

TRIBUNALE DI GROSSETO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura N. 155/2016 R.G.E.I.

Promossa da [REDACTED]

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

Oggetto:

**RELAZIONE DEFINITIVA INERENTE L'AGGIORNAMENTO FINALE DELLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI UBICATI
NEL COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO.**

RELAZIONE

Grosseto, 29/06/2026

Il CTU: Geom. Matteo Pastorelli

- la presente Relazione si compone di n. 49 pagine -



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 155/2016 R.G.E.I.

Promossa da: [REDACTED]

Debitore esecutato [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicolò Cristina

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Matteo Pastorelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto con il n° 1359 e Studio professionale in Grosseto, Via Gorizia n. 7, iscritto all'Albo dei Tecnici C.T.U. - Periti del tribunale di Grosseto alla categoria Geometri con il n. 193, in data 04/08/2017 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire la stima del valore degli immobili di cui al verbale di pignoramento in atti, in ordine al procedimento di Esecuzione immobiliare n. 155/2016 R.G.E.I., ubicati in Comune di Civitella Paganico.

Durante i sopralluoghi il sottoscritto CTU ha effettuato le misurazioni necessarie per redigere una attendibile restituzione grafica dello stato attuale degli immobili, nonché accurati rilievi fotografici (All. 4 e 5 e allegati ulteriori della seguente integrazione del 28/02/2023).

Il sottoscritto C.T.U., consultata la documentazione in atti, ha effettuato i sopralluoghi agli immobili, unitamente al Custode Dott. Comm. Stefano Rossi, e al tecnico incaricato per gli impianti Dott. Ing. Daniele Felici, nelle date 25 Agosto, 6, 15, 29 Novembre, 14 Dicembre dell'anno 2017, 1 e 2 Febbraio e 9 Aprile dell'anno 2018 (All. 1). Inoltre, in data 24/02/2023, insieme al Custode Dott. Comm. Stefano Rossi ed all'Ing. Romboli Gabriele, sono stati fatti ulteriori sopralluoghi per la verifica delle condizioni strutturali degli immobili, in conseguenza ad alcune problematiche apparse sulle strutture.

A seguito di ulteriori sopralluoghi effettuati e come richiesto dall'Ing. Felici Daniele nella perizia del 24/07/2024, al fine di procedere ad una progettazione preliminare per la messa in sicurezza e per gli interventi di recupero e consolidamento da effettuare presso l'immobile, sono state eseguite anche delle indagini geologiche approfondite, iniziate in data 28/05/2025 e concluse in data 06/06/2025.

In data 28/06/2025 l'Ing. Felici ha effettuato un sopralluogo con una Ditta Edile per delle verifiche e l'esecuzione di piccoli interventi di messa in sicurezza dell'immobile, descritti nella relazione del 02/07/2025.

In data 23/01/2026 è stata depositata dall'Ing. Felici la relazione degli interventi provvisori inerenti il consolidamento e la messa in sicurezza degli immobili.

In data 23/03/2026 sono state depositate dal dott. agr. Monaci Giuseppe delle osservazioni sugli aggiornamenti effettuati sulla perizia.

La presente per aggiornare la stima finale del compendio, a seguito dell'udienza del 22/04/2026, tenendo in considerazione per i lavori di ristrutturazione le tabelle ufficiali dei costi di costruzione e restauri dell'Ordine degli Architetti e Ingegneri di Grosseto.

Inoltre, come descritto al quesito 12, si provvede ad aggiornare anche la stima dei terreni dell'Azienda, in virtù dello stato di abbandono degli ultimi anni.



La presente procedura ha ad oggetto esclusivamente il compendio immobiliare. Si precisa che i beni mobili attualmente esistenti all'interno dei fabbricati, nonché i beni mobili e i manufatti rimovibili presenti nell'area esterna adiacente ai medesimi, non rientrano nel perimetro della procedura esecutiva e, pertanto, dovranno essere asportati a cura e spese dei rispettivi legittimi proprietari.

Acquisiti inoltre i necessari documenti ed informazioni presso gli Uffici e le Amministrazioni del caso competenti, ha risposto ai quesiti del Giudice ed effettuato la stima richiesta nella seguente

RELAZIONE

Nella presente relazione sono elencati di seguito i quesiti posti dal Giudice e le relative risposte, corredate degli allegati necessari alla loro esaustività.

QUESITO 1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data 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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del DPR 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 risultante dalla documentazione in atti);*

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta sostanzialmente completa.

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 10845 Registro Generale 16642
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 71/818 del 22/07/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 28/05/2009 - Registro Particolare 5241 Registro Generale 7917
Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Repertorio 54912/13620 del 21/05/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CIVITELLA PAGANICO (GR)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2009 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 7918
Pubblico ufficiale PANE FRANCESCO Repertorio 54912/13620 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
Immobili siti in CIVITELLA PAGANICO (GR)



4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2009 – Registro Particolare 2927 Registro Generale 14622
Pubblico ufficiale DETTI BRUNO Repertorio 88356/7308 del 13/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Immobili siti in CIVITELLA PAGANICO (GR)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2442 del 17/11/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2012 – Registro Particolare 1418 Registro Generale 12166
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1349 del 07/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CIVITELLA PAGANICO (GR)
SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2016 – Registro Particolare 6172 Registro Generale 8591
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1642 del 24/06/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIVITELLA PAGANICO (GR)

Per ciascun immobile, si allegano inoltre:

- Gli elenchi sintetici delle formalità, le visure, l'elaborato planimetrico, le mappe e le planimetrie catastali (All. 2);
- il Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 3);
- la Restituzione grafica dei rilievi eseguiti (All. 4).

QUESITO 2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);*

Il compendio pignorato, di cui le unità immobiliari sono parte, è ubicato nel Comune di Civitella Paganico (GR), in una zona situata a circa 1 km dalla Stazione della Località Monte Antico e a circa 5 km da Paganico, in una posizione isolata e circondata da un paesaggio prevalentemente collinare.

L'accesso al compendio, dalla Strada Provinciale Leopoldina al numero civico 14, avviene da una strada sterrata che conduce direttamente ad una corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1, dove risiedono i fabbricati oggetto di pignoramento.

Il compendio pignorato è costituito da n. 3 unità immobiliari, e da n. 66 terreni:

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1 – Corte esclusiva resede dei fabbricati;

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2 – Il fabbricato principale e i fabbricati accessori per funzioni produttive connesse alle attività agricole;

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3 – Abitazione;

Terreni censiti nei Fogli 106, 120, 123, 124 e 145 – n. 66 terreni agricoli.



Nel compendio è presente una corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1, che comprende il fabbricato principale dell'agriturismo, un fabbricato ad uso magazzino e sala relax/prima colazione per gli ospiti, un fabbricato con forno, stireria ed un ufficio, un fabbricato con scuderia-selleria, box per cavalli e uffici, un'abitazione ed una piscina.

Il fabbricato principale, censito al Catasto Fabbricati come fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra aventi destinazione funzionale/produttiva, in quanto al piano terra vi è presente il salone-ristorante, la cucina con i rispettivi servizi e n. 2 camere, mentre al piano primo sono presenti n. 6 camere ed un salone comune, quest'ultimo censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3.

Nella parte retrostante il fabbricato principale è presente un fabbricato con una stanza ad uso magazzino, in parte da finire di realizzare in quanto mancante di infissi interni ed esterni, una stanza dedicata principalmente a sala relax/prima colazione per gli ospiti, un portico e, ad un livello inferiore di quota, una piscina scoperta, tutti censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2.

Nella parte frontale del fabbricato principale è presente un fabbricato costituito da un forno, un locale ad uso stireria ed una camera con bagno, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2.

Nel compendio sopra descritto, sono presenti anche un fabbricato ad uso officina, box per cavalli e uffici ed un fabbricato ad uso residenziale con un'abitazione, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2.

Si descrivono di seguito le singole unità immobiliari, distinguendole con numero di subalterno.

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1 - L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Podere Piatina s.n.c., al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1, piano terra, identificata come Bene Comune Non Censibile.

Essa ha catastalmente destinazione di corte esclusiva dei fabbricati presenti.

L'accesso alla corte, Foglio 123, Particella 11, subalterno 1, avviene dalla Strada Provinciale Leopoldina al numero civico 14.

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2 - L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Podere Piatina s.n.c., al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2, piano seminterrato, terra e primo, categoria D/10, rendita catastale Euro 6.560,00.

