tratta di una area urbana piuttosto estesa ma esterna agli accessi alle tre unità immobiliari di cui agli altri lotti ovvero alle particelle censite Foglio 43 Particella 86 sub.7 sub. 8 e sub. 9.
- Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 355, seminativo, classe 2, superficie 210 mq, R.D. €. 1,30; R.A. €. 1,19. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.
 - Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 394, seminativo arborato, classe 2, superficie 660 mq, R.D. €. 4,09; R.A. €. 2,90. Si tratta di terreni contermini agli altri e seppur classificati come seminativi e seminativi arborati sono in parte incolti ed in parte coltivati ad oliveti.
 - Terreno sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 43 Particella 357, seminativo, classe 2, superficie 2101 mq, R.D. €. 13,20; R.A. €. 11,94.
- Si tratta di terreno contermini agli altri e seppur classificato come seminativo e seminativo arborato è in parte incolto ed in parte coltivato ad oliveto.

PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 262.735,00



PDF Eraser Free

Per la descrizione si rimanda alla perizia depositata.

Grosseto, li 25/11/2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

