

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 2024/121**

*Giudice dell'esecuzione:* **Dr.ssa Cristina Nicolò**

*Custode giudiziario:* **Dr.ssa Francesca Fabbri**

*C.T.U.:* **Ing. Stefano Steri**

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto Ing. Stefano Steri, libero professionista con studio in Grosseto via Monte Labro 3/c, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 497, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 4/2/2025 lo scrivente veniva nominato CTU dall'Illustrissimo Giudice Dr.ssa Cristina Nicolò, delegato alle esecuzioni, e dopo aver accettato l'incarico ed eseguito il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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);

3. **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali atti 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 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;



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

**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;

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

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.;

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;

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



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

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;

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.

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.;

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;



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA





Ai fini del controllo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. si è verificato quanto segue.

Andando a ritroso nella storia dell'immobile , in data 27/11/2015 con pratica prot. GR0088653 , è stata cambiata la numerazione del subalterno da 6 a 9 (stesso foglio e particella) causa ristrutturazione; in data 14/7/2005 è stato costituito il subalterno 6 originatosi , a seguito di ristrutturazione, dai subb. 1 (BCNC), 3 e 4. Alla data corrispondente ai venti anni precedenti alla notifica alla parte eseguita del pignoramento, ovvero il 14 settembre 2004, tali subalterni risultavano essere di proprietà di [REDACTED] nata a Macerata il 13/4/1938 (CF. [REDACTED]).

In data 4/1/2006 , con rogiti notaio Bruno Detti di Orbetello , rep. 79149, la [REDACTED] acquisiva, dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del subalterno 6 poi diventato subalterno 9.

In data 21/3/2016, con atto del notaio Filippo Abbate di Grosseto, rep. 3463/2484, veniva apposta ipoteca volontaria sul sub. 9 a garanzia di mutuo fondiario decennale concesso dal Banco Popolare soc. coop. Di Verona , mutuo dell'importo di Euro 144.000 per una garanzia ipotecaria pari a Euro 307.000; in data 8/4/2021 con atto del notaio Bruno Detti di Orbetello (rep. 101068/14696) la [REDACTED] concedeva in locazione al sig. [REDACTED] nato a Roma il 6/7/1963 (CF. [REDACTED]), l'immobile oggetto dell'attuale procedura in locazione dodecennale con decorrenza 16/2021.

La particella invece censita al NCT fg. 109 part. 437 deriva da frazionamento della part. 406 dell'8/8/2006 con cui si generava la part. 437. In data 23/8/2006 la [REDACTED], con sede in Grosseto, (CF [REDACTED]) vendeva alla [REDACTED] la suddetta particella con atto del notaio Roberto Baldassarri rep. 21903. Essa è stata oggetto di ipoteca per concessione di mutuo e locazione dodecennale analogamente e con stessi atti notarili di quella censita al NCEU.

### 1.2. Planimetrie catastali dell'immobile pignorato

Le planimetrie e visure catastali sono state ottenute mediante visura telematica presso i portali dedicati dell'Agenzia delle Entrate

### 1.3. Accertamento di conformità con i dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui agli atti della procedura esecutiva individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione

2. **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)*

La documentazione presentata in atti risulta completa e pertanto lo scrivente CTU non ha ritenuto necessario segnalare tempestivamente eventuali carenze sia al Giudice dell'Esecuzione sia ai creditori istanti.

All'interno del fascicolo telematico non è stato rinvenuto atto di provenienza ultraventennale e pertanto si è resa necessaria la sua acquisizione



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

**3. QUESITO N. 3 effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali atti 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 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;

### 3.1 Aggiornamento visure catasto

Per le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state eseguite le visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto ; per la particella di cui al fg. 109 part. 159 sub. 9 è stata riscontrata in atti la planimetria corrispondente mentre per la particella 437 si è verificato che la stessa è censita solo al catasto terreni e dunque è riportata solo nella planimetria generale del NCT.