Essa ha catastalmente destinazione di fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

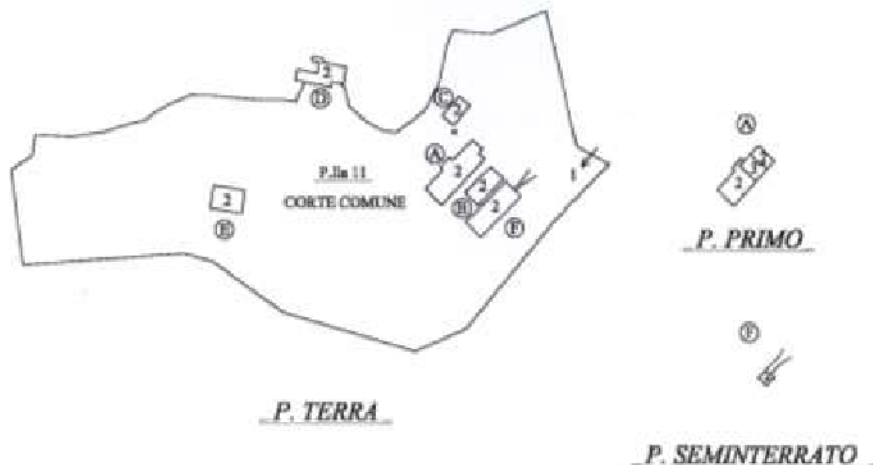
L'accesso alla corte, Foglio 123, Particella 11, subalterno 1 ed ai fabbricati censiti al Foglio 123, Particella 11, subalterni 2 e 3, avviene dalla Strada Provinciale Leopoldina al numero civico 14.

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3 - L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Podere Piatina



L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a:

Per poter identificare i subalterni, si allega un estratto dell'elaborato planimetrico del Foglio 123, particella 11 (All. 2).



- Foglio 106, Particella 39;
- Foglio 120, Particelle 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136, 140;
- Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 e 72;
- Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45;
- Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122.

– CORTE ESCLUSIVA

Inoltre all'interno della corte vi sono presenti tutti gli impianti, che servono l'agriturismo e i fabbricati accessori, descritti più dettagliatamente nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Ing. Daniele Felici.

La corte si presenta in un pessimo stato di conservazione.

I giardini facenti parte la corte, le strade principali di accesso al lotto e i percorsi interni ai fabbricati risultano in pessimo stato, con un sensibile peggioramento rispetto all'ultimo aggiornamento della perizia, evidenziando un marcato incremento delle situazioni di degrado della corte.

Gli interventi previsti rientrano nelle opere di manutenzione ordinaria, finalizzate al ripristino del decoroso stato di conservazione della corte con giardino e delle pertinenze esterne del lotto.

Le opere comprendono, in primo luogo, il ripristino e la manutenzione delle superfici della corte e dei percorsi pedonali e carrabili interni, interessati da cedimenti localizzati, disconnessioni e presenza di vegetazione infestante. Tali interventi prevedono la pulizia approfondita delle superfici, la rimozione di materiale incoerente e la successiva regolarizzazione con stabilizzato o ghiaia, così da garantire la corretta pendenza e il deflusso delle acque meteoriche.

È inoltre da eseguire la parziale manutenzione delle strade di accesso interne al lotto, mediante il livellamento dei tratti sconnessi, la reintegrazione del materiale di sottofondo e la stesura di un nuovo strato di stabilizzato o misto granulare, volto a migliorare la transitabilità e la durabilità del piano viabile.

Gli interventi da eseguire si estendono anche al ripristino e alla manutenzione delle alberature d'arredo presenti nell'area verde. Dovranno essere eseguite operazioni di potatura di contenimento e di formazione, la rimozione di rami secchi o pericolanti, nonché la pulizia del sottobosco al fine di mantenere in buone condizioni le specie vegetali esistenti e assicurare il decoro dell'insieme paesaggistico.

Infine, dovrà essere effettuata la manutenzione e il risanamento delle recinzioni in legno poste a delimitazione della corte, mediante la sostituzione degli elementi deteriorati, il trattamento protettivo con impregnante e la verifica della stabilità dei pali di sostegno.

Tutte le opere dovranno essere eseguite con modalità tali da non alterare né l'aspetto estetico complessivo né le caratteristiche strutturali e funzionali dei luoghi, rispettando la configurazione originaria e la destinazione d'uso delle aree esterne.

Si precisa che nella corte e nelle parti esterne sono presenti degli arredi da giardino ed alcuni fabbricati rimovibili non facenti parte gli immobili oggetto di esecuzione.

In data 25/06/2026 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, a seguito dell'incendio verificatosi in data 22/06/2026. L'evento ha interessato una porzione della scarpata adiacente alla strada di accesso al complesso, propagandosi e coinvolgendo gran parte della corte esclusiva nonché le aree esterne pertinenziali alla piscina.

L'incendio ha determinato un sensibile peggioramento dello stato manutentivo e conservativo delle suddette aree.

La particella 11 confina con altre particelle censite al Catasto Terreni nel Foglio 123: a Nord con le particelle 9, 71 e 12, ad Est con le particelle 12 e 22, a Sud con le particelle 22, 21, 20, 16 e 15 e ad Ovest con le particelle 15 e 72.

CORTE ESCLUSIVA - Superficie utile		
Piano terra		
Corte esclusiva Bene Comune Non Censibile Subalterno 1	ha	1.79.16
TOTALE	ha	1.79.16



Tutto quanto sopra è ulteriormente rappresentato nell'elaborato planimetrico (All. 2) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5 – foto da 0 a 7 Accesso e corte esclusiva).

- FABBRICATO A - FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale risulta composto da parte del subalterno 2 (tutto il piano terra e tutte le camere al piano primo) e dal Subalterno 3 (salone comune al piano primo).

Il fabbricato si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura portante di pietra.

Il piano terra è costituito da un salone tv-ristorante di circa mq 101.60 dotato di n. 3 accessi attraverso dei portoni vetrati. Accanto al salone tv-ristorante sono presenti n. 2 vani cucina di circa mq 16.18 e circa mq 26.62, un servizio igienico con disimpegno di circa mq 2.68 e circa mq 1.40, un vano cantina di circa mq 9.62 ed un vano tinaia di circa mq 19.50. Da una delle due cucine e dal vano tinaia ci sono ulteriori accessi dall'esterno, attraverso dei portoni in legno.

Sempre al piano terra, in una costruzione più recente in aderenza al fabbricato principale, sono presenti n. 2 camere, denominate "*Margherita*" e "*Tulipano*" di circa mq 14.60 e circa mq 17.56 con rispettivi bagni interni di circa mq 5.40 e circa mq 5.15.

Sul retro del fabbricato sono presenti un disimpegno-lavabo di circa mq 2.68, n. 2 w.c. di circa mq 1.88 e circa mq 1.63 e un locale tecnico di circa mq 2.99.

Il piano primo è costituito da n. 6 camere, denominate "*Ortensia*", "*Orchidea*", "*Rosa*", "*Papavero*", "*Calla*" e "*Girasole*" aventi ciascuna il proprio bagno interno, un salone comune di circa mq 48.23 con un bagno, ancora da finire in quanto mancante di sanitari e di rivestimenti sulle pareti interne, di circa mq 2.90 e da un lungo corridoio-disimpegno di circa mq 8.86 che distribuisce le camere situate sul lato Sud-Ovest del fabbricato.

Il piano primo è collegato con il piano terra mediante un vano scala esterno situato sul lato Nord-Ovest del fabbricato, dal quale si accede attraverso un portone in legno nel salone comune delle camere. Nel salone sono presenti un camino ed un armadio a muro.

Le camere e le tutte le stanze presenti al piano primo sono composte da pareti intonacate con vari colori e rifiniture, diverse per ciascuna camera, da pavimenti in mattonelle in cotto, da infissi interni in porte in legno, da infissi esterni in finestre e porte-finestre in legno, con altezze diverse.

Tutti i vani del fabbricato A presentano uno stato di conservazione complessivamente pessimo, riconducibile principalmente alle connesse problematiche strutturali che ne hanno determinato il degrado generalizzato.

