

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 91/2016

Promossa da:

DILE SPV S.R.L.

contro

ENZI ENRICO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. di Grosseto
C.T.U. : Dott. Agr. Michele Pellizzari

AGGIORNAMENTO
della Relazione Peritale
relativa alla stima di beni immobili

Premessa e Quesiti

Il sottoscritto Dott. Agr. Michele Pellizzari, libero professionista con Studio in Grosseto, Via A. Magnani n. 6/28, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Grosseto al n. 166, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 18/09/2024, nelle more dell'attività di vendita dell'immobile pignorato, lo scrivente veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò di un aggiornamento della perizia depositata in atti, a firma di altro tecnico, al fine di verificare:

QUESITO 1) se il valore di Euro 732.000,00 corrisponda alle caratteristiche attuali del compendio;

QUESITO 2) l'effettiva natura della strada di accesso al compendio pignorato.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 01/12/2024 con l'esame della perizia depositata per poi proseguire in date successive. Il giorno 19/12/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Custode nominato per la procedura Dott. Diego Alessandri dell'IVG Srl di Grosseto. Nei giorni successivi sono state chieste informazioni al comune in merito alla natura della strada vicinale di Cagna che serve il compendio. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

Assunzioni

Nella presente relazione vengono assunti come attendibili tutti i dati dimensionali e di consistenza dell'immobile già indicati nella perizia depositata con particolare riferimento alla superficie convenzionale lorda fissata in mq. 1.497,47. Vengono altresì assunte come verificate tutte le notizie inerenti la conformità urbanistica e catastale degli immobili.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO E INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare in oggetto, a destinazione in gran parte agrituristica e in minor misura residenziale denominato "Agriturismo La Contea", risulta costituito da antico nucleo rurale edificato indicato sulle mappe come Fattoria di Cagna, posto circa 3,0 km ad est di Monterotondo Marittimo (GR).

Il compendio, che risulta composto da n. 5 corpi di fabbrica di cui quattro comunicanti e uno

separato ma adiacente, è articolato in n. 9 alloggi agrituristici e n. 1 abitazione oltre a vari magazzini.

I suddetti immobili risultano così censiti al catasto del Comune di Monterotondo Marittimo:

CATASTO FABBRICATI

- Fg. 26 p.lla 51 sub 4, categ. A/2, vani 6,5, superficie 182 mq, loc. Fattoria Cagna snc
- Fg. 26 p.lla 51 sub 5 e p.lla 76 sub 2 graffate tra loro, categ. D/10, loc. Fattoria Cagna snc
- Fg. 26 p.lla 51 sub 3 (B.C.N.C., CORTE COMUNE A MAPP. 51 SUB. 4 E 5 E MAPP. 76 SUB. 2)
- Fg. 26 p.lla 76 sub 1, (B.C.N.C., CORTE COMUNE A MAPP. 51 SUB. 4 E 5 E MAPP. 76 SUB. 2)

Gli immobili confinano su tutti i lati con: strada vicinale di Cagna e terreni di proprietà Lenzi Enrico.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sopralluogo

Il giorno 19 dicembre 2024 è stato effettuato il sopralluogo del compendio immobiliare in oggetto avvenuto congiuntamente al Dott. Diego Alessandri dell'I.V.G. di Grosseto. Accompagnati dal sig. ~~Lenzi Alessandra, erede dell'esecutato~~, è stata quindi effettuata una ricognizione generale della struttura con esecuzione di rilievi fotografici. Lo stato di fatto del complesso, interno ed esterno, è conforme alle descrizioni contenute nella perizia del 2016 depositata in atti. La struttura si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. D'altra parte si segnala che la preponderante porzione del complesso destinata all'ospitalità agrituristica (n. 9 alloggi) risulta chiusa al pubblico da qualche anno (dal periodo Covid secondo quanto dichiarato dal proprietario), pertanto il mancato uso e la conseguente scarsa aerazione degli alloggi agrituristici ha determinato un certo ristagno di umidità negli ambienti con il conseguente sfarinamento di porzioni di intonaco di alcuni dei locali.

Si segnala inoltre che nel corso del sopralluogo il proprietario ha anche comunicato il fatto che l'impianto privato di smaltimento dei reflui della struttura, consistente in un bacino di fitodepurazione in terra che ci veniva mostrato, ricade sul terreno di proprietà dell'esecutato ma non pignorato individuato alla p.lla 46, confinante con la corte della struttura.

Stato di occupazione

Il compendio risulta occupato dagli eredi di parte esecutata e adibito in gran parte ad agriturismo. Il contratto di affitto citato nella perizia depositata, stipulato il 18/09/2008,

risulta risolto per naturale decorso del termine in data 18/09/2024, pertanto gli immobili sono da considerare liberi.

1) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Preliminarmente si rileva che il valore di Euro 732.000,00 rapportato alla superficie commerciale complessiva dell'immobile individuata nella perizia depositata in mq. 1.497,47, determina un valore di mercato unitario pari a 488,82 €/mq.

Il mercato immobiliare della zona di Monterotondo Marittimo risulta poco dinamico con numerosi casali/rustici e strutture analoghe a quella in oggetto in vendita da molto tempo.

Prendendo a riferimento i dati delle compravendite pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla "Zona extraurbana e piccoli centri abitati" del Comune di Monterotondo M.mo, per la destinazione residenziale e la tipologia "Abitazioni civili in normale stato conservativo" si riscontra una forchetta di valori di mercato compresa tra 820 €/mq (valore minimo) e 1.150 €/mq (valore massimo).

Anche le informazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona confermano tali livelli di prezzo per fabbricati residenziali in normali condizioni, tenuto conto che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno del 10-15%.

