



TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n.127/2023 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò

Contro: [REDACTED]

Promosso da: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico: Per. Agr. Stefano Angelici

Data: 17/02/2026



INCARICO PERITALE E QUESITI

Il sottoscritto Per. Agr. Stefano Angelici con studio in Grosseto Via del Bernina n.19, iscritto all'albo dei Periti Agrari della provincia di Grosseto al n.177, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto nell'udienza del giorno 4 aprile 2024, nella quale dopo il giuramento di rito venivano rivolti i seguenti quesiti:

Quesito 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Quesito 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail. studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it



difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Quesito 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Quesito 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte



le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Quesito 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Quesito 7

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Quesito 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Quesito 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla



trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Quesito 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Quesito 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 5/04/2024 con la consultazione del fascicolo telematico e l'accettazione dell'incarico, in data 5/07/2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario, che ha inviato i documenti trovati tramite e-mail PEC. L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto, del Dott. Nicola Quiriconi in qualità di Professionista Delegato alla Vendita e Custode del bene, è avvenuto in primo luogo il giorno 28/06/2024.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere a quesiti come segue:

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel. +39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it



RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c." redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Non sono presenti gli estratti del catasto (visure e mappe censuarie) che vengono prodotte dal sottoscritto in allegato al presente elaborato.

Quanto presente agli atti del fascicolo consente l'univoca identificazione dei beni ed è altresì accertabile la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nello stesso pignoramento.

Risposta al quesito n. 2

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Nel fascicolo è presente la documentazione di cui alla risposta al precedente quesito.

Risposta al quesito n. 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

In ragione della natura di terreno dell'immobile oggetto di pignoramento non si ritengono necessarie operazioni di aggiornamento catastale. Si segnala tuttavia che in visura l'immobile è censito con qualità "SEMINATIVO" mentre allo stato attuale può considerarsi incolto.

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel. +39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it



verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

Dall'analisi della relazione notarile presente in atti non sono emerse incongruenze in tal senso.

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; *segnalare*, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

lungo il confine ovest del mappale 33 sono presenti delle costruzioni stabili costituite da manufatti in muratura e solaio di copertura in materiale prevalentemente ligneo con manto in laterizio. Alle costruzioni si accede da un viale che conduce ad un complesso immobiliare posto su altre proprietà vicine (che non possono considerarsi confinanti in quanto catastalmente separate da fascia di proprietà demaniale costituente l'"Acquedotto della Torre dell'Acqua" come identificato dai toponimi catastali). Dal punto di vista sostanziale desumibile dallo stato dei luoghi, tali consistenze possono effettivamente ritenersi pertinenti alle abitazioni vicine.

Al netto dell'oggettiva incertezza circa l'effettiva posizione del confine catastale e del fatto che a tali manufatti non è stato possibile accedervi in quanto nella disponibilità di soggetti diversi dall'esecutato, non è possibile escludere che tali immobili siano fusi fisicamente con altre porzioni di edifici estranee alla procedura (comunque eventualmente realizzate su area demaniale).

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Per quanto sopra espresso non risulta necessario apportare variazioni catastali.

Risposta al quesito n. 4

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel. +39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it



In base alle risultanze della certificazione notarile citata in risposta al quesito n. 1, si elencano le formalità pregiudizievoli presenti:

ISCRIZIONI CONTRO:

Ipoteca Giudiziale emessa con Atto in data 09/06/2017 del Giudice di Pace di Grosseto Repertorio numero 1.373, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/07/2018 al numero 1369 del Registro Particolare e al numero 9423 del Registro Generale, importo capitale €4.220,72, garantita da Ipoteca totale di € 6.500,00, [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzato e gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul terreno sito in Comune di Monte Argentario censito al NCT di detto comune al Foglio 55 particella 33.

TRASCRIZIONI CONTRO:

Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 02/11/2023 Repertorio numero 797, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto data 08/11/2023 al numero 13468 del Registro Particolare ed al numero 17498 del Registro Generale, a favore [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzato e gravante sulla quota di 1/1 proprietà sul terreno sito in Comune di Monte Argentario, censito al NCT di detto comune al Foglio 55, particella 33.

Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Grosseto in data 11/03/2011 Repertorio numero 57, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto data 11/04/2011 al numero 3242 del Registro Particolare ed al numero 4757 del Registro Generale, a favore [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzato e gravante sulla quota di 1/1 proprietà sul terreno sito in Comune di Monte Argentario, censito al NCT di detto comune al Foglio 55, particella 33.

