



Massimo Costagliola
Ingegnere

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646
Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: mcostagliola@email.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 92/2018

R.G. 2143/2021

TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOPERATIVA - C.F.:01602230532
CONTRO
- C.F.:

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

INTEGRAZIONE **ADEGUAMENTO FORMAZIONE DEI LOTTI**

C.T.U.: Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA



ACCESSO AI BENI

A seguito di sopralluogo eseguito in data 16/02/2026, sono stati riscontrati peggioramenti in merito a problematiche infiltrative rispetto quanto rilevato in data 31/03/2022.

La lesione d'angolo, nel soggiorno, già presente nel 2022 si è propagata e leggermente allargata.





16/02/2026



Anche lo stato della parete adiacente la terrazza presenta segni evidenti di infiltrazioni dall'esterno con rigonfiamenti, screpolature e decadimento degli intonaci.



Sono stati altresì rilevati fenomeni infiltrativi anche in altre stanze.





Infiltrazioni che necessiterebbero di intervento di impermeabilizzazione.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Porzioni di fabbricati ed appezzamenti di terreno siti in Comune di Semproniano, intestati ai soggetti e per le quote di seguito precisate:

LOTTO 1

1)– Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Semproniano, alla Via del Roccone 2 così distribuito: ingresso al piano terra; cucina, corridoio due bagni, due terrazze e 4 vani al piano primo; soffitta con piccolo ripostiglio, soffitta impraticabile e terrazza al piano secondo: piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 29, p.lla 405, sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 187 mq., rendita €. 328,98;

Confini:

Via del Roccone, corte comune, stessa proprietà, altra proprietà, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 600,00
(diconsi Euro Seicento/00)

Metri quadri comm.li lordi 165 * € 600,00 = € 99.000,00
(diconsi Euro Novantanovemila/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 328,98 *x* *Coeff.*115,5) = **€.** 37.997,19

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 328,98 *x* *Coeff.*126) = **€.** 41.451,48



2) – Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Semproniano, alla Via del Roccone 2, con accesso dall'ingresso del sub. 3, catastralmente così distribuito: cucina e bagno al piano terra; cantina al piano primo sottostrada: piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 29, p.lla 405, sub. 1, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 44 mq., rendita €. 85,73;

Confini:

Via Mario Luzi (già Via Roma), corte comune, stessa proprietà, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 600,00
(diconsi Euro Seicento/00)

Metri quadri comm.li lordi 23 * € 600,00 = € 13.800,00
(diconsi Euro Tredicimilaottocento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 85,73 x Coeff.115,5) = € 9.901,82

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 85,73 x Coeff.126) = € 10.801,98

NOTA

Alle porzioni di fabbricato censite nel Comune di Semproniano, foglio 29, p.lla 405, sub.ni 1, 3 è annessa e pertiene una corte comune al piano terreno rappresentata come B.C.N.C. nel foglio 29, p.lla 405, sub. 7.



3)– Unità immobiliare ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, alla Via del Roccone al piano primo sottostrada e costituito di un unico ampio vano;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 29, p.lla 405, sub. 5, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 28 mq., superficie catastale totale 36 mq., rendita €. 26,03;

Confini:

terrapieno, stessa proprietà su due lati, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro netto = € 200,00
(diconsi Euro Duecento/00)

Metri quadri netti 29 * € 200,00 = € 5.800,00
(diconsi Euro Cinquemilaottocento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 26,03 x Coeff.115,5) = € 3.006,47

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 26,03 x Coeff.126) = € 3.279,78



4)- Appezamento di terreno sito in Comune di Semproniano;

Detti immobili risultano attualmente censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano**;

1.1 - nel foglio 30, p.lla 469, seminativo, superficie 2 are, 30 c. are, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,77;

1.2 - nel foglio 30, p.lla 471, bosco ceduo, superficie 16 are, 90 c. are, reddito dominicale € 1,48, reddito agrario € 0,52;

Confini:

le particelle di terreno, nel suo assieme, confinano con le p.lle 274, 441, 294 e 295, Via Mario Luzi (già Via Roma) salvo se altri.