Per questa particella dovrebbe essere eseguito aggiornamento catastale comportante l'iscrizione nel NCEU di elementi presenti aventi rilevanza catastale: resta il fatto che i manufatti presenti non sono regolarizzabili dal punto di vista edilizio-urbanistico e dunque l'eventuale aggiornamento catastale avrebbe solo rilevanza fiscale . Per tale motivo non si ritiene di dover procedere con tale procedura.

### 3.2 Corrispondenza situazione catastale – titolo di provenienza

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della seguente procedura, così come risulta essere alla data di conferimento dell'incarico rispetto all'atto di provenienza, si rileva che:

- la particella censita al NCEU fg. 109 part. 159 sub. 9 , rendita Euro 1305,19, cat. C/3 cl. 3<sup>^</sup>, cons. 234 mq., deriva dal sub. 6 stesso foglio e particella a seguito di variazione catastale del 27/11/2015 pratica n. GR0088653 per demolizione parziale e ristrutturazione. Antecedentemente a quella data era presente un locale magazzino al posto dell'attuale cella frigorifera. In atti non



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

sono presenti planimetrie relative al momento dell'acquisizione dell'immobile da parte della [REDACTED]. Ad oggi la situazione catastale del sub. 9 corrisponde allo stato dei luoghi

- per quanto riguarda la particella 437 censita al NCT essa in realtà è occupata da una pavimentazione in cemento e da manufatti precari e una tettoia anch'essa precaria non risultanti in catasto ed eseguiti senza titolo. Si presume che, al momento dell'acquisto da parte della [REDACTED], tali opere non fossero presenti come risulterebbe anche dalle foto aeree presenti nel portale Geoscopio della Regione Toscana

### 3.3 Corrispondenza situazione catastale – Stato dei luoghi

Come già anticipato, non si rilevano difformità riguardanti la particella di cui al NCEU fg. 109 part. 159 sub. 9 mentre la situazione è diversa per la particella 437. La presenza delle irregolarità sopra menzionate è superabile dal futuro aggiudicatario del bene previa rimozione delle strutture esistenti. Le norme urbanistiche vigenti nell'area non consentono di superare il 50% della superficie coperta del lotto: il lotto urbanistico ha dimensioni pari a 2260 mq mentre la superficie attualmente coperta (anche da altre proprietà) è complessivamente pari a 1544 mq. La rimozione dei manufatti, stante la loro precarietà, non è comunque difficile.

Tornando invece alla particella di cui al fg. 109 part. 159 sub. 9 va detto che essa, dal punto di vista funzionale, è strettamente collegata alla particella fg. 109 part. 111 sub. 5 di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Scansano il 15/8/1945. Infatti le due particelle rientrano nello stesso nucleo produttivo rappresentandone solo due porzioni fisiche comunicando internamente senza ostacoli particolari; inoltre, per accedere alla particella oggetto di esecuzione è necessario transitare prima per la particella 111 sub. 5 e prima ancora, all'esterno, dalla corte di cui alla part. 111 sub. 1

4. **QUESITO N. 4:** *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI:

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

- Unità immobiliare (laboratorio per arti e mestieri) sito nel Comune di Grosseto via Davide Lazzaretti 38-40, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 109 part. 159 sub. 9, categoria C/3, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 234, rendita catastale € 1305,19
- Terreno censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 109 part. 437, superficie 155 mq., incolto produttivo classe U, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01

Intestati attuali: [REDACTED], con sede in Grosseto, C.F. [REDACTED]



