

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare 58/2024

PROMOSSA DA:

CONTRO:

e

(Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE PERITALE**

Per. Agr. Mirko Cinelli

Grosseto, 20 Marzo 2026



## INCARICO PERITALE E QUESITI

Il sottoscritto Per. Agr. Mirko Cinelli con studio in Grosseto Via D. Lazzeretti n.2/b, iscritto all'albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Grosseto al n.552, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto, 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 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

*predispone 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

*predispone 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 04/03/2025 con la consultazione del fascicolo telematico e l'accettazione dell'incarico; Successivamente è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata dei Comuni di Magliano in Toscana e Scansano, che hanno fornito i documenti reperiti. L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto e dell'Avv. Debora Capecchi in qualità di Professionista Delegato alla Vendita e Custode del bene, è avvenuto in primo luogo il giorno 19/03/2025. Le operazioni peritali sono proseguite nei giorni successivi. Un ulteriore accesso è stato effettuato in data 18 febbraio 2026.

In data 22-01-2026 con num. 0045559 del Protocollo Unico di Regione Toscana Giunta - AOOGR la Regione Toscana ha comunicato l'assenza di diritti di uso civico sugli immobili oggetto di pignoramento.

In data 02/02/2026, prot. 7424 l'Agenzia delle Entrate trasmetteva gli esiti della verifica di contratti di affitto e locazione come meglio specificato in risposta ai quesiti successivi.

In data 27 febbraio veniva trasmessa a mezzo PEC la bozza del presente elaborato alle parti in causa (creditore procedente, creditori intervenuti e debitori) assegnando loro 15 giorni per far pervenire al sottoscritto eventuali osservazioni alla consulenza tecnica resa. Decorsi i suddetti termini nessuna osservazione perveniva al sottoscritto; si ritiene pertanto opportuno confermare



la bozza inizialmente prodotta lievemente modificata a seguito di precisazioni comunque non incidenti nel valore e nella consistenza dei beni stimati in prima battuta.

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:



**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;*

Nel fascicolo telematico della procedura è presente la "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c." redatta dal Dott.

Notaio in Perugia.

Gli estratti del catasto aggiornate (visure e mappe censuarie) 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

*Ortissis*



omissis



## 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;*

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente gli immobili dal punto di vista grafico pur essendo presenti delle difformità negli spazi interni, nelle aperture non incidenti sulla rendita. Sono altresì presenti delle destinazioni incoerenti con lo stato di fatto che richiedono aggiornamento. Poiché gli identificativi catastali attuali consentono il corretto trasferimento del bene, si terrà conto, in fase di espressione del valore, dei costi per la variazione catastale.

*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;*



Per quanto riguarda gli immobili ubicati nel comune di Scansano, alle unità immobili pignorate sono pertinenti i proporzionali diritti di comproprietà della corte comune sulla quale è presente la piscina.

*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);*

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

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- Ipoteca volontaria n.375 del 27/03/2014

a favore:

contro:

per € 450.000,00 (capitale 300.000,00) durata 15 anni derivante da mutuo condizionato, Atto  
Notaio in Orbetello del 26/03/2014 rep.92505/9934;

- Ipoteca volontaria n.1229 del 23/07/2015

a favore:

contro:

per: € 900.000,00 (capitale 450.000,00) durata 14 anni derivante da mutuo fondiario, Atto  
Notaio in Orbetello del 22/07/2015 rep.93717/10685.



TRASCRIZIONI CONTRO:

- Pignoramento immobiliare n.5913 del 16/05/2024

a favore:

contro:

Pubblico ufficiale: Ufficiali Giudiziari (UNEP) Grosseto in data 27/04/2024 rep.945.

Tuttavia da una verifica ulteriore sulle iscrizioni e trascrizioni, come già segnalato dal Custode nella sua relazione iniziale, la relazione notarile non contiene le formalità e gravami che non saranno cancellati dalla presente procedura.

omissis

orecissis

Si segnala inoltre, con riferimento agli immobili di proprietà di

-trascrizione di servitù di passaggio di acquedotto a favore del Demanio dello Stato in data 16/05/1984 al n. 4221 R.P. a seguito di atto di esproprio

-trascrizione contro del 30/11/2007 - R.P. 11925 - R.G. 20643 Pubblico Ufficiale Rep  
86376/6158 del 28/11/2007 di atto d'obbligo per vincolo di pertinenzialità di nuova autorimessa  
e/o parcheggio ad una abitazione.