Risposto al quesito n. 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

in data 07/10/2024, prot. 43632 è stato richiesto al Comune di Monte Argentario Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.

L'area all'interno della quale ricade il terreno oggetto di pignoramento, è classificata a **prevalente carattere naturale**, intese come parti del territorio comunale che per ragioni storiche e/o ambientali presentano caratteri naturali o prevalentemente naturali. Comprendono boschi, macchie, garighe, praterie ad ampelodesma, aree rupestri interne e costiere, aree con vegetazione umida di acque dolci o salmastre. Comprendono altresì aree circoscritte utilizzate per le attività agricole.

Sul terreno in questione sono presenti dei manufatti in struttura leggera metallica provvisti di basamento in cemento **privi di titolo abilitativo**. Nello specifico, dall'accesso agli atti del Comune di Monte Argentario è emersa la seguente documentazione:

- Ordinanza di Sospensiva dei lavori prot. 19372 del 05.11.1986
- Ingiunzione di demolizione prot. 21197 del 03.12.1986
- Segnalazione illeciti edilizi del Corpo Forestale dello Stato prot. 17840 del 24.10.2000
- Ordinanza di demolizione n.54 del 2001
- Verbale della Polizia Municipale del 23.01.2023

Nella segnalazione del Corpo Forestale dello Stato del 2000 venivano accertati: "lavori edilizi eseguiti in assenza delle concessioni dovute ed in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato, opere queste consistenti in:



- 1) **un manufatto in muratura in blocchetti in cemento**, con copertura in lamiera profilata avente due porte basculanti adibito a ricovero attrezzi edili delle dimensioni di ml. 6,50 x 6 circa, corredato internamente di impianto elettrico a vista;
- 2) **platea in cemento** avente una superficie di **mq. 130 circa**, dove era in corso la realizzazione di due pilastri in cemento armato;
- 3) **cementificazione della strada** ivi esistente avente dimensioni lunghezza metri 35, larghezza metri 3,50;
- 4) realizzazione di un **muro a retta in pietra cementata** avente lunghezza di ml. 9, largh. ml. 0,20 per altezza ml. 0,80;
- 5) **sbancamento di terreno saldo cespugliato** avente superficie di mq. 90 circa.

La zona su cui ricadono le opere abusive, oggetto di questa segnalazione, è soggetta al D.L.vo 490/99 e vincolo idrogeologico e forestale R.D. 3267/23."

In seguito all'accertamento il Comune di Monte Argentario ha emesso la predetta ordinanza di demolizione.

La demolizione e la remissione in pristino dei luoghi è stata altresì disposta con sentenza n. 125/2005 R.G. 3213/2001 R.G.N.R. 3197/2000 emessa in data 03/03/2005 dal Tribunale di Grosseto, Definitiva il 20/05/2005.

In data 23/01/2023, su richiesta del Pubblico Ministero del 24/11/2022, la Polizia Municipale accertava che "non è stato ripristinato lo stato dei luoghi, con la demolizione della platea a completamento della demolizione della tamponatura già effettuata..."

Allo stato attuale, in effetti, è presente un'area cementificata di estensione compatibile con quanto riportato nei predetti verbali, una tettoia con struttura tubolare metallica e copertura in lamiera, una baracca di cantiere in lamiera metallica, materiale di risulta classificabile come rifiuto (materiali edili, residui di carta catramata, porzioni di recinzioni metalliche, ruote e copertoni d'auto ed una carcassa d'automobile ancora provvista di targa.

Inoltre, lungo il confine ovest del mappale 33 sono presenti delle costruzioni stabili costituite da manufatti in muratura e solaio di copertura in materiale prevalentemente ligneo con manto in laterizio. Alle costruzioni si accede da un viale che conduce ad un complesso immobiliare posto su altre proprietà vicine (che non possono considerarsi confinanti in quanto catastalmente separate da fascia di proprietà demaniale costituente l'"Acquedotto della Torre dell'Acqua" come identificato dai toponimi catastali). Dal punto di vista

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel. +39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it



sostanziale desumibile dallo stato dei luoghi, tali consistenze possono effettivamente ritenersi pertinenti alle abitazioni vicine.

Infatti, durante il sopralluogo effettuato alla presenza del soggetto esecutato tali manufatti non sono stati noverati tra gli immobili nella disponibilità del proprietario.

Anche in questo caso la ricerca di eventuali titoli abilitativi legittimanti i fabbricati ha dato esito negativo.

Tutto quanto riscontrabile all'interno dei confini dell'immobile oggetto di pignoramento deve intendersi abusivo.

Risposta al quesito n. 6

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19,08,2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Trattandosi di terreno sprovvisto di edifici legittimamente realizzati, la certificazione energetica non viene predisposta.

Risposta al quesito n. 7

*descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Monte Argentario in loc. Terrarossa /la mortella, a circa 3 km dal centro abitato di Orbetello e circa 10 km da Porto Santo Stefano; vi si giunge percorrendo la S.P. 161 "Porto Santo Stefano" fino all'incrocio con la S.P. 2 "Porto Ercole". Da quest'ultima, procedendo verso l'abitato di Porto Ercole, dopo circa 180 metri si svolta a destra e percorrendo la Via Acquedotto Leopoldino per circa 1 km. Il terreno si trova sulla sinistra e vi si accede tramite una strada con fondo cementizio che nel primo tratto (circa 35 metri) insiste su proprietà estranee alla procedura.

Dopo ulteriori 40 metri la strada presenta un'intersezione; svoltando a destra si giunge ad un cancello (installato indicativamente al limite esterno della particella oggetto di pignoramento) dal quale si accede a degli immobili estranei alla procedura.



Poco prima del suddetto cancello sono presenti dei manufatti in muratura e solaio di copertura in materiale prevalentemente ligneo con manto in laterizio non nella disponibilità del soggetto esecutato (pur essendo realizzati all'interno dell'immobile pignorato) come meglio relazionato in risposta al quesito n.5. Proprio per tali circostanze non è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare delle misurazioni e rilievi grafici e fotografici (questi ultimi limitati agli ambienti esterni).

Dall'incrocio, procedendo avanti si accede ad un'altra porzione di terreno posta ad un livello superiore completamente invaso da vegetazione arbustive e arborea, in stato di completo abbandono. Nella zona è presente un'area cementificata, una tettoia con struttura tubolare metallica e copertura in lamiera (entrambe oggetto di ordinanza di demolizione), una baracca di cantiere in lamiera metallica, materiale di risulta classificabile come rifiuto (materiali edili, residui di carta catramata, porzioni di recinzioni metalliche, ruote e copertoni d'auto ed una carcassa d'automobile ancora provvista di targa. Lungo il confine sud della particella è presente della vegetazione arborea forestale mentre nella porzione compresa tra la tettoia metallica ed i manufatti in muratura precedentemente descritti sono presenti degli alberi di olivo in pessimo stato manutentivo.

L'immobile confina con i seguenti immobili:

particella 3 del Foglio 55 — bene demaniale nonché particelle 269, 309, 182 e 34 del Foglio 55.

Catastalmente l'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 55, p.lla 33 con qualità SEMINATIVO di classe 4, superficie di 3385 mq, reddito dominicale €3,15, reddito Agrario € 3,50.

In catasto l'immobile risulta intestato a:

[REDAZIONE] in qualità di Proprietario per la quota di 1/1.

Risposto al quesito n. 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari

Stampato in: ANGELETTI STEFANO Emesso Da: MAMMIDIÀ CA EDIOMA CHIAI IELICATA Serial# 300066746000

e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Trattandosi di unico immobile pignorato, si ritiene possibile esclusivamente la vendita in unico lotto.

Risposta al quesito n. 9

*accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

L'immobile risulta libero. In data 22 luglio 2024 l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, a seguito di istanza formulata dal sottoscritto in data 19/07/2024, attestava che a nome del soggetto esecutato non risultava registrato alcun contratto di locazione. Tuttavia, si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n. 5 per quanto attiene ai manufatti presenti sul terreno ma a tutti gli effetti nella disponibilità di soggetti estranei alla procedura.

Risposta al quesito n. 10

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nonché da censo, livello o uso civico. Dalla documentazione presente nel fascicolo non sono emersi vincoli od oneri di natura condominiale nonché diritti demaniali.

Risposta al quesito n. 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel. +39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it



e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

CRITERIO DI STIMA

In relazione all'assoluta ritrosia della disciplina urbanistica verso la suscettività edificatoria dell'area in questione (ben più estesa dell'immobile oggetto di pignoramento), alla modesta estensione ed alla compromissione sotto il profilo edilizio che, di fatto, ne snatura ogni possibile utilizzazione agricola o forestale, si può facilmente desumere che l'appetibilità sul libero mercato del bene da parte del segmento agricolo/produttivo sia pressoché nulla.

Vista la presenza di abitazioni vicine si può presupporre che un'appetibilità residua possa manifestarsi da parte di proprietari di immobili residenziali posti nelle immediate vicinanze al fine di utilizzare l'area come pertinenza.

Pertanto, Al fine di determinare il valore dell'area, tenuto conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), si ritiene corretto valutare l'area come una pertinenza scoperta di civile abitazione, adottando come parametro di valutazione non la superficie fondiaria indicata in visura ma la superficie commerciale ottenuta tramite l'adozione di un coefficiente di omogeneizzazione (rapporto tra superficie commerciale e superficie fondiaria) stimato in misura pari al 2%.

Alla superficie ottenuta, si ritiene opportuno applicare il valore unitario minimo previsto dall'O.M.I. per le civili abitazioni, pari ad € 2550,00/mq.

Al valore ottenuto, riferibile ad una superficie già dotata delle caratteristiche funzionali ed estetiche proprie delle pertinenze residenziali (evidentemente non possedute dal bene in esame), dovranno essere detratti i costi forfettari per l'ottenimento delle predette caratteristiche che, nel caso specifico, sono stimabili in € 35,00/mq (calcolato sulla superficie fondiaria).

In estrema sintesi, per la determinazione del valore dell'immobile si ritiene doversi adottare un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione (c.d. Valore di Trasformazione).



Al valore come sopra ottenuto andranno poi logicamente sottratti i costi per la remissione in pristino delle consistenze abusive in esso presenti, stimabili forfettariamente in € 16.000,00 al netto degli oneri per la rimozione dell'autovettura e dei rifiuti presenti non pertinenti con valore del bene (ma comunque valutati come da preventivi allegati). Ad ogni modo tale valore deve intendersi orientativo e suscettibile di variazioni anche sostanziali in relazione alle effettive consistenze oggetto di demolizione, dei tempi e dei modi in cui la remissione in pristino possa avvenire. Infine appare opportuno effettuare una detrazione dal valore ordinario in ragione della servitù apparente a favore del confinante e gravante sui terreni oggetto di pignoramento sebbene tale gravame non risulti trascritto nei pubblici registri.

GIUDIZIO DI STIMA

Superficie Fondiaria	A	3 385,00	mq
Coefficiente di omogeneizzazione	B	2%	
Superficie Commerciale	C (AxB)	67,70	mq
Valore OMI civili abitazioni (min.)	D	2550,00	€/mq
Valore ipotetico di Mercato post trasformazione	E (CxD)	172 635,00	€
Costo unitario di trasformazione	F	35,00	€/mq
Costo totale di trasformazione	G (AxF)	118 475,00	€
Valore ordinario di trasformazione	H (E-G)	54 160,00	€
Costi di rimessa in pristino per abusi edilizi	I	16 000,00	€
valore venale ordinario	L (H-I)	38. 160,00	€
Detrazione per servitù apparente gravante sul fondo	M(L – 30%)	11.448,00	
Più probabile valore venale	L-M	26.712,00	



CONCLUSIONI

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima è pari ad **€ 26.712,00** arrotondabili ad € 26.500,00 (euro ventiseimilacinquescento/00)

Riepilogo della consistenza e natura dei beni:

Porzione di terreno situato nel Comune di Monte Argentario in loc. Terrarossa e catastalmente individuabile al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al Foglio 55, p.lla 33 con qualità SEMINATIVO di classe 4, superficie di **3385 mq**, reddito dominicale €3,15, reddito Agrario € 3,50.

Sul fondo sono presenti dei manufatti in muratura e solaio di copertura in materiale prevalentemente ligneo con manto in laterizio non nella disponibilità del soggetto esecutato pur essendo realizzati sul sedime del terreno pignorato e un'area cementificata, una tettoia con struttura tubolare metallica e copertura in lamiera entrambe oggetto di ordinanza di demolizione, una baracca di cantiere in lamiera metallica.

Lungo il confine sud della particella è presente della vegetazione arborea forestale mentre nella porzione compresa tra la tettoia metallica ed i manufatti in muratura precedentemente descritti sono presenti degli alberi di olivo in pessimo stato manutentivo.

ALLEGATI:

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Esito accesso agli atti;

Il sottoscritto, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Grosseto, 17 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Per. Agr. Stefano Angelici
(firmato digitalmente)