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Sui beni risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 12/01/2016 - Registro Particolare 218 Registro Generale 262 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 46917/30142 del 07/01/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - con la presente veniva costituita servitù pedonale e carraia a favore dei fondi di proprietà [redacted] contro la particella fg. 109 part. 111 sub. 1 di proprietà della sig.ra [redacted]
2. ISCRIZIONE del 22/03/2016 - Registro Particolare 549 Registro Generale 3434 Pubblico ufficiale ABBATE FILIPPO Repertorio 3463/2484 del 21/03/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di Banco Popolare Soc. Coop. Con sede in Verona Piazza Nogara 2 , P. Iva 03700430238, iscritta per una somma capitale di € 144.000,00, durata 10 anni. Grava sulla particella di cui al NCEU fg. 109 part. 159 sub. 9; ipoteca per € 307.000,00
3. TRASCRIZIONE del 09/04/2021 - Registro Particolare 4089 Registro Generale 5473, Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 101068/14696 del 08/04/2021 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE; con tale atto la soc. [redacted] concedeva in locazione al sig. [redacted] nato a Roma il 6/7/1963, CF. [redacted] gli immobili in oggetto con decorrenza 1 giugno 2021 e durata 12 anni con tacito rinnovo salvo disdetta
4. TRASCRIZIONE del 04/10/2023 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 15458 Pubblico ufficiale BARRACO ALESSANDRA Repertorio 102/80 del 19/09/2023 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Collegata alla trascrizione di cui al punto 1, restringe la servitù pedonale e carraia a sola servitù pedonale
5. TRASCRIZIONE del 16/10/2024 - Registro Particolare 12215 Registro Generale 15696 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 2136/2024 del 14/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Eseguito su istanza di Banco BPM, sede in Piazza Filippo Meda 4 Milano, CF. 09722490969, in qualità di successore, a seguito di fusione con Banca Popolare di Milano s.c.a.r.l. , di Banco Popolare

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.;

#### 5.1 Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Sono state acquisite sia le mappe censuarie che il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella censita al NCT.

## 5.2 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 48 del 27/5/2013 gli immobili rientrano nel tessuto urbano di Grosseto e sono regolamentati, in particolare, dagli artt. 70,78,81,85,166. Più nel dettaglio le norme specifiche relative agli immobili della presente procedura sono gli art. 78, che regolamentano il tessuto produttivo, in cui è inserita l'area in questione, e l'art. 85, che invece regola gli immobili in classe 6 in cui è stato classificato l'immobile.

Si riportano i due articoli 78 e 85 così come attualmente vigenti:

Art. 78

(.....omissis...)

*.Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 - 142 del D.Lgs. 42/2004*

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

2. All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- - all'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla redistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali;
- - al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- - al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- - alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

3. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni:

- - attività industriali o artigianali;
- - attività direzionali;
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- - attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- - attività di servizio.

3bis Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l' idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4; consentendo, per le sole unità immobiliari residenziali legittime, non connesse alle attività produttive alla data di adozione del RU, la possibilità di frazionamento nel rispetto della media minima fissata dalle presenti norme, nonché l'adeguamento igienico-sanitario delle stesse per il raggiungimento dei parametri minimi di legge, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive del fabbricato principale; ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

6. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, come definita dall'art. 34 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiana a servizio delle attività insediate, nella misura un'abitazione di servizio per ogni lotto urbanistico così come definito dalla previgente pianificazione attuativa. Per tale abitazione di servizio si applica la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 77.

7. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e III della Parte III e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV parte II in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9.

1. a. per i lotti ineditati o parzialmente edificati, è consentito il completamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- - rapporto di copertura 50%; tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili, fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità
- - altezza massima metri 7 ad eccezione di impianti per i quali si ponga strutturalmente e funzionalmente una maggiore altezza;
- - distacchi dai confini non inferiori a metri 6 e dalla viabilità non inferiore a metri 3; il parametro relativo ai distacchi dai confini può essere derogato in caso di accordo tra i confinanti fatto salvo il rispetto della distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate;
- - per quanto non espressamente prescritto nelle presenti norme i completamenti dei lotti ineditati o parzialmente edificati si attuano NEL RISPETTO DI QUANTO CONTENUTO NEI BANDI PUBBLICI COMUNALI ANTECEDENTI L'ADOZIONE DEL RU;

2. a1. Incremento una tantum nella misura del 20 % della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente gli edifici secondari di cui all'art. 86 - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento; l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU

3. a2. E' consentito un ulteriore incremento della Sul pari al 20% della Sul legittima o in fase di realizzazione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; qualora l'area produttiva, oggetto degli interventi di



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- cui alla lett. a), sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui all'art. 18 della LRT 87/98, l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU.
4. a3. Qualora, per una maggiore efficienza produttiva ed una più efficace razionalizzazione degli insediamenti, da dimostrare alla presentazione del progetto, gli interventi di cui alla lett. a richiedano il trasferimento in un'altra area, essi possono esser assentiti a condizione che:
    - - si localizzino in un'APEA;
    - - il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contenga la definizione di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale bonifica delle medesime;
    - - il soggetto attuatore si impegni a rendere utilizzabili tali aree per interesse pubblico;
    - - il soggetto attuatore si impegni a realizzare il nuovo edificio nel rispetto delle norme poste a tutela dell'ambiente e del paesaggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
    - - il soggetto attuatore si impegni a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per dieci anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori;
  5. In tali casi, rispetto a quanto previsto dalla lett. a), è consentito un ulteriore incremento pari al 20% della SUL;
  6. b. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. b);
  7. e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  8. f. Realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui all'art. 40
  9. g. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
  10. h. realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
  11. i. interventi di ristrutturazione edilizia su consistenze legittime esistenti e su edifici secondari;
  12. j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

1. a. gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
2. b. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 200;
3. c. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
  - - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
4. d. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate.

9. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente art., come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- - Rapporto di copertura: Rc max 50%. Tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;
- - Altezza massima: Hmax ml 13,00
- - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

9.bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.

10. Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15. È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

## Art. 85: Edifici ricompresi nelle classi 4,5 e 6

(.....omissis...)

*Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico*

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G , equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR\_02 e PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.



Firmato digitalmente da:  
 Steri Stefano  
 Firmato il 08/08/2025 15:48  
 Seriale Certificato: 3106363  
 Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

### 5.3 Situazione edilizia

A seguito di indagini svolte presso gli uffici comunali , è emerso che per gli immobili in questione sono stati rilasciati nel tempo i seguenti titoli autorizzativi:

il fabbricato principale, in cui è inserita la particella fg. 109 part. 159 sub. 9 è stato iniziato negli anni 1975/76 in forza della licenza edilizia rilasciata in data 07.10.75 (P.E. 8593) ed è stato ultimato alcuni anni dopo sulla base delle successive varianti, concessioni edilizie n. 260 del 02.06.80 (P:E. n. 8593) e 529 del 25.10.80 (P.E. 10662);

la porzione oggetto di perizia ha subito poi modifiche edilizie sulla base dei seguenti titoli abilitativi edilizi :

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 406 del 23.08.94 (Pratica di condono 1993/1411);
- D.i.a. prot. 801 del 03.01.96 (P.E. 1996/0008);
- Autorizzazione Edilizia n. 186 del 30.03.99 (P.E. 1999/0723);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 del 08.08.2004 (Pratica di condono 2004/5104);
- D.i.a. prot. n. 24985 del 28.02.2006 (P.E. 2006/0557) e successive varianti :
- D.i.a. prot. n. 31074 del 13.03.2006 (P.E. 2006/0701);
- D.i.a. prot. n. 56086 del 08.05.2006 (P.E. 2006/1282);
- D.i.a. prot. n. 97743 del 28.08.2006 (P.E. 2006/2253);
- D.i.a. prot. n. 38454 del 05.04.2007 (P.E. 2007/0680);
- D.i.a. prot. n. 96703 del 13.09.2007 (P.E. 2007/2179);
- Permesso di costruire n. 76 del 19.02.2009 (P.E. 2009/0023);
- Permesso di costruire n. 347 del 29.06.2011 (P.E. 2011/0928);
- S.C.I.A. prot. 78383 del 18.05.2019 (P.E. 2019/0536);

### 5.4. Comparazione urbanistico edilizia- Stato dei luoghi

Ponendo a confronto le planimetrie urbanistiche e quelle catastali, si rileva la conformità dello stato dei luoghi, secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 relativamente alla particella censita al fg. 109 part. 159 sub. 9 mentre si rileva, come già anticipato, la presenza di una pavimentazione cementata, una tettoia ed una struttura in muratura adibita a magazzino eseguite senza titolo edilizio sulla particella 437.