Tali problematiche si manifestano in particolare attraverso lesioni/crepe visibili in taluni vani ai piani terra e primo, principalmente sul lato interessato (come rilevato dal perito di parte), ma l'effetto di obsolescenza e cattiva manutenzione si estende uniformemente a tutti gli ambienti, indipendentemente dalla presenza capillare delle lesioni.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 423.23.



FABBRICATO A - Superficie utile		
Piano terra		
Sala-tv	mq	101.60
Cucina	mq	16.18
Cucina	mq	26.62
Disimpegno	mq	1.40
Bagno	mq	2.68
Cantina	mq	9.62
Tinaia	mq	19.50
Dis.-Lavabo	mq	2.68
W.c. retro	mq	1.88
W.c. retro	mq	1.63
V.t. retro	mq	2.99
Ripostiglio sottoscala	mq	4.29
Camera "Margherita"	mq	14.60
Bagno camera "Margherita"	mq	5.40
Camera "Tulipano"	mq	17.56
Bagno camera "Tulipano"	mq	5.15
TOTALE	mq	233.78
Piano primo		
Salone	mq	48.23
Bagno salone	mq	2.90
Corridoio/disimpegno	mq	8.86
Camera "Ortensia"	mq	16.53
Bagno camera "Ortensia"	mq	4.30
Camera "Orchidea"	mq	15.68
Bagno camera "Orchidea"	mq	4.60
Camera "Rosa"	mq	13.94
Bagno camera "Rosa"	mq	4.42
Camera "Papavero"	mq	17.29
Bagno camera "Papavero"	mq	4.66
Camera "Calla"	mq	17.87
Bagno camera "Calla"	mq	4.89
Camera "Girasole"	mq	20.51
Bagno camera "Girasole"	mq	4.77
TOTALE	mq	189.45
TOTALE FABBRICATO A (piani primo e secondo)	mq	423.23

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 4) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5).

- FABBRICATO B-MAGAZZINO, SALA RELAX/PRIMA COLAZIONE E PORTICO

Il fabbricato risulta censito nel foglio 123, particella 11, subalterno 2, si trova al piano terra ed è costituito da un vano ad uso magazzino di circa mq 33.54, un vano relax/prima colazione per gli ospiti dell'agriturismo di circa mq 30.89 ed un portico coperto, aperto completamente su un lato, di circa mq 28.09.

Il vano ad uso magazzino ha accesso sul lato Nord-Est del fabbricato. L'altezza media interna è di m 2.60.

Il vano magazzino risulta parzialmente da completare, in quanto sono mancanti gli infissi e delle finiture interne.



La sala relax/prima colazione per gli ospiti dell'Agriturismo ha accesso sul lato Sud-Ovest del fabbricato, attraverso una porta in legno sottostante il portico. Gli infissi sono costituiti da ampie finestre in legno con vetro camera che affacciano sul lato Sud-Est, sulla zona dove è situata la piscina. Il pavimento è costituito da mattonelle in cotto.

I vani che compongono l'edificio in oggetto si presentano in pessimo stato di conservazione, in virtù delle problematiche verificatesi nel fabbricato che hanno comportato l'inagibilità del bene.

La zona esterna, dalla quale si accede al vano prima colazione, ha accesso sul lato Nord-Ovest ed è composta da un vasto portico di circa mq 28.09, costituito da pilastri che sostengono la copertura, appoggiata sulla parte restante del fabbricato.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 92.52.

FABBRICATO B - Superficie utile		
Piano terra		
Magazzino	mq	33.54
Sala prima colazione	mq	30.89
Portico	mq	28.09
TOTALE FABBRICATO B	mq	92.52

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 4) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5).

- FABBRICATO C - FORNO, STIRERIA E UFFICIO

Il fabbricato risulta censito nel foglio 123, particella 11, subalterno 2, si trova al piano terra ed è costituito da un forno di circa mq 7.37, un vano stireria di circa mq 15.84 e da un ufficio con un bagno di circa mq 14.84 e circa mq 3.38.

Il forno ha accesso sul lato Sud-Ovest del fabbricato ed è composto da un piccolo vano e dall'area occupata dal forno. Sul lato di accesso al forno sono presenti n. 3 aperture, costituite da n. 2 finestre ed una porta di ingresso, senza infissi. Il pavimento è costituito da mattonelle in cotto.

Il vano stireria ha accesso sul lato Nord-Ovest del fabbricato, attraverso una porta in legno e ha un'altezza interna media di m 2.15.

Il pavimento è costituito da mattonelle in cotto.

L'ufficio, con un bagno all'interno, ha accesso sul lato Nord-Est del fabbricato, attraverso una porta in legno e ha un'altezza interna media di m 2.50. Nel vano è presente anche un piccolo forno.

Sul lato Nord-Est è presente, oltre alla porta di accesso all'ufficio, anche una finestra in legno ed il pavimento interno è in mattonelle in cotto.

I vani si presentano in pessimo stato di conservazione, in conseguenza delle problematiche verificatesi nel fabbricato.

Il fabbricato C si presenta in pessimo stato di conservazione, tuttavia, nella parte esterna sono mancanti alcune finiture sui prospetti e le coperture dei 3 vani necessitano di manutenzione.



Inoltre il forno esterno, come osservato anche dal CT Monaci, ha un elevato rischio di crollo, in conseguenza del movimento del terreno, come visibile anche con il distacco dell'angolo ovest e un'altra lesione che interessava una parete di mattoni forati.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 41.43.

FABBRICATO C - Superficie utile		
Piano terra		
Forno	mq	7.37
Vano stireria	mq	15.84
Camera	mq	14.84
Bagno	mq	3.38
TOTALE FABBRICATO C	mq	41.43

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 4) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5).

- FABBRICATO D - CONFEZIONAMENTO, ESPOSIZIONE E VENDITA PRODOTTI

Il fabbricato risulta censito nel foglio 123, particella 11, subalterno 2, si trova al piano terra ed è costituito da n. 2 vani soggiorno di circa mq 26.02 e circa mq 16.72, una cucina di circa mq 9.95, una camera di circa mq 16.82, un bagno di circa mq 11.45, una camera singola di circa mq 13.38, un bagno di circa mq 9.31 e un locale tecnico di circa mq 5.90.

Il fabbricato ha accesso sul lato Nord-Ovest attraverso un portone in legno. Il locale tecnico è situato accanto al portone di accesso al fabbricato.

All'interno sono presenti pavimenti con mattonelle in cotto e parquet, infissi interni in porte in legno scuro, infissi esterni in finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera.

La struttura e i vani interni si presentano in un normale stato di conservazione.

Il soggiorno più piccolo, la camera singola ed il bagno della camera singola hanno un'altezza interna media di circa m 2.30, la cucina di circa m 3.02, il soggiorno più grande di circa m 3.08.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 109.55.

FABBRICATO D - Superficie utile		
Piano terra		
Soggiorno	mq	26.02
Soggiorno	mq	16.72
Cucina	mq	9.95
Camera	mq	16.82
Bagno	mq	11.45



Camera singola	mq	13.38
Bagno camera singola	mq	9.31
Locale tecnico	mq	5.90
TOTALE FABBRICATO D	mq	109.55

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 4) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5).

- FABBRICATO E - SCUDERIA, BOX E OFFICINA

Il fabbricato risulta censito nel foglio 123, particella 11, subalterno 2, si trova al piano terra ed è costituito da n. 2 vani scuderia-selleria di circa mq 19.42 e circa mq 12.48, n. 2 box per cavalli di circa mq 18.72 e circa mq 15.49, n. 2 vani ufficio di circa mq 11.34 e circa mq 21.90 e di un bagno di circa mq 6.00.

Dal lato Nord del fabbricato si accede ad un locale scuderia-selleria, ad un box per cavalli e ad un locale ufficio, mentre dal lato Sud si accede agli altri locali.

I locali ufficio con il bagno sono costituiti da una struttura metallica verticale (tubolari e profilo pieno) con una parziale tamponatura e una copertura in pannelli in laminato metallico. All'interno sono presenti pavimenti con tavole di legno e infissi in porte, finestre e porte-finestre in legno e pvc con vetrocamera.

I locali restanti sono costituiti da una struttura verticale portante lignea e parte in muratura, con una copertura in legname, pannelli laminati e tegole in laterizio.

Le strutture e i locali si presentano in pessimo stato di conservazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 105.35.