D'altra parte il peculiare compendio immobiliare in parola non può essere attribuito al comparto *residenziale* in quanto ha una destinazione agricola, in piccola parte ad uso residenziale a fronte di una prevalente utilizzazione agrituristica e/o di semplice annesso agricolo (magazzini), tipologie queste ultime che non trovano riscontri diretti nella banca dati sopra citata.

Le altre due uniche tipizzazioni immobiliari reperibili per il Comune di Monterotondo M.mo nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono le seguenti: per la destinazione Produttiva la tipologia "Laboratori" riporta un valore di mercato minimo di 260 €/mq e un massimo di 360 €/mq, mentre per la destinazione Commerciale e la tipologia "Magazzini" si riscontra un valore minimo di 280 €/mq e un massimo di 365 €/mq.

Oltre alle limitazioni dovute alla localizzazione in una zona alto-collinare interna del territorio provinciale, si deve poi evidenziare che la struttura pignorata non è un bene autonomo in grado di produrre reddito e ciò in quanto costituita unicamente da fabbricati

strumentali all'attività agricola, in parte destinati a residenziale e in gran parte destinati ad agriturismo, ma priva di terreni agricoli che giustificano e supportano l'attività ricettiva.

A tale proposito si rammenta che, a norma di legge, quella agrituristica è attività "connessa" a quella prevalente agricola sia essa di coltivazione e/o allevamento. Considerato che per le sue caratteristiche e dimensioni si ritiene quella agrituristica la destinazione naturale del compendio, senza escludere a priori altre possibili destinazioni (residenziale, alberghiera, ecc.) che però si ritengono poco plausibili sulla base delle caratteristiche, localizzazione e dimensione della struttura, si segnala che la platea dei potenziali compratori appare verosimilmente limitata a società/aziende agricole già in possesso di terreni e ciò in una misura consistente e tale da far sì che il compendio possa esprimere la sua piena potenzialità in termini di capacità ricettiva agrituristica, in armonia con quanto disposto dalla normativa di settore.

Per le suddette considerazioni ritengo congrua la valutazione di Euro 732.000,00 per il complesso in oggetto.

2) LA NATURA DELLA STRADA DI ACCESSO

Il compendio in oggetto è servito da due strade di accesso distinte che si dipartono entrambe dalla Strada della Val di Cornia (SR 398) che scorre immediatamente a nord della Fattoria di Cagna, ad un'altitudine leggermente più alta.

La prima che si incontra sulla viabilità pubblica provenendo da Massa Marittima è una strada bianca privata contraddistinta al suo inizio dall'insegna della struttura ricettiva e dall'assenza di elementi di chiusura. Il tracciato si snoda quindi in discesa su terreni boscati di proprietà dell'esecutato (ma non pignorati nella procedura in oggetto) fino a raggiungere il lato sud-est della corte del complesso agrituristico con accesso alla stessa chiuso da recinzione e cancello. E' questa strada che ordinariamente conduce al complesso e che è stata percorsa anche dal sottoscritto e dal custode il giorno del sopralluogo.

La seconda strada a servizio del complesso è la strada Vicinale di Cagna che si incontra, continuando a percorrere la citata SR 398 in direzione del capoluogo, circa 300 metri dopo l'entrata precedente. All'intersezione con la viabilità pubblica la suddetta vicinale è stata chiusa con un cancello in ferro sorretto da due colonne su cui è apposta l'insegna della struttura agrituristica. Un cartello affisso invita clienti e fornitori a proseguire lungo la viabilità pubblica per servirsi dell'accesso già descritto. Il tracciato della vicinale, a fondo imbrecciato ma che presenta un buono stato manutentivo e in ogni caso migliore di quello

della precedente, misura circa 250 metri e ci conduce al lato nord della corte della struttura. Catastalmente il tracciato della vicinale attraversa il compendio in oggetto per poi proseguire verso sud scendendo lungo il versante collinare, come è facile verificare dall'esame della mappa. Di fatto però il tratto di vicinale a valle della Fattoria di Cagna è stato abbandonato nel corso tempo e il tracciato oggi non è più facilmente individuabile e percorribile.

La strada vicinale di Cagna figura nell'elenco delle strade vicinali pubblicato con Delibera di G.C. n. 5 del 22/01/2004. E' stata inoltre fornita al sottoscritto una cartografia del 2012 inerente la "classificazione della viabilità pubblica extraurbana", in scala 1:10.000, in cui il tratto della strada vicinale di Cagna che collega la viabilità pubblica alla struttura è graficamente individuato da apposito segno e classificato in legenda come "accessi a residenze private chiusi al transito" (si veda l'Allegato 3 alla presente relazione).

Si ritiene che tale circostanza non abbia però modificato il carattere di strada pubblica della vicinale appartenente al Demanio Comunale. La strada è infatti censita al catasto strade (alla partita speciale Strade pubbliche) ed è quindi priva di identificativi catastali.

L'eventuale aggiudicatario per accedere al compendio potrà utilizzare la viabilità vicinale come riportata in cartografia previa richiesta di ripristino dell'accesso, oggi chiuso, alle autorità competenti. In alternativa si potrà procedere tramite costituzione di servitù per destinazione del buon padre di famiglia gravante sulla strada di accesso che interessa i terreni di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione.

Si rimette in ogni caso tale situazione all'attenzione del G.E. per una sua valutazione di merito sotto il profilo giuridico.

Grosseto, li 17 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Agr. Michela Pellizzari

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Mappa catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione fotografica degli accessi;
- ALLEGATO 3: Documentazione comunale inerente la viabilità di accesso.