### 5.5 Regolarizzazione urbanistico-edilizia

Ai sensi del vigente RUC, i suddetti manufatti non sono regolarizzabili in quanto le norme non consentono di superare il 50% di indice di copertura del lotto urbanistico, valore già ad oggi superato e pertanto eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati solo all'interno del sedime già autorizzato. Premesso ciò, la vendita dei beni da parte di un eventuale aggiudicatario deve essere preceduta dalla rimessa in pristino dei luoghi



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

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;

Ai sensi dell'art. 3 comma b) del D.Lgs. 192/2005 l'immobile non è soggetto all'obbligo di redazione di Ape in quanto il sub. 9 della part. 159 è porzione di edificio artigianale in cui gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo fino ad oggi esercitato ed è privo di uffici

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;

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva si trovano in via Davide Lazzaretti 38-40 nella zona artigianale sud della città di Grosseto. Fanno parte di un maggiore immobile in cui sono presenti altre attività (una pizzeria, nel dettaglio) , la parte rimanente dell'attività produttiva che interessa l'immobile oggetto di esecuzione e due unità abitative. Nel dettaglio il fabbricato interessa due particelle catastali del foglio 109: la nr. 111 e la nr. 159 di cui fa parte il sub. 9 ; in adiacenza al fabbricato si trova la particella 437 censita al NCT anch'essa oggetto di esecuzione.

Alla part. 159 sub. 9 si accede dal civico 38 e 40 attraverso la part. 111 sub. 1 gravata di servitù pedonale a suo favore ( oltre che a favore della part. 437) per la larghezza di metri lineari 2,5 con oneri di manutenzione a carico di [REDACTED], secondo quanto previsto dall'Atto notarile del 19/09/2023 notaio Angela Barraco in Grosseto , registro generale n. 15458 , registro particolare n. 11881; per accedere alla particella 159 sub. 9 poi bisogna necessariamente passare attraverso la part. 111 sub. 5 che rappresenta l'altra porzione dell'attività produttiva esercitata in situ, mentre alla part. 437 si accede direttamente dal fondo servente part. 111 sub. 1.

La particella 159 sub. 9 è costituita da un locale laboratorio cui si accede dalla part. 111 sub. 5, da un altro piccolo locale laboratorio, due piccole celle frigorifere e da una cella frigorifera più grande; la part. 437 invece, che catastalmente risulta libera, presenta, come già anticipato al punto 5, una pavimentazione cementata, una tettoia ed una struttura in muratura adibita a magazzino .

A confine delle unità esegutate troviamo:

per la part. 159 sub. 9 :

- la part. 111 sub. 5
- la part. 437
- part. 159 sub. 7
- part. 159 sub. 8

per la part. 437

- part. 463 NCT ,
- part. 159 sub. 8



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- part. 159 sub. 9

- part. 111 sub. 1

Non esiste condominio costituito e le parti comuni devono intendersi regolate secondo quanto previsto dal Codice Civile

Dal punto di vista realizzativo la struttura dell'immobile è in cemento armato prefabbricato con tamponature in laterizio e si presenta in buone condizioni di manutenzione stante anche lo stato di attività del laboratorio produttivo.

Per quanto riguarda gli impianti le relative conformità sono state rilevate dalla Segnalazione Certificata di Agibilità ( di cui costituiscono documentazione allegata) presentata in data 24/7/2019 prot. 2019/215 che riguarda l'insieme delle particelle 159 sub. 9 e 111 sub. 5. Gli impianti sono unici per tutta l'attività produttiva e pertanto sono in comune alle part. 111 sub. 5 e 159 sub. 9. Non essendo intervenute modifiche dopo il 2019 gli impianti devono ritenersi conformi a quanto attestato.