FABBRICATO E - Superficie utile		
Piano terra		
Scuderia-selleria	mq	19.42
Scuderia-selleria	mq	12.48
Box	mq	18.72
Box	mq	15.49
Ufficio	mq	11.34
Ufficio	mq	21.90
Bagno	mq	6.00
TOTALE FABBRICATO E	mq	105.35

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 4) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5).

- FABBRICATO F - PISCINA

Il fabbricato risulta censito nel foglio 123, particella 11, subalterno 2, si trova al piano terra ed è composto da una piccola piscina destinata ai bambini di circa mq 20.00 e da una piscina di circa mq 151.20.

Al piano seminterrato è presente il locale tecnico, destinato agli impianti necessari per il funzionamento della piscina, di circa mq 20.70.



L'accesso al piano della piscina avviene mediante dei gradini presenti sul lato Nord-Ovest, mentre l'accesso al locale tecnico, situato al piano seminterrato, è situato sul lato Nord-Est.

La piscina si presenta in pessimo stato di conservazione, in virtù delle problematiche verificatesi che hanno comportato l'inagibilità del bene.

In data 25/06/2026 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, a seguito dell'incendio verificatosi in data 22/06/2026. L'evento ha interessato una porzione della scarpata adiacente alla strada di accesso al complesso, propagandosi e coinvolgendo gran parte della corte esclusiva nonché le aree esterne pertinenti alla piscina.

L'incendio ha determinato un sensibile peggioramento dello stato manutentivo e conservativo delle suddette aree.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 191.90.

FABBRICATO F - Superficie utile		
Piano terra		
Piscina	mq	151.20
Piscina bambini	mq	20.00
Piano seminterrato		
Locale tecnico	mq	20.70
TOTALE FABBRICATO F	mq	191.90

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 4) e nella documentazione fotografica allegata (All. 5).

- CONSIDERAZIONI A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO DEL 24/02/2023

Come già descritto nella perizia integrativa del 28/02/2023 e nei relativi allegati quali documentazioni fotografiche del sottoscritto e dell'Ing. Romboli Gabriele, nel periodo inerente i mesi di Gennaio e Febbraio 2023, si sono verificate delle lesioni diffuse sulle strutture dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Di seguito, sulla base dell'analisi e delle considerazioni rilevate dall'Ing. Romboli, si descrivono le problematiche visionate nei fabbricati (tali considerazioni, di cui ormai si riporta comunque il relativo estratto, sono state successivamente aggiornate dalle ulteriori ispezioni, sotto descritte, redatte dall'Ing. Felici):

“

FABBRICATO “A”:

Nella struttura sono state rilevate una serie di lesioni/crepe diffuse su buona parte della struttura (principalmente sui lati esposti a sud ed ovest dell'edificio), in corrispondenza delle architravature, degli archi, degli appoggi delle travi in legno dei solai e dei punti di incrocio tra murature ortogonali.

Le lesioni maggiori si presentano all'angolo sud del fabbricato, dove è presente la “sala tv” al piano terra e le camere “Girasole” e “Calla” al piano primo, e vanno via via riducendosi in entrambi i piani andando verso il lato opposto dell'edificio. Nella zona dove risultano più importanti si rilevano crepe di spessore maggiore sulle murature, architravi in pietra che presentano evidenti segni di cedimento, archi con un inizio di distacco della chiave di volta e cedimenti di alcuni travetti con conseguente rottura delle mezzane sovrastanti; inoltre questa parte del fabbricato risulta l'unica in cui si evidenziano delle crepe anche nelle parti esterne delle murature portanti perimetrali.



Secondo quanto rilevato dall'Ing. Romboli, i dissesti sopra descritti che interessano il fabbricato "A" sono dovuti probabilmente ad un cedimento del terreno sottostante il fabbricato stesso, localizzato sicuramente nell'angolo sud sia per le maggiori lesioni rilevate, sia per come sono diffuse le lesioni stesse all'interno del fabbricato, anche se è bene precisare che questo lato dell'edificio è quello che risulta dal punto di vista strutturale il più debole, dato che sono presenti molte e ampie aperture sulle murature portanti e addirittura alcune travi dei solai interpiano scaricano direttamente su architravature e archi.

FABBRICATO "B":

Nel fabbricato "B" le lesioni risultano localizzate nei punti di incrocio tra la muratura esterna rivolta verso la piscina, la quale risulta solidale con il muro di contenimento, e le murature ortogonali ad esse che poggiano sulla terrazza; con molta probabilità, dato anche lo scarso ammorsamento tra le murature stesse, la parte solidale al muro di contenimento segue il movimento del muro stesso riportato precedentemente e tende a staccarsi dal resto delle pareti della struttura.

FABBRICATO "C":

Il fabbricato "C" presenta delle lesioni sulle murature portanti esterne del lato nord-ovest, le quali mettono in evidenza il distacco di un angolo dell'edificio (quello ovest) per il cedimento del terreno in quel punto, dovuto, secondo quanto rilevato dall'Ing. Romboli, con molta probabilità all'azione dell'acqua di pioggia che arriva dalla collina situata sul retro del fabbricato stesso. Va precisato che tale struttura risulta essere in pietra con una tessitura molto irregolare e quindi molto debole nei confronti di questi tipi di dissesti.

E' presente inoltre un'altra lesione, sempre su quel lato dell'edificio, che però interessa una parete fatta con mattoni forati (quindi non portante) e realizzata successivamente alla costruzione del resto del fabbricato.

CORTE ESCLUSIVA:

La terrazza sul lato piscina (sud-est) si attesta su un muro di contenimento in pietra, il quale risulta avere una tessitura molto irregolare e la malta presente tra le pietre risulta essere poco consistente. Anche tale muro presenta le lesioni maggiori nell'angolo sud (in corrispondenza dello stesso angolo in cui sono presenti le lesioni maggiori del fabbricato "A") e alcune crepe di non elevata entità presenti sul lato fronte piscina; si rileva anche un distacco della pavimentazione della terrazza dalla testa del muro, il che fa pensare ad una rotazione della testa stessa verso l'esterno.

Nella zona piscina invece non risultano esserci lesioni tali da ipotizzare cedimenti del terreno sottostante, anche se la struttura di fondazione della piscina risulta essere stata realizzata con una platea rigida in cemento armato, la quale per caratteristiche strutturali attutisce bene eventuali cedimenti differenziali del terreno.

In conclusione di quanto detto, è possibile ritenere che le lesioni emerse nei fabbricati appartenenti al compendio pignorato sono derivanti con molta probabilità da cedimenti del terreno sottostante le strutture, dovuti si presume a variazione di compressibilità del terreno stesso per variazione di contenuto d'acqua; per rendere queste ipotesi più certe sarebbe necessario programmare un'indagine geologico-geotecnica del terreno e soprattutto monitorare le lesioni sulle strutture per verificare se le stesse possono essere in continua evoluzione e valutare quindi la gravità della situazione.

”

- CONSIDERAZIONI A SEGUITO DEI SUCCESSIVI SOPRALLUOGHI E DELLE OPERAZIONI SVOLTE SUGLI IMMOBILI

In conseguenza dell'impedimento dell'Ing. Romboli alla partecipazione delle operazioni urgenti, in data 22/05/2024 è stato nominato quale ausiliario dell'esperto stimatore l'Ing. Felici Daniele.

A seguito di sopralluoghi effettuati dall'Ing. Felici, è stata redatta una perizia del 24/07/2024, con la quale sono state richieste delle specifiche indagini sui fabbricati e indagini geognostiche per poter individuare un intervento di conservazione e consolidamento dei fabbricati.

Tali indagini sono state effettuate da una Ditta specializzata, affiancata dal Geologo Bernardoni, dal 28/05/2025 al 06/06/2025, con report definitivo del mese di Agosto 2025, consegnato in data 08/09/2025.



La campagna geognostica effettuata ha definito i parametri geotecnici del terreno di studio e l'elaborazione parametrica con le relative prove penetrometriche e la scheda monografica dei sondaggi, utili per la progettazione dell'intervento di conservazione e di consolidamento dei fabbricati.

In data 28/06/2025 l'Ing. Felici ha effettuato un sopralluogo con una Ditta Edile per delle verifiche e l'esecuzione di piccoli interventi di messa in sicurezza dell'immobile, descritti nella relazione del 02/07/2025, inerenti delle opere di rinforzo della struttura (interventi di consolidamento in emergenza).

Sono stati posizionati ulteriori puntelli a croce, è stata chiusa, con laterizi e malta cementizia, un'apertura semicircolare al piano terra dell'edificio e sono stati posizionati ulteriori laterizi per creare nuovo sostegno alla trave della tettoia esterna posizionata fronte all'immobile principale.

Infine, a seguito della consegna del Report di Campagna Geognostica finale del 08/09/2025 e rettificato in data 23/01/2026, è stata prodotta dall'Ing. Felici la progettazione preliminare per l'esecuzione di ulteriori interventi provvisori mirati alla conservazione e messa in sicurezza dei fabbricati in oggetto.

La progettazione è stata elaborata per la realizzazione delle opere finalizzate al "consolidamento" delle strutture dove sono state visivamente rilevate delle problematiche.

La progettazione individuata riguarda i seguenti n. 4 interventi:

1. Realizzazione di opere di puntellatura provvisoria inerenti puntellature esterne inclinate, sostegni interni (solai) e sostegni architravature;
2. Rifacimento dell'angolo del fabbricato principale, prevedendo il ripristino della continuità strutturale della muratura mediante la tecnica del cuci-scuci; sarà prevista una protezione delle zone di lavoro con la realizzazione di una struttura di protezione per l'esecuzione delle opere necessarie;
3. Rifacimento dell'angolo del muro di contenimento terrapieno, prevedendo il ripristino della continuità strutturale della porzione d'angolo a Sud del muro a retta sostenente il terrapieno mediante la tecnica del cuci-scuci;
4. Rimozione della struttura metallica ancorata alla tettoia.

Gli interventi descritti, classificati come interventi provvisori di conservazione e messa in sicurezza, sono stati quantificati, mediante un computo metrico estimativo, in € 26.000,00.

Quanto sopra come meglio descritto ed illustrato con le relative tavole grafiche alla perizia dell'Ing. Felici del 22/01/2026.

- ULTERIORI FABBRICATI

Oltre ai fabbricati sopra descritti e identificati con le planimetrie catastali e con le tavole autorizzate dalle pratiche edilizie registrate nel Comune di Civitella Paganico, sono presenti, all'interno delle particelle con gli immobili e terreni pignorati, anche ulteriori fabbricati, mancanti di titolo abilitativo. I fabbricati, sotto elencati ai punti 1 e 2, sono visibili solamente nell'estratto della Carta Tecnica Regionale per l'individuazione degli oggetti nella Scheda del Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella Paganico (All. 3).

Si elencano gli ulteriori fabbricati presenti nelle particelle in oggetto:

1. Piccolo fabbricato al piano terra, situato tra il fabbricato E e la strada di accesso nella particella 11, utilizzato come vano tecnico, con struttura in muratura e manto di copertura in tegole, con accesso mediante una porta in legno sul lato Sud-Ovest.



Il fabbricato è identificato solo all'interno della Scheda del R.U. (All. 3) come annesso. La struttura si presenta in normale stato di conservazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1. (All. 5 - vedi foto 105)

2. Fabbricato al piano terra, situato sul lato Nord rispetto al fabbricato E, utilizzato come stalle per i cavalli, con struttura in muratura e legno e copertura in legno, appoggiato su platea di cemento, con accesso mediante n. 2 aperture in legno sul lato Sud.

Il fabbricato è identificato solo all'interno della Scheda del R.U. (All. 3) come baracca.

La struttura si presenta in normale stato di conservazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1. (All. 5 - vedi foto 106)

3. Fabbricato rimovibile, situato al piano terra sul lato Nord rispetto al fabbricato E, utilizzato come stalle per i cavalli, con struttura completamente in legno, con accesso sul lato Sud, appoggiato sul terreno. Il fabbricato, al suo interno, è suddiviso in n. 4 stalle per cavalli ed ha una superficie complessiva di circa mq 34.90.

La struttura si presenta in stato di abbandono e, quindi, non curata.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1. (All. 5 - vedi foto 107)

Tale immobile risulta presente nella particella esecutata ma non risulta compreso nel compendio pignorato.

4. Annesso e tettoia, situati al piano terra sul lato Ovest rispetto al fabbricato E, utilizzati come deposito attrezzi. L'annesso risulta chiuso su tutti i lati, con struttura in pannelli coibentati e cannucciato, con accesso mediante un'apertura sul lato Sud e una superficie di circa mq 13.32. La tettoia risulta aperta su due lati, con struttura in legno, e una superficie di circa mq 9.89.

Entrambi hanno delle coperture con pannelli di lamiera ondulati e coibentati e sono appoggiati sul terreno.

Le strutture di entrambi gli annessi si presentano in un pessimo stato di conservazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1. (All. 5 - vedi foto 108)

Tale immobile risulta presente nella particella esecutata ma non risulta compreso nel compendio pignorato.

5. Tettoia rimovibile situata al piano terra sul lato Ovest rispetto al fabbricato E, utilizzata come deposito attrezzi. La tettoia risulta aperta su quattro lati con una copertura in pannelli di lamiera appoggiata su n. 2 container. La tettoia e i due container sono situati sopra una platea in cemento.

La tettoia copre una superficie di circa mq 77.80 ed i due container hanno una superficie complessiva di circa mq 38.69.

Le strutture si presentano in un normale stato di conservazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1. (All. 5 - vedi foto 109)

Tale immobile risulta presente nella particella esecutata ma non risulta compreso nel compendio pignorato.

6. Piccolo annesso situato davanti al fabbricato D, utilizzato presumibilmente come ripostiglio/deposito attrezzi, con una struttura in legno ed appoggiato su una platea



di cemento.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1. (All. 5 - vedi foto 110)

Tale immobile risulta presente nella particella esecutata ma non risulta compreso nel compendio pignorato.

7. Capannone rimovibile, situato all'interno del terreno censito nel foglio 123, particella 7, con una struttura metallica e copertura in pannelli ondulati, appoggiato su tubi circolari in cemento.

Il capannone si presenta in pessimo stato di conservazione. (All. 5 - vedi foto 111)

Tale immobile risulta presente nella particella esecutata ma non risulta compreso nel compendio pignorato.

8. Baracca rimovibile, situata all'interno del terreno censito nel foglio 120, particella 91, con una struttura e copertura in pannelli di lamiera ondulati, appoggiata sul terreno.

La tettoia si presenta in pessimo stato di conservazione. (All. 5 - vedi foto 112)

Tale immobile risulta presente nella particella esecutata ma non risulta compreso nel compendio pignorato.

Gli ulteriori fabbricati, sopra descritti di cui ai punti 3, 4, 5, 6, 7 e 8, risultano presenti nelle particelle esecutate ma non risultano compresi nel compendio pignorato.

- TERRENI

I terreni oggetto di pignoramento sono identificati in n. 66 particelle catastali e sono suddivisi in diverse tipologie:

TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO					
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
123	6	AA	1.55.00	56,04	60,04
123	7	-	2.10.70	38,09	48,97
123	10	-	0.40.20	14,53	15,57
123	12	-	0.13.20	4,77	5,11
123	13	-	1.35.20	9,78	13,27
123	18	AA	0.80.00	28,92	30,99
123	19	-	0.26.00	4,70	6,04
123	21	-	0.86.80	31,38	33,62
123	22	-	1.10.00	7,95	10,79
123	27	-	1.18.87	21,49	27,63
123	31	-	0.30.70	11,10	11,89
123	38	-	0.05.60	1,01	1,30
123	42	AA	0.20.00	7,23	7,75
123	51	-	0.54.70	9,89	12,71
123	55	-	0.00.10	0,02	0,02
124	22	-	3.85.90	229,20	199,30
124	28	-	1.34.10	48,48	51,94
124	33	-	0.56.50	33,56	29,18
124	35	-	0.41.90	15,15	16,23
124	42	-	0.20.80	7,52	8,06
124	45	-	0.07.20	2,60	2,79
120	140	-	1.24.00	22,41	28,82



120	86	-	0.83.50	15,09	19,41
120	90	-	0.52.80	19,09	20,45
120	92	-	1.22.50	22,14	28,47
120	93	AA	1.39.80	10,11	13,72
120	97	-	0.67.00	12,11	15,57
120	99	-	1.69.80	30,69	39,46
120	100	-	0.14.90	5,39	5,77
120	104	-	0.01.40	0,25	0,33
120	110	-	0.00.74	-	-
120	128	-	0.03.20	0,58	0,74
145	97	-	0.31.30	18,59	16,17
145	100	-	0.41.30	14,93	16,00
145	117	AA	0.20.00	7,23	7,75
145	118	-	0.17.70	3,20	4,11
145	120	-	2.28.10	41,23	53,01
145	121	-	1.57.60	56,98	61,05
145	122	-	0.37.10	13,41	14,37
TOTALE SEMINATIVO			30.46.21		

TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO					
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
123	18	AB	0.09.60	1,74	1,98
120	85	-	0.20.00	1,45	1,55
120	102	-	0.38.90	2,81	3,01
120	105	-	0.17.10	1,24	1,32
TOTALE SEMINATIVO ARBORATO			0.85.60		

TERRENI DI QUALITA' PASCOLO ARBORATO					
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
106	39	-	4.36.80	22,56	22,56
123	6	AB	3.29.60	17,02	17,02
123	8	-	9.41.80	48,64	48,64
123	15	-	3.31.20	17,11	17,11
123	20	-	0.15.60	0,81	0,81
123	42	AB	0.09.70	0,50	0,50
123	57	-	0.12.00	0,62	0,62
TOTALE PASCOLO ARBORATO			20.76.70		



TERRENI DI QUALITA' PASCOLO CESPUGLIATO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
123	9	AA	6.86.55	14,18	10,64
123	23	-	0.05.30	0,19	0,19
123	26	-	0.55.50	1,15	0,86
123	37	-	0.04.60	0,17	0,17
123	41	-	1.58.80	3,28	2,46
123	44	-	0.33.80	1,22	1,22
123	47	-	0.26.00	0,94	0,94
123	53	-	0.05.70	0,21	0,21
120	91	-	0.16.30	0,59	0,59
120	101	-	0.02.40	0,09	0,09
120	103	-	0.21.00	0,76	0,76
120	111	-	0.13.50	0,49	0,49
145	117	AB	0.32.30	1,17	1,17
TOTALE PASCOLO CESPUGLIATO			10.61.75		

TERRENI DI QUALITA' BOSCO CEDUO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
120	89	-	0.03.30	0,22	0,10
120	84	-	0.12.10	1,19	0,37
120	136	-	0.07.10	0,48	0,22
145	96	-	0.40.70	3,99	1,26
TOTALE BOSCO CEDUO			0.63.20		

TERRENI DI QUALITA' ULIVETO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
123	9	AB	0.50.00	4,13	2,32
123	16	-	0.34.70	2,87	1,61
123	72	-	0.00.90	0,07	0,04
TOTALE ULIVETO			0.85.60		

TERRENI DI QUALITA' VIGNETO

FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.	REDDITO DOMINICALE €	REDDITO AGRARIO €
123	9	AC	0.24.00	9,30	9,30



120	93	AB	0.29.30	11,35	11,35
TOTALE VIGNETO			0.53.30		

SUPERFICI TOTALI TERRENI AGRICOLI (ha.are.ca.)	
QUALITA' SEMINATIVO	30.46.21
QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO	0.85.60
QUALITA' PASCOLO ARBORATO	20.76.70
QUALITA' PASCOLO CESPUGLIATO	10.61.75
QUALITA' BOSCO CEDUO	0.63.20
QUALITA' ULIVETO	0.85.60
QUALITA' VIGNETO	0.53.30
TOTALE	64.72.36

Nel Foglio 120, la particella 110 è classificata come Fabb. Diruto, in quanto nel terreno della particella sono presenti dei resti di un vecchio fabbricato diroccato, in stato di abbandono. Tale particella verrà considerata come terreno seminativo.

Nel terreno seminativo censito al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 123, particella 27, di proprietà per 1/1 intestato a [REDACTED] è presente una centralina elettrica in muratura, identificata e censita al Catasto Fabbricati al foglio 123, particella 60, che risulta di proprietà per 1/1 intestata a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma, Codice Fiscale 05779711000.

Nella particella 60, risulta costituita una servitù di passo per l'accesso alla centralina; tale servitù è identificata mediante l'atto di compravendita di fabbricato urbano, redatto dal Notaio Dott. Bruno Gaudieri, con repertorio n. 61699-61730/2480, Registro Generale 3807 e Registro Particolare 2406, registrato a Grosseto in data 03/03/2005, Mod. 1T n. 893, tra la parte venditrice [REDACTED]

All'interno dell'Atto, tuttavia, non è descritta dettagliatamente la servitù di passaggio che però risulta presente all'art. 2 del preliminare di compravendita stipulato tra i vecchi proprietari della particella 60, [REDACTED]

Nei terreni seminativi censiti al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 145, particelle 120, 121 e 122, di proprietà per 1/1 intestati a [REDACTED] sono presenti dei conduttori aerei con sostegni di elettrodotto di tipo in ferro a traliccio.

Per tali conduttori è presente un atto di costituzione di servitù di elettrodotto con conduttori aerei registrato a Grosseto il 07/03/2005 con registro Generale 3932 del 08/03/2005 e Registro Particolare 2496, tra [REDACTED]

Il terreno seminativo censito al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 124, particella 33, di proprietà per 1/1 intestati a [REDACTED] confina con la particella 34 censita come AREA di mq 330 con pozzo comune alle particelle 29 e 33 del



foglio 124. In virtù della presenza di tale area con il pozzo comune, la particella 33 (avente una superficie di ettari 0.56.50) viene considerata, nel calcolo della stima, come seminativo irriguo (pag. 43).

- CONSIDERAZIONI A SEGUITO DEI SUCCESSIVI SOPRALLUOGHI E DELLE OPERAZIONI SVOLTE SUGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di perizia sono stati oggetto di un progressivo stato di semi-abbandono nel corso degli anni, con conseguente riduzione della loro vocazione agricola originaria. In particolare, alcune porzioni di terreno hanno perso le colture che vi erano state inizialmente impiantate, lasciando spazio a una vegetazione spontanea e a una generale degradazione dello stato colturale. Tale situazione ha determinato una riduzione della produttività agricola e un cambiamento della destinazione d'uso rispetto alla funzione originaria.

Infatti, come visibile nel dettaglio nelle foto aeree (volo 2025) allegate, alcuni terreni presentano segni evidenti di semi-abbandono, con scarsa manutenzione e interventi agricoli limitati negli ultimi anni.

La perdita delle colture originarie è stata rilevata in diverse aree, principalmente nelle zone delle colture di vigneto e oliveto, dove si osserva la presenza di vegetazione spontanea e il progressivo degrado del suolo.

Tale processo ha quindi comportato una riduzione della capacità produttiva e un cambiamento della destinazione d'uso, con conseguente impatto negativo sul valore agricolo del fondo.

Per i terreni in esame, inerenti Foglio 123, particelle 9, 16 porz. A, 16 porz. B e Foglio 120, particella 93 porz. B, considerato lo stato di semi-abbandono e la perdita delle originarie colture, nel quesito 12 si procede ad attribuire valori di qualità incolto, in quanto gli stessi non risultano più effettivamente destinati a produzioni agricole organizzate e continuative.

Nell'oliveto presente nella porzione del Foglio 123, Part. 9, risultano state effettuate le operazioni di manutenzione ordinaria quali la ripulitura e relativa potatura degli olivi.

Il terreno seminativo censito al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 124, particella 33, censito come seminativo avente una superficie di ettari 0.56.50, in virtù della presenza del pozzo utilizzabile (Part. 34), viene considerato, nel calcolo della stima, come terreno seminativo irriguo (pag. 43).

QUESITO 3. *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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione del bene, ubicato nel Comune di Civitella Paganico (GR), in Loc. Piatina e con accesso dalla Strada Provinciale Leopoldina al numero civico 14.

Tuttavia, le categorie catastali dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Comune di Civitella Paganico, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3, e del Fabbricato D,



censito al Catasto Fabbricati, Comune di Civitella Paganico, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2, non corrispondono al loro corretto utilizzo.

QUESITO 4. *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;*

Come già descritto al punto 3, le unità immobiliari che identificano gli immobili in oggetto, non risultano completamente conformi alla loro attuale consistenza e distribuzione funzionale.

In particolare, per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Comune di Civitella Paganico, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3, e il Fabbricato D, censito al Catasto Fabbricati, Comune di Civitella Paganico, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2, non corrispondono al loro corretto utilizzo.

Il subalterno 3 è utilizzato come salone comune, dal quale si accede alle n. 6 camere situate al piano primo del Fabbricato principale A, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 123, parte di subalterno 2.