N.B. Con l'atto d'obbligo di cui sopra si obbligano a realizzare una nuova autorimessa/parcheggio a pertinenza degli appartamenti ivi indicati con vincolo di stretta pertinenzialità e con assoluto divieto di alienare separatamente l'uno dall'altro. Con annotamento del 2021, il vincolo è stato cancellato sui beni immobili oggi censiti al Fig. 9 264 sub. 1 non oggetto di pignoramento.



**Risposta 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.;

omissis



Orkney Islands

Orissa's

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SCANSANO**

L'edificio residenziale è stato realizzato mediante intervento di sostituzione edilizia e contestuale mutamento della destinazione d'uso di manufatti agricoli esistenti sul fondo, tramite Concessione edilizia n.18 del 19 Giugno 2006 (P.E. 319/2005).

in data 18 giugno 2007 è stato comunicato l'inizio dei lavori di cui alla concessione predetta; in data 21 maggio 2009 è stata presentata comunicazione di ultimazione dei lavori in data 26/01/2009, prot. 866 con contestuale deposito dello stato di definitiva consistenza.

In data 21/09/2009, prot. 8867 è stata presentata l'attestazione di abitabilità/agibilità.

Rispetto all'ultimo stato rappresentato nei titoli edilizi sopra citati, allo stato di fatto l'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo per quanto riguarda il piano primo.

Il piano interrato risulta invece totalmente difforme rispetto allo stato legittimo in quanto sono stati ricavati dei locali al di sotto della sagoma dei locali sovrastanti, ben oltre le superfici e le dimensioni dichiarate negli elaborati grafici.

Poiché la sanabilità di tali interventi è comunque subordinata alla preventiva verifica del rispetto di ulteriori normative rispetto alla disciplina edilizia comunale, ai fini della presente valutazione le superfici eccedenti rispetto allo stato legittimo devono ritenersi non sanabili. Ai fini dell'espressione del valore si ritiene corretto stimare il bene limitatamente alla superficie catastale presente in visura, apportando le dovute detrazioni per la realizzazione di nuova delimitazione in coerenza con gli elaborati grafici allegati ai titoli sopra richiamati, oltre ai costi forfettariamente determinati per l'adeguamento impiantistico.

In data 25 maggio 2012 è stata presentata comunicazione n. 162/2012, prot. 4429 per l'installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato residenziale.



L'edificio destinato a Garage è stato realizzato mediante intervento di sostituzione edilizia e contestuale mutamento della destinazione d'uso di manufatti agricoli esistenti sul fondo, tramite Concessione edilizia n.24 del 23 Giugno 2008 (P.E. 507/2006) e successiva variante 1/2008, Concessione edilizia n.48 del 05/12/2008.

in allegato alle suddette pratiche sono presenti gli elaborati grafici di definitiva consistenza che rappresentano l'immobile in maniera sostanzialmente conforme con lo stato di fatto.

La piscina presente nella corte esclusiva dell'abitazione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n. 06/2010 (P.E. 449/2009).

Agli atti del Comune di Scansano è altresì presente una pratica edilizia relativa e relativa variante per la realizzazione di un cancello ed accesso carrabile agli immobili oggetto di pignoramento. La pratica edilizia reca il n. 502/5006. La denuncia di Inizio attività è stata presentata in data 10 maggio 2007.



**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;*

Si rimanda alla relazione specialistica allegata al presente elaborato.



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;*

omissis



ORIGINS

Oersted's

Opelissis

Mississ

*preiss/s*

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SCANSANO**

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono ubicati all'interno del territorio del Comune di Scansano in Località Perazzeta n. 56; distano circa 15 chilometri dall'abitato di Grosseto. Vi si giunge da Grosseto percorrendo la Strada Provinciale 159 in direzione Scansano fino all'intersezione con la S.P. Voltina. Dopo circa 2,4 km si svolta a destra verso la Strada Provinciale di Madre Chiesa. L'accesso agli immobili si trova dopo circa 1,2 km sulla destra.

L'area circostante è caratterizzata da edificazione residenziale di particolare pregio che si sviluppa lungo la viabilità principale, caratterizzata da livelli di finitura e di dotazioni medio/elevati.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni a:

individuabili al Catasto Fabbricati come di seguito:

Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	indirizzo
--------	-------	------	-----------	--------	-------------	-----------	---------	-----------



9	52	8	A/2	1	6 VANI	134 mq Tot. 89 mq escluse aree scoperte	€ 464.81	Nucleo Abitato Perazzeta 53 piano S1-T
9	52	6	C/6	3	24 MQ	30 mq	€ 37,18	Nucleo Abitato Perazzeta 53 piano T

Al piano terra dell'abitazione principale si accede da un soggiorno con angolo cottura; da questo locale si accede sia al disimpegno che conduce alla zona notte, sia alla scala di collegamento con il piano interrato. La zona notte è formata da 1 camera matrimoniale e due camere singole ed un bagno. I pavimenti sono in ceramica e le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate con tempera murale. Nelle murature sono evidenti, in più zone, delle setolature e crepe nell'intonaco plausibilmente formatesi a causa di movimenti ed assestamenti della struttura. Su quasi tutte le pareti perimetrali e sul solaio di copertura sono presenti fenomeni di formazione di muffa. Lo stato di manutenzione degli ambienti principali è mediocre e l'immobile necessita di interventi manutentivi sebbene di recente realizzazione. Dalla scala di collegamento con il piano interrato si accede ad una taverna che si sviluppa approssimativamente sotto la sagoma del piano sovrastante. Al piano interrato è presente un ampio locale al quale si può accedere anche dall'esterno mediante una larga scala che conduce al giardino esterno posto alla quota del piano terra. Dal locale principale si accede ad ampio servizio igienico dotato di doccia. completa il piano interrato un ulteriore locale lavanderia privo di finestre o punti luce.

Questo locale nonché una parte consistente del locale principale sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Nella taverna è presente un termocamino che provvede al riscaldamento dell'unità immobiliare.



All'esterno è presente un ampio giardino caratterizzato da specie autoctone e rustiche. Lo stato di manutenzione delle pertinenze esterne è estremamente mediocre e sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Completa l'unità immobiliare una piscina interrata avente una superficie di specchio d'acqua di circa 50 mq. I locali pompe sono allocati all'interno di un pozzetto interrato.

Allo stato attuale la piscina è in stato di totale abbandono e piena di acqua putrescente. Non è possibile determinare la piena funzionalità dell'impianto nonché lo stato di manutenzione dello strato di rivestimento della vasca.

Il fabbricato realizzato come Garage pertinenziale all'abitazione è allo stato attuale utilizzato come magazzino e centrale termica. La struttura è costituita da un telaio di cemento armato tamponata con blocchi di laterizio intonacati. La copertura è a doppia falda con manto di finitura in tegole in laterizio.

Gli immobili confinano a nord con la P.lla 186 del Foglio 9; ad ovest con la P.lla 188 del Foglio 9; a sud con la P.lla 264 del Foglio 9; ad est con la Strada Provinciale 118 "MADRE CHIESA".



**Risposta 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 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;*

Gli immobili pignorati ricadono su due comuni distinti. Gli immobili ricadenti nel Comune Magliano in Toscana, costituiscono un'unica realtà agricola dove vengono svolte attività connesse con l'agricoltura ai sensi dell'art. 2135 c.c..

Nel Comune di Scansano è invece presente un appartamento e rispettive pertinenze.

Per tali ragioni risulta opportuno effettuare due lotti distinti per natura e per comune.

Nel lotto 1 ricadono pertanto gli immobili pignorati ricadenti nel Comune di Magliano in Toscana, mentre nel lotto 2 ricadono i restanti immobili ubicati nel Comune di Scansano.



**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.;*

Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Scansano non sono emersi atti legittimanti il possesso da parte di terzi. gli immobili e relative pertinenze sono utilizzate come abitazione del soggetto esecutato. ai fini della presente procedura l'immobile può considerarsi libero.

*omissis*

Orissis

Oklahoma

Quissis

**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 ad eccezione dei vincoli di destinazione riportati nella Certificazione Ipotecaria e Catastale derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo

*Massis*



**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 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.*

*Orizzonti*

Opelissis

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SCANSANO



Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è proceduto preliminarmente con un'analisi ricognitiva del mercato immobiliare del luogo, ricercando annunci di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima presso le agenzie immobiliari e attraverso i siti internet dedicati al settore immobiliare.