**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 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;*

Per sua natura l'immobile oggetto di esecuzione non è divisibile in lotti e pertanto la vendita dovrà avvenire con lotto unico.

La proprietà dell'immobile è attualmente per 1/1 di [REDACTED] e dunque in piena proprietà

**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.*

Gli immobili oggetto della presente procedura, insieme agli immobili censiti al fg. 109 part. 111 sub. 4 (appartamento di civile abitazione), part. 111 sub. 6 (appartamento di civile abitazione) , part. 111 sub. 5 (laboratorio artigianale) di altra proprietà , sono stati locati al sig. [REDACTED] con contratto di locazione ultranovennale stipulato dal notaio Bruno Detti di Orbetello in data 8 aprile 2021 , rep. 101068, raccolta n. 14696, registrato in Orbetello in data 9 aprile 2021 e trascritto ai RR.II. Di Grosseto in data 9 aprile 2021 n. 5473 del registro generale, n. 4089 del registro particolare. Il contratto ha durata dodecennale a partire dal 1



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

giugno 2021 e pertanto ha scadenza il 31 maggio 2033, con tacito rinnovo salvo disdetta da una delle parti.

Il canone di locazione, per la porzione di proprietà [REDACTED] è pari a Euro 2400 annui da pagarsi in rate mensili di Euro 200 cadauna il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Nel contratto di locazione è specificato che il conduttore si impegna a sostenere le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione con particolare riferimento alla conservazione del tetto, delle grondaie e della corte di accesso; viene detto altresì che i canoni versati, in caso di acquisto da parte del conduttore, verrebbero detratti dal prezzo. Non si fa invece riferimento all'adeguamento del canone secondo i coefficienti ISTAT.

Secondo i valori OMI relativi al primo semestre 2021 il canone di locazione mensile è compreso fra Euro 2,20 e 2,70 al mq di superficie lorda. Nel nostro caso, solo per la particella 159 sub. 9 la consistenza catastale dell'immobile risulta essere pari a 234 mq per cui il canone mensile doveva oscillare fra i Euro 514,80 e Euro 631,80. Considerando che la rivalutazione monetaria fra aprile 2021 e ottobre 2024 è stata pari, secondo l'ISTAT, al 15,8%%, il canone di locazione (preso apri al 75% il coefficiente di adeguamento) aggiornato avrebbe dovuto oscillare fra 575,80 e 706,67 euro. Per la particella 437, censita al solo catasto terreni, in assenza di altri parametri, si può ritenere equo un canone di locazione forfettario di Euro 100 mensili.

Possiamo ritenere congruo, viste le caratteristiche dell'immobile, il valore minimo della forbice, ovvero 675,80 euro mensili; la riduzione di 1/3 da valutare ai sensi dell'art. 2923 3° comma C.C. è pari a € 225,27 per un canone minimo pertanto pari a **€ 450,53**.

Nel contratto di affitto viene concordato, a giustificazione del ridotto valore del canone che il conduttore si deve assumere i costi per gli eventuali interventi di manutenzione e riparazione al tetto.

Normalmente, in casi analoghi, il canone di locazione viene ridotto ex post e non ex ante, ovvero il conduttore viene rimborsato dei costi sostenuti con una riduzione del canone fino a concorrenza della spesa; nel nostro caso invece il conduttore ha ottenuto subito una riduzione senza obblighi di tempo se non un generico riferimento a lavori definiti urgenti che però nei tre anni e quattro mesi di locazione prima dell'esecuzione non ha ancora eseguito.

Resta il fatto che essi sono altamente probabili durante la durata del contratto sia per il lasso temporale interessato (12 anni) sia per l'età dell'immobile. Il loro costo è stimabile in circa 150 €/mq che, su una superficie di 234 mq, portano il costo presunto di un tale lavoro a 35100 euro.