Prezzo base per ettaro = € 14.000,00
(diconsi Euro Quattordicimila/00)

0,1920 ettari * € 14.000,00 = € 2.688,00
(diconsi Euro Duemilaseicentottantotto/00)

Tutti i predetti bene appartengono catastalmente per la quota di piena proprietà alle signore:

- , C.F.: , nata ad Aosta il giorno 28/09/1940 per la quota di piena proprietà di ¼;
- , C.F.: , nata a Biella (BI) il giorno 20/02/1965, per la quota di piena proprietà pari a ¼;
- , C.F.: , nata a Roccalbegna (GR) il giorno 01/08/1942, per la quota di piena proprietà pari a ½.

VALORE DEL LOTTO 1

€ 121.288,00
(diconsi Euro Centoventunomiladuecentottantotto/00)



LOTTO 2

1)- Unità immobiliare ad uso rimessa sito in Comune di Semproniano, alla Via del Roccone, al piano primo sottostrada e costituito di un unico ampio vano;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 29, p.lla 405, sub. 4, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 40 mq., superficie catastale totale 58 mq., rendita € 41,32;

Confini:

terrapieno su due lati, stessa proprietà, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro netto = € 200,00
(diconsi Euro Duecento/00)

Metri quadri netti 43 * € 200,00 = € 8.600,00
(diconsi Euro Ottomilaseicento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€ 41,32 x Coeff.115,5) = € 4.772,46

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€ 41,32 x Coeff.126) = € 5.206,32

Il bene in oggetto appartiene catastalmente per la quota di piena proprietà ai signori:

- , C.F.: , nata a Roccalbegna (GR) il giorno 01/08/1942, per la quota di piena proprietà pari a 3/4;
- , C.F.: , nato a Roccalbegna (GR) il giorno 05/02/1938, per la quota di piena proprietà pari a 1/4.

VALORE DEL LOTTO 2

€ 8.600,00
(diconsi Euro Ottomilaseicento/00)



LOTTO 3

1)- Unità immobiliare ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, alla Via del Roccone 4 al piano terra e costituito di un unico ampio vano;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 29, p.lla 405, sub. 2, Cat. C/2, Classe 5, consistenza 41 mq., superficie catastale totale 47 mq., rendita € 52,94;

Confini:

corte comune, Via del Roccone, stessa proprietà, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro netto = € 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri netti 43 * € 400,00 = € 17.200,00
(diconsi Euro Diciassettemiladuecento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€ 52,94 x Coeff.115,5) = € 6.114,57

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€ 52,94 x Coeff.126) = € 6.670,44



2)- Vano, catastalmente ad uso cucina, sito in Comune di Semproniano, alla Via del Roccone 2, con accesso dall'ingresso del sub. 3, sito al piano terra;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 29, p.lla 405, sub. 6, Cat. A/4, Classe 1, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 24 mq., rendita € 31,50;

Confini:

stessa proprietà su più lati, corte comune, altra U.I., salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = € 600,00
(diconsi Euro Seicento/00)

Metri quadri comm.li lordi 19 * € 600,00 = € 11.400,00
(diconsi Euro Undicimilaquattrocento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€ 31,50 x Coeff.115,5) = € 3.638,25

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€ 31,50 x Coeff.126) = € 3.969,00

NOTA

Alle porzioni di fabbricato censite nel Comune di Semproniano, foglio 29, p.lla 405, sub.ni 2, 6 è annessa e pertiene una corte comune al piano terreno rappresentata come B.C.N.C. nel foglio 29, p.lla 405, sub. 7.

I beni in oggetto appartengono catastalmente per la quota di piena proprietà pari a 1/1 alla signora:

- , C.F.: , nata a Roccalbegna (GR) il giorno
01/08/1942, per la quota di piena proprietà pari a 3/4;

VALORE DEL LOTTO 2

€ 28.600,00
(diconsi Euro Ventottomilaseicento/00)



**VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE
SOMMA DEI LOTTI DA N. 1 A N. 3
€. 158.488,00**
(diconsi Euro Centocinquantottomilaquattrocentottantotto/00)

Si allegano visure catastali

Grosseto 24/02/2026

*Con Osservanza
Il C.T.U.*
Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