Le ricerche hanno dato fornito, come atteso, dati contrastanti e non pienamente attendibili sia per collocazione geografica sia per la tipologia varia dei beni posti in vendita. Tuttavia, la ricerca non si è resa necessaria per addivenire al valore reale per unità di misura bensì per supportare il sottoscritto nelle scelte estimative e fornire maggiore consapevolezza dell'andamento del mercato immobiliare specifico dell'areale di riferimento.

L'analisi ha infatti evidenziato una stagnazione del mercato e limitate compravendite ( 14 per la zona di Preselle – Scansano, di varia natura e collocazione); il valore medio determinato da un autorevole agenzia di annunci online, per la zona in questione è pari a 1.418 eur/m<sup>2</sup>.

Altro imprescindibile orientamento da consultare per arrivare alla determinazione di un congruo valore sono i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Scansano nella zona EXTRAURBANA con tipologia prevalente di VILLE E VILLINI.

*Sebbene nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima, la ricerca di comparabili avrebbe sicuramente sortito esito negativo in quanto un numero insufficiente di transazioni non consente di creare uno stock di dati statistici attendibili.*

Ad ogni modo, i valori medi riportati dall'O.M.I. si possono ritenere sufficientemente aderenti al mercato.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: GROSSETO

Comune: SCANSANO

Fascia/zona: Extraurbana/INTERO%20TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1150	L	2,4	3,4	L
Box	Normale	400	560	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Normale	1200	1800	L			

In relazione alla tipologia edilizia ed alla dotazione di pertinenze ma anche in relazione al fatto che la vendita di una sola unità abitativa su due presenti nel fabbricato non possa costituire una condizione ottimale di compravendita, si ritiene congruo un valore unitario pari ad € 1.500,00/mq, collocato nella media dei valori previsti per ville e villini.

Il Valore tiene altresì in considerazione lo stato effettivo di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Al valore complessivo dovrà essere pertanto detratto successivamente il costo per la sanatoria o per la rimessa in pristino delle difformità segnalate. La stima è da intendersi a corpo e non a misura.



Per quanto riguarda invece il Garage/locale tecnico, si ritiene coerente applicare il valore determinato per l'abitazione, applicato alla superficie ragguagliata, utilizzando un coefficiente di riduzione del 50%.

Il valore ordinario della Piena proprietà è pertanto stimato come di seguito:

IMMOBILE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOT.
ABITAZIONE	F. 9 p.lla 52 sub. 8	134*	€ 1.500,00	€ 201 000,00
GARAGE (50% della consistenza)	F. 9 p.lla 52 sub. 6	30/2=15	€ 1.500,00	€ 22 500,00
Piscina	F. 9 p.lla 52 sub. 8		A corpo	€ 30 000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 253 500,00</b>

\* comprensiva della corte esclusiva

poiché non è possibile determinare ad oggi la possibilità di sanare l'ampliamento dei locali sottostanti l'abitazione, si ritiene necessario determinare un costo di remissione in pristino dello stato legittimo mediante chiusura del parte abusivamente realizzata e conseguente adeguamento degli impianti, stimabile in € 15.000,00

Il valore complessivo dei diritti colpiti da pignoramento degli immobili siti nel Comune di Scansano (LOTTO 2) è pertanto stimabile in: € 253.500,00 - € 15.000,00= € 238.500,00 arrotondabili ad € 239.000,00



## CONCLUSIONI

---

Il valore complessivo dei lotti di vendita è pertanto pari a:

LOTTO 1 (

LOTTO 2 (ABITAZIONE NEL COMUNE DI SCANSANO):

VALORE FABBRICATI:	€ 253.500,00
VALORE DETRAZIONI:	€ 15.000,00
<b>TOTALE:</b>	<b>€ 239.000,00</b>

ALLEGATI:

Documentazione catastale;

Documentazione fotografica;

Esito accesso agli atti;

Esito verifica presenza diritti di uso civico;

Esito ricerca contratti di affitto;

Atti relativi a pregiudizievoli non oggetto di cancellazione;

Certificato di Destinazione Urbanistica;

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

Grosseto, 21 Marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Agr. Mirko Cinelli

*(firmato digitalmente)*