Spalmando tale costo sulle 144 mensilità di durata del contratto avremmo una riduzione netta del canone pari a € 243,75 mensili, diminuendo il valore congruo all'importo di € 432,05; la riduzione di un terzo da valutare ai sensi dell'art. 2923 3° comma C.C. diventerebbe così pari a € 144,02 per un canone minimo pertanto pari a **€ 288,03**. In entrambi i casi (sia con lavori eseguiti che non) il canone non rientra nei valori minimi da rispettare.

Pertanto, premesso tutto quanto sopra, si può ritenere che il valore attuale del canone di locazione non sia congruo ai sensi dell'art. 2923, comma 3 c.c.



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

**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.;

La proprietà oggetto della presente esecuzione risulta libera da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura ad eccezione di quanto prevedono le norme edilizie e urbanistiche del comune di Grosseto.

Inoltre va rimarcato che , come risulta dalla trascrizione presso i RR.II della Conservatoria di Grosseto del contratto di mutuo, veniva rimarcato che "la parte mutuataria si obbliga a .....omissis.....F) **NON AFFITTARE O COMUNQUE IMMETTERE TERZI NEL GODIMENTO DELL'AZIENDA E DI SUE SINGOLE PARTI MOBILIARI E IMMOBILIARI, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA E MANTENERE L'ATTIVITA' PRINCIPALE COME DICHIARATO IN SEDE DI RICHIESTA DEL MUTUO; .....**". Dalla lettura del contratto di affitto non si evince che la Banca abbia concesso tale assenso né esso ( se vi è stato) è stato prodotto al sottoscritto

**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 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.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà)

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è preso come parametro di partenza quanto pubblicato dalla Agenzia delle Entrate in merito ai valori OMI più recenti, che risalgono al secondo semestre 2024.

Gli immobili eseguiti rientrano nella zona D15 del comune di Grosseto che raggruppa le aree periferiche della città a bordo con le zone rurali. Il valore di mercato per i laboratori va da 580 a 840 €/mq per lo stato di conservazione normale, quale quello dell'immobile in questione. Consideriamo il valore compreso nell'intervallo pari a 750 €/mq per quanto riguarda il laboratorio mentre per la particella 437, censita ai terreni , ma di fatto pertinenziale all'immobile eseguito e al sub. 5 della part. 111, possiamo stimare un valore a corpo di € 15000.

Pertanto, premesso quanto sopra la base da cui partire per il calcolo del valore è la seguente:

1. foglio 109 part. 159 sub. 9 : mq. 234 x € 750/mq = € 175 500,00
2. foglio 109 part. 437 : .....= € 15 000,00

Totale .....€ 190 500,00

A questo valore si ritiene di dover applicare alcuni coefficienti riduttivi:

1. riduzione per vendita coattiva = 10% .....= - € 18140,00



Firmato digitalmente da:  
Steri Stefano  
Firmato il 08/08/2025 15:48  
Seriale Certificato: 3106363  
Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

2. riduzione per immobile locato ( scadenza 31.05.2033) = 20% =	- € 32605,20
3. costi di rimozione opere irregolari su part. 437	= - € 9000,00
4 riduzione per costi per rendere l'immobile funzionalmente indipendente rispetto all'immobile fg. 109 part. 111 sub. 5 (chiusura apertura di collegamento, divisione impianti, nuove utenze, ecc : spese di realizzazione e spese tecniche per pratiche edilizie)	= - € 15000,00
	-----
	€ 74745,20

Per cui premesso tutto ciò , si ritiene come più probabile valore di mercato l'importo di € (190500-74745,20) = € 115754,80 arrotondato a

**€ 115 500,00**

In fede

Ing. Stefano Steri



Firmato digitalmente da:

**Steri Stefano**

Firmato il 08/08/2025 15:49

Seriale Certificato: 3106363

Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Firmato digitalmente da:

**Steri Stefano**

Firmato il 08/08/2025 15:48

Seriale Certificato: 3106363

Valido dal 12/12/2023 al 12/12/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA