

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -

**- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015 -**

PROMOSSA DA:

Creditore procedente

- [REDACTED]

Creditori intervenuti

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Lorenzo Maria MACCIONI Corso Carducci, 85 58100 Grosseto Gr – T 3201787990 – lorenzo@studio-maccioni-sgarbi.it 3

*rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: *Descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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.*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. **Effettui** ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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 congruagli in denaro; proceda, 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° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20/03/2013 e in data 17/06/2013, in data 03/09/2013 e in data 04/09/2013 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr.ssa Francesca DEL PASQUA. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

In data 03/04/2024 il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI con verbale di udienza veniva formulato dal Tribunale di Grosseto il seguente quesito:

“dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in atti corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore; dica inoltre l'esperto se risulta opportuno e fattibile procedere alla vendita del compendio in lotti distinti ovvero se risulta maggiormente appetibile procedere alla vendita del compendio come lotto unico; determini l'esperto una congrua indennità di occupazione in ragione delle caratteristiche del compendio”;

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 04/04/2024 e in data 18/06/2024 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, in data 28/11/2024 è stato effettuato accesso agli Atti presso il Comune di Gavorrano e in data 09/01/2025 è stato effettuato un incontro tecnico con il Dirigente del Comune di Gavorrano volto alla verifica vendibilità dei beni in più lotti a seguito della sanatoria dei volumi concessa in riferimento al PAPMAA del 16 Giugno 2013 n 198. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

Riepilogo sintetico indagini peritali condotte presso Pubblici Uffici

1. Verifica concessioni attingimento acque superficiali presso Genio Civile
2. Verifica stato concessionato beni e loro divisibilità

Riepilogo sintetico attività peritali condotte per aggiornamento della perizia

1. Sopralluogo presso tutti i beni oggetto di stima con redazione di verbale di sopralluogo del 18 Giugno 2024
2. Rilievo fotografico aggiornato di tutti i beni oggetto di stima
3. Risposta ai quesiti posti dal GE con verbale di udienza del 03 Aprile 2024
4. Risposta quesiti integrativi formulati con incarico GE del 09 Agosto 2024
5. Aggiornamento completo della perizia di stima

In data 14 Marzo 2026 viene depositata la presente nota di rettifica per il Lotto n.8 in sostituzione di quanto depositato in data 28 Gennaio 2025 per correzione superficie terreno

QUESITO 1: dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in atti corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore

1.1) Stato conservativo:

I beni oggetto di stima presentano uno stato conservativo comparabile a quanto descritto nella perizia di stima depositata in data 10 Settembre 2013, nello specifico i fabbricati non presentano variazioni apprezzabili dello stato conservativo che ne possano variare il valore di stima. Si precisa che alcuni fabbricati adibiti all'attività di allevamento suini e più precisamente le stalle risultano essere stati oggetto di alcuni interventi di ammodernamento degli impianti strettamente connessi all'attività di allevamento come ad esempio per i grigliati delle stalle realizzati dal Conduttore in assenza di titolo e di autorizzazione da parte della procedura. Dette opere strettamente funzionali al ciclo produttivo in essere non rappresentano un miglioramento per quanto concerne il valore di stima dei fabbricati.

Lo stato conservativo dei beni, fabbricati e terreni, è stato verificato mediante sopralluogo effettuato in data 18 Giugno 2024 alla presenza del Sig. [REDACTED] e del Custode Giudiziario Dott. Alessandri Diego. Di seguito si riporta un estratto del verbale di sopralluogo con sintesi dello stato conservativo dei beni:

OTTAVO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
13	4	--	F/2	Casa Cavallini
13	13	--	SEMINATIVO	Casa Cavallini

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Fabbricato diruto

1.2) Stato concessionato:

Con pratica Edilizia n. 2018/11 è stato rilasciato accertamento di conformità ai sensi art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 quale Permesso di Costruire in sanatoria N. 5279 per ampliamento di fabbricati ad uso agricolo dell'Azienda sita in Loc. Campotondello in Gavorrano dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune al Foglio 24 part 39 e 54 e al Foglio 13 part 16.

La sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014 risulta essere stata completamente versata. Ai fini del rilascio del permesso a costruire in sanatoria, il Comune di Gavorrano, chiede oltre all'attestazione del versamento della sanzione (come da rateizzazione approvata dalla Giunta) e ad altra documentazione tecnica, deposito dell'atto unilaterale d'obbligo di cui alla L.R. 65/2014, redatto, registrato e trascritto nei modi e nelle forme previste dalla legge che vincoli i manufatti oggetto dell'accertamento di conformità all'attività agricola.

A seguito dell'accesso agli atti condotto presso il Comune di Gavorrano non è stato reperito all'interno del fascicolo copia dell'Atto d'obbligo unilaterale, a tal fine è stata formulata richiesta verbale e tramite pec al Comune di conferma della presenza o meno di tale atto d'obbligo. Il Comune in data 23 Gennaio 2025 trasmette la seguente comunicazione tramite pec:

“In riferimento alla domanda in oggetto, con la quale è stato chiesto se nei fascicoli relativi all' [REDACTED] è presente l'atto d'obbligo con cui l'azienda garantiva la realizzazione del programma aziendale presentato in data 13/11/2012, prot. n. 11720, approvato con determinazione n. 198 del 12/06/2013, siamo a specificare che alla data odierna, dalle ricerche svolte dall'Ufficio, l'atto richiesto non è ancora stato reperito”

Dalle visure ipocatastali condotte non risulta essere trascritto sulle particelle oggetto di sanatoria l'atto d'obbligo richiesto per il rilascio del titolo in sanatoria.

A parere dello scrivente il permesso di costruire in sanatoria rilasciato, essendo carente dell'atto d'obbligo (quale atto da trasmettere entro 120 dalla trasmissione dell'istanza “richiesta adempimenti ai fini del rilascio del permesso di costruire” pena archiviazione della pratica ed avvio del procedimento per abuso edilizio) potrebbe anche essere annullato in autotutela da parte del Comune di Gavorrano nel caso in cui vi sia interesse pubblico salvo decadenza termini. In merito alla validità del titolo e la vendita dei beni sanati in lotti distinti, interpellato il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune in data 23 Gennaio 2023 è stata trasmessa la seguente nota allo scrivente CTU:

“In merito al quesito di indivisibilità degli edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, su cui quest'Ufficio ha già risposto con comunicazione prot. n. 1114 del 20/01/2025, si ritiene, comunque, di dover descrivere quanto segue. Il programma aziendale sopra citato prevedeva l'ampliamento di un fabbricato ad uso lavorazione e vendita prodotti aziendali, inoltre, concedeva la possibilità di sanare, attraverso la presentazione di accertamento di conformità, difformità rilevate su numerosi fabbricati aziendali. Il permesso per ottenere l'ampliamento non è mai stato presentato, mentre l'accertamento di conformità è stato presentato in data 23/02/2018 con prot. n. 3469 (Pratica edilizia n. 11/2018), rilasciato con concessione n. 5279 del 05/08/2021. La pratica edilizia sopra descritta era stata presentata per legittimare delle opere eseguite in assenza di titolo su fabbricati aziendali già esistenti. Ai sensi dell'art. 42, comma 3 della L.R. n. 1/05 il programma aziendale aveva una durata decennale. Gli obblighi a cui doveva sottoporsi l'imprenditore agricolo, tra cui l'impegno a non alienare separatamente gli edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti (art. 42, comma 8, lettera d) L.R. n. 1/05), risultano ormai scaduti. Si ritiene quindi ammissibile una eventuale procedura che possa prevedere la vendita dei beni suddivisi in più parti”

Per quanto sopra descritto si ritiene di poter procedere alla vendita dei beni in più lotto distinti.

1.3) Stato delle concessioni di attingimento

Al fine di verificare il valore delle particelle di terreno irrigue è stata verificata la validità delle concessioni di attingimento di cui alla perizia di stima del 2016. A seguito della richiesta trasmessa al Genio Civile con nota prot. n. 9248 del 09/01/2025, l'ufficio ha provveduto ad effettuare le verifiche delle concessioni indicate ed è risultato quanto segue :

1. la concessione rilasciata dalla Provincia di Grosseto con D.D. n. 4886 del 04/12/2007 (pratica PC 15/2006 - attingimento dal Fiume Bruna) alla ditta [REDACTED], **è scaduta e nei nostri archivi non risulta pervenuta l'istanza di rinnovo;**
2. la concessione rilasciata dalla Provincia di Grosseto con D.D. n. 4889 del 04/12/2007 (pratica PC 16/2006 - attingimento dal Torrente Carsia) alla ditta [REDACTED], **è scaduta e nei nostri archivi non risulta pervenuta l'istanza di rinnovo;**
3. la concessione rilasciata dalla Provincia di Grosseto con D.D. n. 2247 del 09/06/2009 (pratica PC 13/2006 - attingimento dal Torrente Carsia) alla ditta [REDACTED] **è scaduta e nei nostri archivi non risulta pervenuta l'istanza di rinnovo;**

4. la ditta [REDACTED] risulta titolare di una concessione di derivazione dal Torrente Carsia (pratica n. 265/2021) con scadenza 14/02/2028 per uso zootecnico e per irrigare i terreni censiti al catasto della Provincia di Grosseto al foglio di mappa del comune di Gavorrano n. 23, p.lle n. 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 32, 40, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 62, al foglio di mappa n. 25 p.lle n. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 49, 50, 57, 66, 67, 76, al foglio di mappa n. 39, p.lle n. 1, 2, 4, 10, 12, 13 ed al foglio di mappa n. 39, p.lle n. 7, 14 e 18;

5. la [REDACTED] ha richiesto una nuova concessione di derivazione dal Torrente Carsia (pratica n. 3112/2023 proc. n. 4562/2023), **ancora in fase di istruttoria**, per irrigare i terreni censiti al catasto della Provincia di Grosseto al foglio di mappa del comune di Gavorrano n. 8, p.lle n. 4, 10, 12, 16, al foglio di mappa n. 13, p.lle n. 3, 13, 49 ed al foglio di mappa n. 14, p.lle n. 5, 6, 7, 10, 42, 43, 47, 60, 61, 72, 111, 112, 114;

6. la ditta [REDACTED] era titolare di una concessione di derivazione acqua da un pozzo ubicato nel foglio di mappa del comune di Gavorrano n. 23, p.lle n. 13 per uso agricolo (zootecnico) per quanto sopra saranno considerate irrigue le seguenti particelle:

- Foglio di mappa n. 23, p.lle n. 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 32, 40, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 62
- Foglio di mappa n. 25 p.lle n. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 49, 50, 57, 66, 67, 76,
- Foglio di mappa n. 39, p.lle n. 1, 2, 4, 7, 10, 12, 13, 14 e 18

1.4) Stima del valore dei beni aggiornato al 25 Gennaio 2025:

LOTTO DI VENDITA n°⑧

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	154360	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 8	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Unità Collabente	a corpo	---	20000			
Terreno seminativo				0,6716	154360	103668,2
Totale			20000			103668,2
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						123668,2

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°⑧

IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 4 intestati a [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 13 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per

l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

→ € 123.668,20

Diconsi: Euro centoventitremilaseicentosessantotto/20;

Arrotondabili a **Euro 124.000,00** ÷

Diconsi **Euro centoventiquattromila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

La presente perizia di stima aggiorna e sostituisce quanto depositato in data 10 Settembre 2023 e quanto depositato in data 28 Gennaio 2025 per il Lotto n 8 per correzione della superficie della particella di terreno Censita al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 13 part 13

1° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

I.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dato l'elevato numero di immobili si riporta la ricerca svolta presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Grosseto Visura n.: T243258 del 03/09/2013 () Visura n.: T230772 del 16/02/2016 () Visura n.: T232283 del 16/02/2016 () Visura n.: T235212 del 16/02/2016 () comprendenti tutte le proprietà oggetto della presente stima. Si precisa che alcuni immobili sono stati oggetto di variazioni catastali, per una migliore interpretazione si invita a consultare le trascrizioni a favore indicate al quesito § 1.B) *Trascrizioni domande giudiziali e le visure storiche per soggetto* () Allegato A.01.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione notarile attestante:
 - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
 - b) iscrizioni;
 - c) trascrizioni.

2° Quesito: *Descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

Al fine di rendere quanto più facile l'identificazione degli immobili e dei lotti di vendita, la relazione tecnica di stima è stata redatta inserendo le indicazioni e le risposte ai quesiti posti per ogni singolo lotto di vendita, schematizzati nella Tab. seguente

LOTTO VENDITA 8	13	4	--	F/2	Casa Cavallini
	13	13	--	SEMINATIVO	Casa Cavallini

2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

LOTTO DI VENDITA 8

- L'unità immobiliare consiste in una Unità Collabente (F/2) e un appezzamento di terreno ubicato in Loc. Casa Cavallini nel Comune di Gavorrano (GR), l'area è di tipo periferica / agricola e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona non è completamente servita dai mezzi di comunicazione ed è parzialmente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 8

- L'immobile consiste in un ampio corpo di fabbrica con base in pianta assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa su due livelli (piano terreno e piano primo) con accesso dalla strada Comunale Rurale di Casteani oltre ad appezzamento di terreno circostante a seminativo. L'immobile è accatastato come F/2 (unità collabente) e si evidenzia l'esigenza di apporre cartellonistica che interdica l'accesso agli estranei in quanto unità parzialmente demolite e/o diruta. L'unità immobiliare insiste su una particella di terreno classificata come area di enti urbani e promiscui con consistenza pari a 41 are e 50 ca. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.
- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024 -

2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 8

UNITA' COLLABENTE F/2

Gli immobili appartenenti al lotto di vendita 8 consistono in un terreno e una unità collabente. Per quanto concerne l'unità collabente la stima sarà redatta a corpo mentre per i terreni saranno tenute in considerazione le seguenti consistenze

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	154360	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023

2.d) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 8

- UNITA' COLLABENTE – L'unità collabente consiste in un immobile con base in pianta assimilabile a un rettangolo che si sviluppa su 2 piani fuori terra (piano terreno e piano primo) in pessimo stato di manutenzione, si evidenzia l'esigenza di apporre cartellonistica che interdice l'accesso agli estranei in quanto unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito. All'immobile si accede dalla Strada Comunale Rurale di Casteani tramite breve tratto di strada bianca.
- TERRENI – Il lotto di vendita comprende un appezzamento di terreno a seminativo con una consistenza pari a 15 ha 43 are 60 ca; il terreno risulta in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.
- APPREZZAMENTI GENERALI- Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo nella sua generalità anche se le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua localizzazione risulta essere particolare e di pregio in quanto si prestano a un ottimo intervento di recupero.

Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

3° Quesito: *Accerti 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

- I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 06/11/2012 - Registro particolare n. 9087 Presentazione n. 6, e nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 24/07/2015 – Registro particolare 9087 Registro generale 11933 così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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.*

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO FABBRICATI e TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) e del Comune di Roccastrada di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (le porzioni delle proprietà variano, si veda quanto indicato al quesito 1, di cui al § 1), il tutto attualmente rappresentato come da tabella seguente:

LOTTO VENDITA 8	13	4	--	F/2
	13	13	--	SEMINATIVO

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO FABBRICATI e TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) e del Comune di Roccastrada di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il tutto attualmente rappresentato nel § 4.B) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza secondo tabella:

LOTTO DI VENDITA	RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	CONGRUITA'/AGGIORNAMENTO CATASTALE
	Foglio	Part.	Sub		
LOTTO VENDITA 8 COMUNE DI GAVORRANO	13	4	--	F/2	NO

Si precisa che alcuni immobili non hanno congruità o aggiornamento catastale in quanto risultano essere unità collabenti allo stato dei fatti e catastalmente ancora civili abitazioni e/o magazzini e/o

autorimesse, nel caso del Lotto 9 l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione e quindi non ha le caratteristiche per essere un F/2 mentre nel caso del Lotto 1 il D/10 presenta solo lievi divergenze nelle planimetrie catastali depositate che non ne pregiudicano la vendibilità, differente rilevanza hanno le non congruità dei due F/2 SI VEDA NOTA RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA. Si precisa inoltre che nel Lotto 5 le due autorimesse risultano non conformi in quanto risulta realizzata una struttura in muratura con copertura in lamiera ad estensione delle autorimesse. Sulla corte comune tra le unità immobiliari del Lotto 1 insiste inoltre una tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo. **Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai singoli lotti, si precisa che l'acquirente si dovrà fare carico delle spese e degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.**

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Immobili nel Comune di Gavorrano

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico inseriscono le aree di interesse secondo la Disciplina del Territorio Rurale Aperto, precisamente nelle zone denominate AREA CASTEANI e AREA COLLACCHIA tali zone sono Aree a Esclusiva funzione agricola si veda RUC *Articolo 7 Funzione agricola esclusiva e prevalente, Articolo 31 Mutamento della destinazione d'uso*

Immobili nel Comune di Roccastrada

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico inseriscono le aree di interesse nell'UTOE Ribolla, non appartengono ad aree di particolare interesse

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

IMMOBILI NEL COMUNE DI GAVORRANO

- ☐ rifacimento di copertura e manutenzione straordinaria dei edifici posti presso [REDACTED] [REDACTED] identificabile al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Part. 46 oltre ai terreni annessi sup. compl. ha 167.36.52
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 115/00 il 27/04/2000 al Comune di Gavorrano per bonifica di siti inquinati e messa in sicurezza mediante impianti di accumulo liquami Immobili Censiti al Catasto Terreni Foglio 23 Part.13, 27, 39

- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 012/99 il 30/01/1999 al Comune di Gavorrano per modifiche interne per realizzazione di impianto per la sterilizzazione, Immobili Censiti al Catasto Terreni Foglio 23 Part.39
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 011/99 il 01/02/1999 al Comune di Gavorrano per modifiche interne/costruzione di magazzini e centrale termica
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 310/05 il 06/12/2005 al Comune di Gavorrano per Recupero di fabbricati rurali, Immobili Censiti al Catasto Terreni Foglio 13 Part.16
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 38/99 il 24/02/1999 al Comune di Gavorrano per modifiche interne, realizzazione di centrale termica, recinzione e sistema di trattamento dei rifiuti, Immobili presso [REDACTED]
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 30/01 Concessione n° 3940 al Comune di Gavorrano per Costruzione di capannone per uso rimessa macchine agricole in attuazione a PMAA, Immobili Podere Casteani
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 60/95 il 10/06/1995 al Comune di Gavorrano per installazione di bilancia uso aziendale, Immobili in Loc. Campotondello Casteani
- ☐ E' stata presentata richiesta di annullamento relativa a n° 2 DIA di cui ai prot. 1358 e 1360 del 30/01/1999
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 166/92 il 12/08/1992 al Comune di Gavorrano per ampliamento di edificio rurale adibito a rimessa macchine, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part. --
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 08/91-Bis il 10/08/1991 al Comune di Gavorrano per Realizzazione di capannone agricolo con Agibilità rilasciata il 23/03/1992 n° 293/92, Immobili Censiti al Foglio 23 Part.27
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 08/91-Bis il 07/06/1991 al Comune di Gavorrano per realizzazione di capannone per usi agricoli, installazione di tramogge e n°2 silo, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.27
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 104/11 il 23/08/2011 al Comune di Gavorrano per attività di edilizia libera per la messa in opera di monoblocco chimico-sanitario prefabbricato, Censiti al Catasto Foglio 14 Part.117
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 105/11 il 23/08/2011 al Comune di Gavorrano per attività di edilizia libera per installazione di manufatto leggero di copertura permeabile, Immobili Censiti al Catasto Foglio 14 Part.117
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 117/12 il 13/11/2012 al Comune di Gavorrano per attività di edilizia libera per installazione temporanea di celle prefabbricate, Immobili Censiti al Catasto Foglio 14 Part.117

- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 73/06 il 18/10/2006 al Comune di Gavorrano per accertamento di conformità ex art.140 conclusa in data 24/05/2007, Immobili Censiti al Catasto Foglio 13 Part.16 – Podere Casa Bianca
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 50/95 il 20/03/1995 Concess. Edilizia n°3120 del 15/06/1995 – Fine lavori presentata in data 01/152/1995 al Comune di Gavorrano per ampliamento di edificio per realizzazione di uffici, spogliatoi, bagni e magazzino rimessa attrezzi Immobili Censiti al Catasto Foglio 23
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 82/93 il 10/05/1993 al Comune di Gavorrano per ampliamento annesso agricolo per rimessa attrezzi Conc. Ed. 2795/94 del 29/06/1994, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 99/91 il 02/03/1991 al Comune di Gavorrano per concessione in sanatoria art. 13 L.47/85 – Concessione edilizia 2707 del 20/08/1992 per la costruzione in difformità, restauro e ampliamento, Immobili in Loc. Casteani - Campotondello
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 158/89 il 23/06/1989 al Comune di Gavorrano per ricostruzione di vecchia stalla per suini, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.73
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 143/88 il 25/07/1988 Agibilità rilasciata il 13/04/1991 n°272 – Concessione edilizia del 21/60/1989 n° 2243 al Comune di Gavorrano per costruzione di porcilaia, Immobili in Loc. Casteani Campotondello
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 11/88 il 25/01/1988 al Comune di Gavorrano per realizzazione di vasca interrata per raccolta acque reflue provenienti da allevamento di animali, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.27
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 56/74 il 04/04/1974 al Comune di Gavorrano per costruzione di nuova porcilaia, Immobili in Loc. Casteani Campotondello
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 21/73 il 23/02/1973 Autorizzazione n°2429 al Comune di Gavorrano per costruzione di porcilaia, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.5
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 22/71 il 11/03/1971 – concessione n° 3809 al Comune di Gavorrano per ampliamento di porcilaia, Immobili in Loc. Casteani Campotondello
- ☐ E' stata presentata Pratica di costruzione 89/II/68 il 22/07/1968 Prot.8518 al Comune di Gavorrano per realizzazione di porcilaia, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.5
- ☐ E' stata presentata DIA 192/2002 il 15/05/2002 al Comune di Roccastrada per realizzazione di terrazza, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254
- ☐ E' stata presentata DIA 249/2002 il 24/06/2002 – Comunicazione di Fine lavori l'11/11/2003 al Comune di Roccastrada per modifiche interne abitazione, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254

- ☐ E' stata presentato Permesso di Costruire 58/1996 il 26/01/1998 rilasciato il 26/01/1998 al n°13 e il 15/05/2000 per Concessione in variante n°72 al Comune di Roccastrada per costruzione di n°2 garage, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254
- ☐ E' stato presentato Condono n°768/1985 relativa alcuni annessi di pertinenza ad abitazione al Comune di Roccastrada rilasciato il 15/07/1991 n° 412, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254
- ☐ E' stata presentata Pratica Edilizia 3883 il 12/04/2013 al Comune di Gavorrano per concessione in sanatoria attraverso rettifica superficiale/volumetrica di costruzioni in difformità, restauro e ampliamento degli immobili descritti di seguito:

Foglio	Particella	Descrizione Stato Di Progetto	Località
23	54	1.A Rimessa Macch/Attrezzi	Az. Agricola
23	54	1.B Uff.Servizi Igienici	
23	39	2.A Stalla	
23	39	2.B Locale Tecnico	
23	39	3.A Molino	
23	39	3.B Molino	
23	39	3.C Locale Tecnico	
23	39	4.A Officina	
23	39	4.B Servizi Igienici/Rip.	
23	39	4.C Magazzino	
23	39	5.A Stalla	
23	39	5.B Stalla	
23	39	6.A Stalla	
23	39	6.B Locale Tecnico	
23	39	7. Stalla	
23	39	8.A Stalla	
23	39	8.B Stalla	
23	39	8.C Stalla	
23	39	8.D Stalla	
23	39	9. Stalla	
23	39	10. Stalla	
23	39	11. Stalla	Az. Agricola
23	39	12.A Stalla	
23	39	12.B Locale Tecnico	
23	39	13.A Stalla	
23	39	13.B Locale Tecnico	
23	39	13.C Portico	
23	39	14.A Stalla	
23	39	14.B Locale Tecnico	
23	39	15.A Stalla	
23	39	15.B Locale Tecnico	
23	39	15.C Locale Tecnico	
23	39	16. Collegamento Stalle	
23	39	17. Collegamento Stalle	
23	39	18.A Stalla	
23	39	18.B Locale Tecnico	
23	39	18.C Portico	
23	39	19. Collegamento Stalle	

14	117	20. Podere Casotti – Vendita Prodotti	Strada Provinciale La Collacchia
39	3	21. Poggio Fiorino – F.R.. Princ	Poggio Fiorino
39	3	22. Poggio Fiorino Annesso	
23	39	23. Campotondello Fabbr. A	Az. Agricola
23	39	24. Campotondello Porcilaia	
23	39	25. Campotondello Stalla	
25	101	26. Poggio Crocco Abitazione	Poggio Crocco
25	101	27. Poggio Crocco Annesso	
13	16	28.A Casa Bianca Fabbr. A Residenza	Podere Casa Bianca
13	16	28.B Casa Bianca Fabbr. A Annessi	
13	16	29. Casa Bianca – Fabbr. B	
13	16	30. Casa Bianca – Fabbr. C	
13	16	31. Casa Bianca – Fabbr. E	
13	16	32. Casa Bianca – Fabbr. D	
14	12	33. Podere Casteani Quarto – Fabbr. A	Podere Casteani Iv
14	12	34. Podere Quarto – Fabbr. B	Podere Casteani Iv
13	4	35. Casetta Cavallini - Fabbricato	Casetta Cavallini
8	11	36. Casetta Cavallini	
14	11	37. Santa Barbera, Annesso	Podere Santa Barbera
13	16	38. Santa Barbera, Annesso	
13	16	39. Santa Barbera, Annesso	
	46	40. Annesso	
14	117	41. Ampliamento Podere Casotti Vendita Prodotti	Strada Provinciale La Collacchia

Si rimanda alla pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria 118/2018 e alle note di approfondimento al § 1.2) **Stato concessionato** nella relazione tecnica in risposta ai quesiti posti che precede il presente aggiornamento della relazione di stima

IMMOBILI NEL COMUNE DI ROCCASTRADA

- ☐ In data 30/03/1978 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] richiesta di permesso all'esecuzione di lavori al fabbricato civile sito in Ribolla, Via Abruzzi
- ☐ In data 31/03/1978 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole con verbale n 30
- ☐ In data 27/04/1978 sono stati versati i diritti e rilasciata la Concessione n 66 – pratica 109/1978
- ☐ In data 02/05/1979 con prot 6003/PE n 109/78 è stata presentata istanza di perfezionamento
- ☐ In data 16/03/2000 è stata presentata Concessione Edilizia prot 4548 – 58/96
- ☐ In data 27/03/2000 è stato rilasciato parere favorevole per la richiesta di variante alla C.E. 13/1998
- ☐ In data 26/01/1998 è stata rilasciata concessione edilizia n 13 per la demolizione e ricostruzione di n 2 Box Auto

- ☐ In data 15/05/2002 con protocollo n 07890 è stata presentata denuncia di inizio attività per la realizzazione di opere edili per gli immobili siti in Via Abruzzi
- ☐ In data 11/11/2003 con prot 17297 è stato depositato certificato di collaudo finale per le opere realizzate come indicato nella DIA 78/90 del 15/05/2002
- ☐ In data 24/06/2002 con prot 10117 è stata presentata DIA per la realizzazione di opere edili (accertamento di conformità per opere edilizie gratuite)
- ☐ In data 20/04/1978 è stato presentato progetto per l'ammodernamento di un fabbricato civile in Ribolla Via Abruzzi
- ☐ In data 07/08/1978 con prot 10801 è stata presentato progetto per la realizzazione di un impianto di riscaldamento
- ☐ In data 06/03/1976 con prot 4190 è stata presentata domanda per modifiche al fabbricato - pratica edilizia 38/1986
- ☐ In data 08/10/1986 con prot 17830 è stata presentata segnalazione di ultimazione dei lavori relativi la concessione edilizia 26 del 07/04/1986
- ☐ In data 21/04/1986 con prot 7537 è stata presentata segnalazione di inizio lavori relativi la concessione edilizia 26 del 07/04/1986
- ☐ In data 07/04/1976 è stata inviata documentazione integrativi relativa alla pratica edilizia 26/1985
- ☐ In data 07/04/1986 è stata rilasciata Autorizzazione n 26 per la realizzazione di una scala con modifiche al prospetto e realizzazione di un servizio igienico a seguito di istanza presentata in data 06/03/1986
- ☐ In data 05/04/1986 è stato rilasciato dalla Commissione Comunale parere favorevole alla concessione edilizia n 26
- ☐ In data 30/04/1986 è stata presentata sanatoria per la costruzione di annessi relativi i fabbricati in Via Abruzzi Loc Ribolla
- ☐ In data 15/07/1991 con atto n 412 è stata rilasciata concessione in sanatoria edilizia pratica 768/86 prot 8117
- ☐ In data 10/01/1990 è stata presentata dichiarazione per ampliamento all'Agenzia del Territorio di Grosseto relativa i fabbricati autorizzati tramite Concessione in Sanatoria 768/86
- ☐ In data 25/05/1996 è stato rilasciato parere favorevole dall'Azienda Asl 9 per la pratica edilizia 349 del 23/05/1996
- ☐ In data 18/06/1996 con prot 936 è stato dato parere di rinvio dalla Commissione Edilizia Comunale richiedendo relazione geologica
- ☐ In data 02/05/1996 con prot 7353 è stata presentata pratica edilizia n 58/96 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di due garage da realizzare in loc Ribolla Via Abruzzi

- ☐ In data 16/03/2000 con prot 4648 è stata presentata variante in corso d'opera alla pratica edilizia 58/96
- ☐ In data 27/03/2000 è stato rilasciato parere favorevole dal tecnico comunale
- ☐ In data 15/05/2000 è stata rilasciata concessione edilizia n 72 per la pratica 58/96

Per gli immobili non citati si precisa che non risultano presenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccastrada

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in DODICI LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

LOTTO DI VENDITA 8

- ☐ IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano.

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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; proceda, 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 in oggetto sono costituiti da terreni e fabbricati censiti come riportato al precedente quesito § 2. In forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro particolare n. 9087 Presentazione n. 6 del 06/11/2012 e alla nota di trascrizione Registro Particolare 6490 Registro Generale 8526 del 24/07/2015, riportate al precedente § 1.B) della presente memoria, **sono pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora*

Al fine di verificare lo stato dei beni e definire se gli immobili siano Liberi o Occupati, lo scrivente CTU, ha provveduto a in data 22/12/2015 con prot n 28566 a trasmettere istanza all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o affitto per i beni oggetto della procedura. La ricerca è stata effettuata a nome di

➤ contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Grosseto il 27/09/1994 al n. 2463 serie 3 non reperibile in archivio. Il Sig. [REDACTED] dichiara che il contratto in oggetto non risulta essere in corso di validità e pertanto dichiara di non ricevere alcun canone di locazione. Dichiara inoltre che i beni a cui fa capo il contratto citato, non essendo stati oggetto di alcun tipo di rinnovo del contratto, risultano liberi ed in possesso della proprietà. Si veda allegato A.08

➤ contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Grosseto il 23/03/2001 al n. 1559 serie 3 ha come parte affittuaria la [REDACTED] che ha come oggetto i terreni siti nel Comune di Gavorrano identificati alla Partita 6519 Foglio 23, particella 6, 8, 9, 10, 13, 18, 32 al Foglio 25 particella 49 e 50 e al Foglio 39 particella 1, 2, 3, 4, 10, 12 e 13 con durata dal 20/03/2001 al 19/03/2007 e un canone annuo di Lire 5.500.000. Il [REDACTED] in data 29/02/2016 dichiara che il contratto in oggetto non risulta essere in corso di validità e pertanto dichiara di non ricevere alcun canone di locazione. Dichiara inoltre che i beni a cui fa capo il contratto citato, non essendo stati oggetto di alcun tipo di rinnovo del contratto, risultano liberi ed in possesso della proprietà. Si veda allegato A.08

➤ contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Grosseto il 28/01/2002 al n. 524 serie 3 che ha come parte affittuaria la [REDACTED] [REDACTED] come oggetto i terreni siti nel Comune di Gavorrano identificati al Foglio 23 part 8, 9, 10, 13, 17, 18, 25, 32 e 39, al foglio 25

particella 49, 50 e al Foglio 39 particella 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 e 47, durata dal 01/01/2002 al 31/12/2016 e un canone annuo di Euro 2.000,00. Il [REDACTED] in data 29/02/2016 dichiara che il contratto in oggetto non risulta essere in corso di validità e pertanto dichiara di non ricevere alcun canone di locazione. Dichiara inoltre che i beni a cui fa capo il contratto citato risultano liberi ed in possesso della proprietà. Si veda allegato A.08

- contratto di locazione di un immobile a uso diverso dall'abitativo registrato telematicamente a Grosseto il 28/10/2014 al n. 3531 serie 3T che ha come conduttore la Fattoria Casteani [REDACTED] come oggetto da quanto indicato nel testo trasmesso all'Agenzia delle Entrate immobile sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 14 part 117 durata dal 01/10/2014 al 30/09/2020 e un canone annuo di Euro 6.000,00 convenuto in via transitoria per i primi due anni in Euro 1.200,00.

Si precisa che la trascrizione del pignoramento per la procedura n 268/2012 risale al 24/10/2012 (alla quale si è incardinata al procedura 131/2015 con trascrizione del pignoramento in data 16/07/2015), data antecedente alla registrazione del contratto. Il contratto di locazione si ritiene non opponibile alla procedura, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI.

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo a nome di [REDACTED] [REDACTED] al num 518 serie 3 che ha come parte affittuaria il Sig. [REDACTED] come oggetto la quota parte di un mezzo del terreno sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 13 particella 17 al Foglio 14 particella 9, 10, 23, 47 e 48 con durata dal 01/11/2004 al 30/10/2012 a con canone annuo di Euro 1.000,00

Il contratto di locazione non risulta essere stato rinnovato, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI. Si precisa che nel contratto di locazione, di cui si riporta copia integrale si veda Allegato A.08, all'art 3 riporta:

... L'affitto decorrerà dal 1 Novembre 2004 ed avrà la durata di anni otto (8), terminerà quindi il 30 Ottobre 2012 senza bisogno di disdetta od ulteriori formalità, pertanto entro tale data l'affittuario dovrà lasciare libero il terreno, da persone cose e animali ...

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo a nome di [REDACTED] e [REDACTED] registrata a Grosseto il 31/01/2005 al num 519 serie 3 che ha come parte affittuaria la [REDACTED] come oggetto la propria quota parte del terreno sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 8 particella 4, 10, 11, 12, 15, 17,

18, 20, 21, 26, 31, 32 e 34, al Foglio 13 part 3 con durata dal 01/11/2004 al 30/10/2012 a con canone annuo di Euro 1.000,00

Il contratto di locazione non risulta essere stato rinnovato, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI. Si precisa che nel contratto di locazione, di cui si riporta copia integrale si veda Allegato A.08, all'art 3 riporta:

... L'affitto decorrerà dal 1 Novembre 2004 ed avrà la durata di anni otto (8), terminerà quindi il 30 Ottobre 2012 senza bisogno di disdetta od ulteriori formalità, pertanto entro tale data l'affittuario dovrà lasciare libero il terreno, da persone cose e animali ...

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo a nome di [REDACTED] e [REDACTED] registrata a Grosseto il 31/01/2005 al num 516 serie 3 che ha come parte affittuaria il Sig. [REDACTED] come oggetto la quota parte di 1/2 del terreno sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 8 particella 16 e 29, al Foglio 13 particella 4, 13, 16, 30, 35, 36, 37, 38 e 49 al Foglio 14 particella 1, 3, 6, 7, 12, 13, 16, 17, 21, 24, 42, 43, 44, 45, 46, 60, 6, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 con durata dal 01/11/2004 al 30/10/2012 a con canone annuo di Euro 2.500,00

Il contratto di locazione non risulta essere stato rinnovato, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI. Si precisa che nel contratto di locazione, di cui si riporta copia integrale si veda Allegato A.08, all'art 3 riporta:

... L'affitto decorrerà dal 1 Novembre 2004 ed avrà la durata di anni otto (8), terminerà quindi il 30 Ottobre 2012 senza bisogno di disdetta od ulteriori formalità, pertanto entro tale data l'affittuario dovrà lasciare libero il terreno, da persone cose e animali ...

- contratto di affitto di fondo rustico registrato a Livorno il 02/05/2014 al n. 1069 serie 3T a nome del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che la trascrizione del pignoramento per la procedura n 268/2012 risale al 24/10/2012 (alla quale si è incardinata al procedura 131/2015 con trascrizione del pignoramento in data 16/07/2015), data antecedente alla registrazione del contratto. Il contratto di locazione si ritiene non opponibile alla procedura, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI.

Stando alla certificazione dei contratti di locazione e/o affitto rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e a quanto sopra riportato gli IMMOBILI e i TERRENI censiti come riportato al precedente

quesito § 2, al momento del sopralluogo risultano liberi, utilizzati ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati **LIBERI** ad ogni effetto di legge.

Si evidenzia che i beni risultano utilizzati dalla società [REDACTED] i cui contratti di locazione sono stati ritenuti dalla procedura non opponibili, la società [REDACTED] utilizza i beni in forza di un canone di locazione stabilito dalla procedura oggetto di aggiornamento da parte dello scrivente CTU.

Il canone congruo di locazione complessivo dei beni Terreni e Fabbricati ad uso agricolo, aggiornato così come calcolato al § Quesito 3 pag 34 della Relazione di Stima depositata in data 28 Gennaio 2025 è pari a

Euro 18488.75 *1,4 + Euro 10378.26 *1.25 = Euro 38857.08

Diconsi Euro (trentottomilaottococinquantesette/08)

Lo scrivente CTU ritiene che la liberazione dei beni, considerata la presenza di migliaia di capi di suino, possa richiedere fino a 15 mesi per i beni interessati dall'allevamento e fino a 3 mesi per gli altri terreni e fabbricati.

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) gli IMMOBILI ad uso residenziale oggetto di stima, NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilievi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici o storici di inalienabilità*;
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*. Si precisa che per gli immobili di cui al § Gruppo Immobiliare E) è stata depositata nota di trascrizione relativa la indivisibilità dei beni con durata trentennale (Registro particolare n. 5557 del 02/07/1990 per atto di vincolo trentennale)

12° Quesito: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Di seguito si riporta estratto della Relazione di Stima depositata in data 28 Gennaio 2026 a cui la presente nota di rettifica fa capo per aggiornamento della superficie della Particella di Terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 13 part 13 facente parte del Lotto n 8

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nell'Aprile 2025, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi. Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI* Provincia: GROSSETO Semestre: 1 – 2024 Comune: GAVORRANO - Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI e per i terreni i valori indicati dai VAM con i criteri di correzione indicati nella Relazione di Stima depositata in data 28 gennaio 2025

RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L

Box	NORMALE	430	650	L
Ville e Villini	NORMALE	1850	2400	L

COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	530	L
Negozi	NORMALE	400	650	L

Provincia: GROSSETO Semestre: 1 – 2024 Comune: ROCCASTRADA - Suburbana/RIBOLLA E ZONE CIRCOSTANTI

RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1100	L
Box	NORMALE	320	480	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L

COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	500	L
Negozi	NORMALE	690	980	L

Si precisa che per le località rurali ove insistono la maggior parte degli immobili oggetto di stima l'Agenzia del territorio non ha messo a disposizione le quotazioni per gli immobili produttivi, a tal fine lo scrivente CTU ha redatto le stime effettuando le dovute correzioni sui valori disponibili inerenti le civili abitazioni.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
 - Civile abitazione Comune Roccastrada Loc. Ribolla ➔ da € 820 a € 1100 circa al mq lordo.
 - Civile abitazione Comune Gavorrano *Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI* ➔ da € 1000 a € 1450 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- gli immobili e i terreni in oggetto risultano LIBERI;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

LOTTO 8

- Unità Collabente € ----- mq lordo stima a corpo;
- Terreno seminativo € **6716.00** ha

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

LOTTO 8

➔ € 123.668,20

Diconsi: Euro centoventitremilaseicentosessantotto/20;

Arrotondabili a **Euro 124.000,00** ÷

Diconsi **Euro centoventiquattromila/00**