Il Fabbricato D, censito all'interno del Foglio 123, Particella 11, subalterno 2, è utilizzato come abitazione e, quindi, con un uso residenziale.

Non si è proceduto ad eseguire l'aggiornamento catastale di tali difformità in quanto le autorizzazioni presenti ed il Piano di Miglioramento Aziendale approvato non prevedono l'uso del fabbricato D come residenziale e, quindi, come enunciato al punto 6, si ritiene che tali difformità siano sanabili mediante il ripristino allo stato precedente autorizzato.

Per quanto riguarda le ulteriori difformità sui fabbricati, una volta definite le sanatorie urbanistiche, l'eventuale avente titolo, potrà provvedere ad effettuare le variazioni catastali.

QUESITO 5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella Paganico, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 10/04/2014, identifica gli immobili in oggetto mediante la Scheda n. ISO020_026 (All. 3).

La Tav. R4 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente: edifici del territorio rurale: riquadro sud-est, individua l'area, di cui fanno parte gli immobili, all'interno del territorio rurale, identificando il fabbricato principale ed il magazzino come Edifici di valore ambientale e il fabbricato composto dal forno, stireria e ufficio come Edificio di valore ambientale scarso. La Tav. E8 - Disciplina del territorio rurale riquadro centro-est classifica l'area nel territorio rurale SP2 Agro di Civitella - SP 2.1 Media collina prevalentemente coltivata (Art. 38). La Tav. V2.2 Beni e ambiti di tutela riquadro sud-est identifica il fabbricato principale ed il magazzino come Edifici di valore ambientale e il fabbricato composto dal forno, stireria e ufficio come Edificio di scarso valore ambientale.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica - C.D.U. n. 3, prot. 656 del 01/02/2018 (All. 3), richiesto al Comune di Civitella Paganico in data 15/01/2018, vengono identificate le Particelle all'interno del Territorio Rurale (Zone E), in Area tutta sottoposta alle rispettive NTA ed ai vincoli di cui:

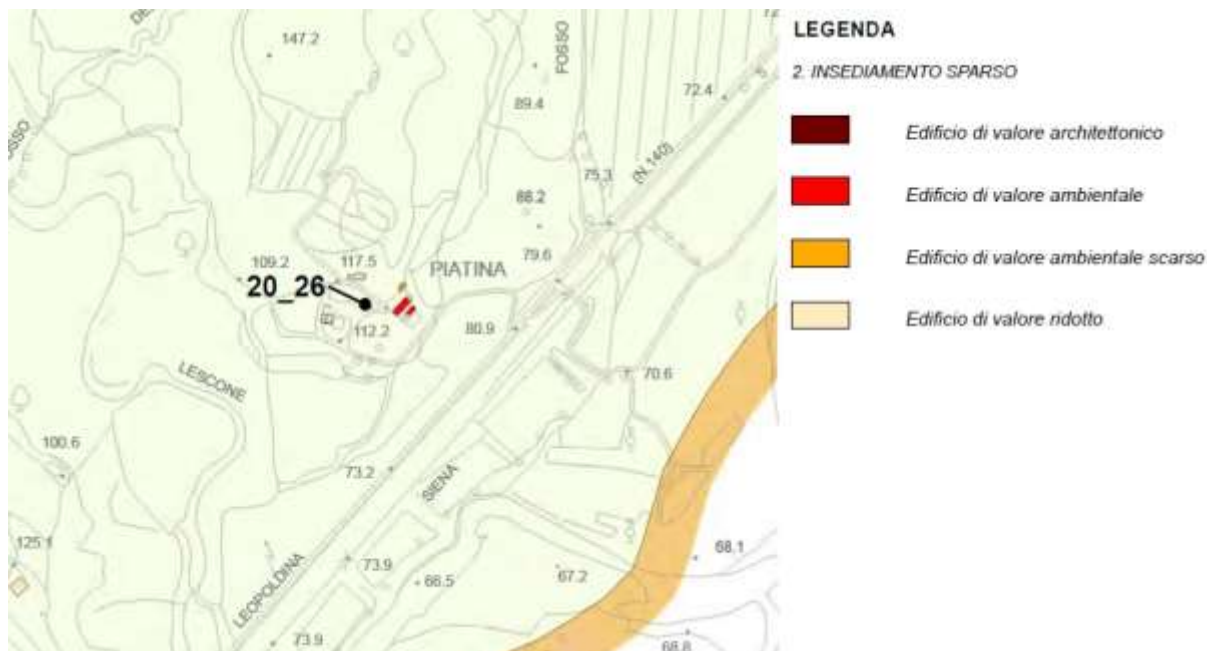
- Sismica



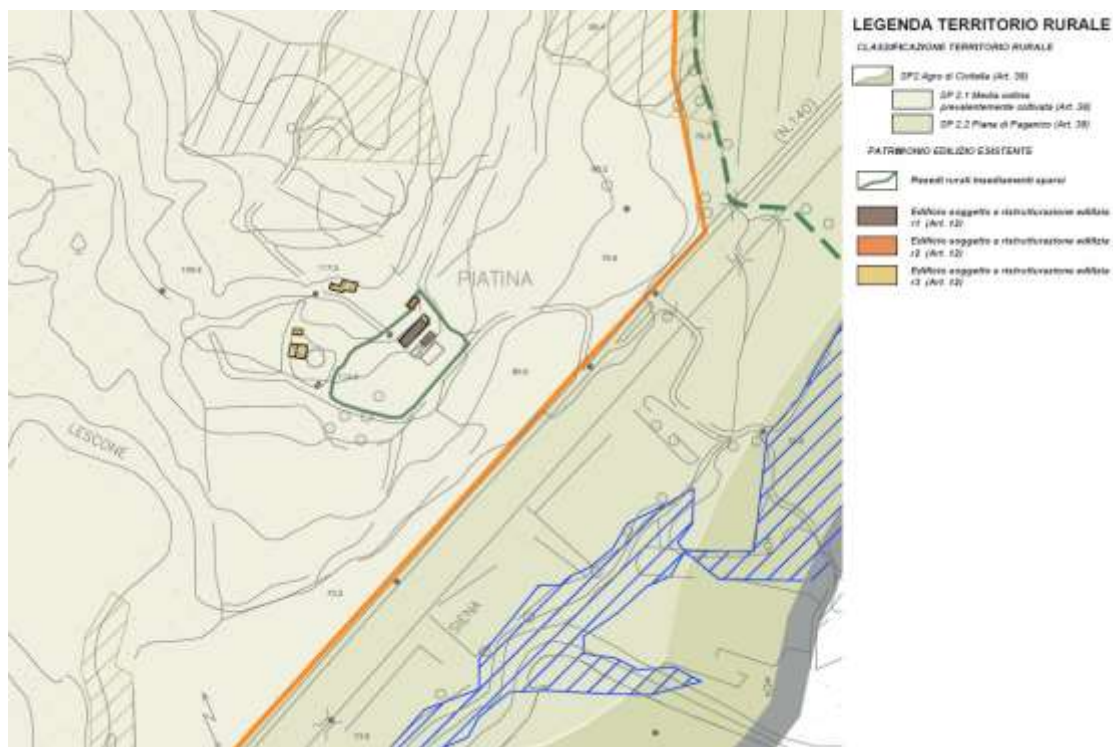
- D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. g). (parte), lett. c) (parte), lett. b) (parte)
- Art. 1 R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 (parte)
- D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92 (parte)

e viene precisato che l'area non rientra nell'art. 10 Legge 21.11.2000 n. 353.

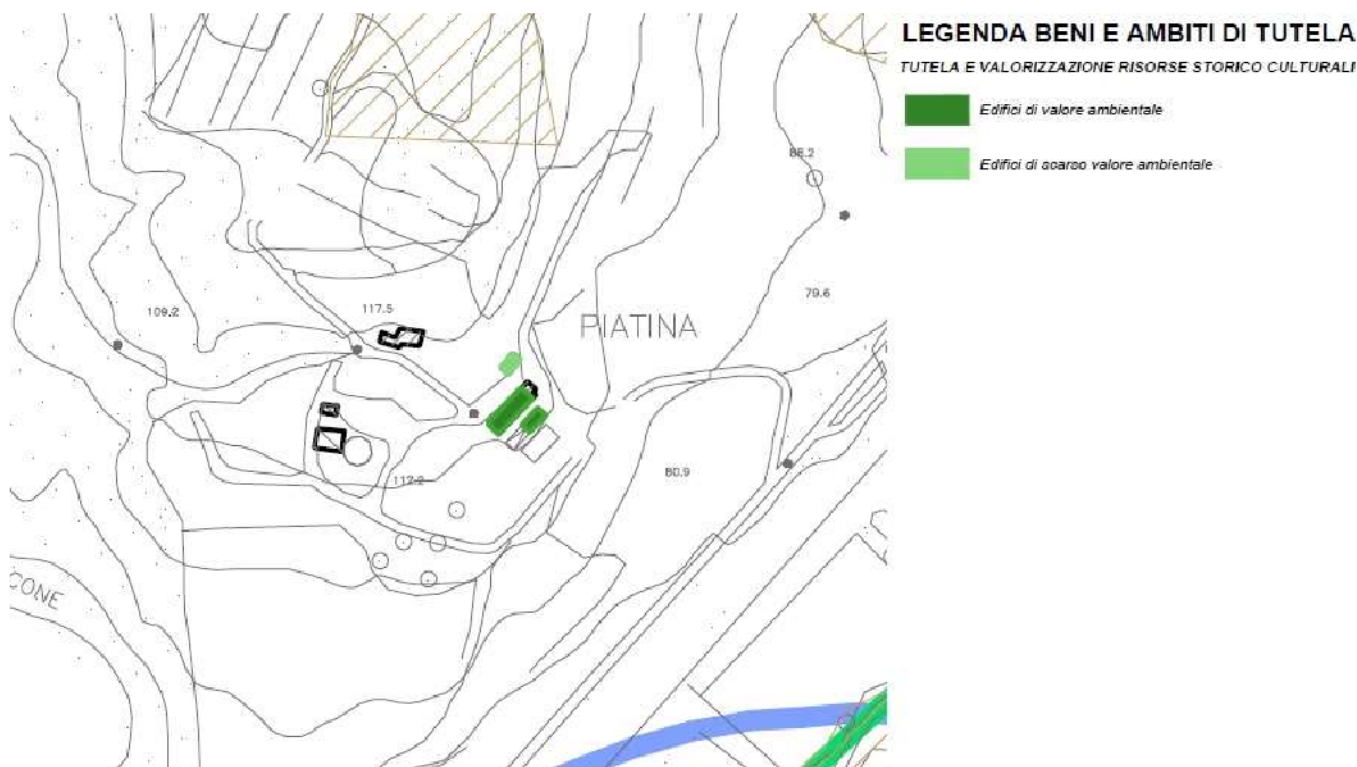
ESTRATTI TAVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO



TAV R4 Schedatura del patrimonio edilizio esistente - edifici del territorio rurale: riquadro sud - est - ALLEGATO C.1



TAV E8 Disciplina del territorio rurale riquadro centro-est 2



TAV V2.2 Beni e ambiti di tutela riquadro sud-est

QUESITO 6. *indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Il sottoscritto C.T.U., effettuati i necessari accessi agli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Civitella Paganico, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (All. 6):

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AI FABBRICATI A E B:

1. Pratica Edilizia Art. 26 n. 26 del 14/11/1987, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Priori Piero iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.364, inerente le opere interne per la costruzione di n. 2 bagni con doccia nella vecchia abitazione al piano primo del fabbricato A;
2. Pratica Edilizia n. 991/1990, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 553, inerente i lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale di complesso rurale per attività agrituristica. Nella pratica sono presenti il parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 24/01/1991, la copia di Deliberazione Giunta Provinciale n. 2239 del 14/06/1991 (Piano di Utilizzazione Aziendale), l'approvazione dell'Ufficio Comunale del 25/10/1991 ed il parere favorevole con prescrizioni della Commissione per i Beni

Ambientali del 15/11/1991; all'interno della presente pratica sono presenti anche le ulteriori pratiche:

- a. Integrazione alla Pratica Edilizia n. 991/1990, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo, inerente l'adeguamento alle normative igienico-sanitarie relative al sistema fognante costituito da fossa Imhoff e l'adeguamento del locale cucina e del servizio igienico del personale addetto, approvata con parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 05/12/1991 e autorizzazione rilasciata dal Comune di Civitella Paganico del 21/02/1992;
 - b. Variante in corso d'opera alla Pratica Edilizia n. 991/1990, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo, inerente modifiche interne nei locali della cucina e servizi igienici del piano terra, approvate con parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 02/07/1992. Nella Variante in c.o. è presente anche l'Atto d'Obbligo Unilaterale - L.R. 19/02/1979 n. 10 intestato [REDACTED] autenticato di firma dal Notaio Dott. Giorgio Ciampolini;
 - c. Concessione Edilizia n. 43 del 20/07/1992, rilasciato [REDACTED] inerente il "completamento a stralcio" dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale di complesso rurale per attività agrituristica;
 - d. Certificato di Abitabilità o Servibilità rilasciato [REDACTED] in data 01/08/1992; all'interno del Certificato sono presenti le attestazioni di smaltimento in fossa Imhoff con le relative analisi delle acque allo scarico, la verifica ed il collaudo dell'impianto elettrico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario.
3. Pratica 1387/1993, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Simi Sergio iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 576, inerente l'installazione di un deposito G.P.L. costituito da n. 1 serbatoio metallico interrato, approvata con parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 13/01/1994, parere favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 25/02/1994 e con approvazione del Comune di Civitella Paganico in data 27/07/1994, prot. 6771, cat. 10, cl.9;
4. Pratica Edilizia Art. 26 n. 67 del 24/10/1994, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 553, inerente le opere interne per la costruzione di un w.c. e ripostiglio nel locale magazzino al piano terra, nella zona retrostante la cucina del fabbricato A;
5. Pratica Edilizia Art. 26 n. 92 del 05/06/1995, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 553, inerente le opere interne per le modifiche al servizio



igienico esistente al piano primo ed adeguamento del servizio igienico al piano terra per l'eliminazione delle barriere architettoniche, del fabbricato A;

6. Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività del 20/02/1996, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo, inerente le opere interne sulle singole unità immobiliari per adeguamento di locali destinati ad attività agrituristiche, relative ad una diversa destinazione d'uso del vano ufficio a cucina, approvata dal Comune di Civitella Paganico in data 14/03/1996, prot. 2630, cat. 10, cl. 9;

7. Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale intestato [REDACTED] protocollato dal Comune di Civitella Paganico in data 27/11/1998, con prot. 11175, cat. 11, cl. 1, 1, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 110 del 15/05/1999;

8. Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale intestato [REDACTED] approvato con prot. n. 3 del 27/01/2009, n. 30 del Registro Generale.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO C:

Per quanto riguarda il fabbricato C, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, particella 11, subalterno 2, non risultano presenti, presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Civitella Paganico, pratiche edilizie che legittimano lo stato urbanistico dell'immobile.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO D:

9. Pratica Edilizia 2201/2002, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo, inerente i lavori di ampliamento dell'annesso agricolo, approvata dal Comune di Civitella Paganico in data 24/01/2003, con rilascio di Concessione Edilizia n. 2 del 24/01/2003 ed autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Grosseto Settore Sviluppo e Tutela del Territorio ai fini del vincolo idrogeologico n. 710 del 06/03/2003. All'interno della presente pratica vi sono anche:

a. Pratica Permesso di Costruire in variante n. 9 del 06/08/2007, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo, inerente la variante ai lavori per l'ampliamento di annesso agricolo, relativa a modifiche di superfici della cantina/loc. vendita, approvata dal Comune di Civitella Paganico in data 06/08/2007, con rilascio del Permesso di Costruire n. 9 del 06/08/2007.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO E:

10. Pratica Edilizia 1873/1999 - Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 3, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo, inerente i lavori eseguiti in assenza di atto legittimante per la realizzazione di selleria-scuderia e piccola officina, rilasciata dal Comune di Civitella Paganico in data 11/05/2009. In data 27/08/2009, con prot. n. 225488, venne comunicato l'avvio per il procedimento



di "istruttoria su illeciti edilizia ai fini antisismici", concluso in data 12/10/2009, con prot. 262398 e protocollato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella Paganico in data 15/10/2009 con prot. 11767;

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL FABBRICATO F:

11. Pratica Edilizia n. 1856/1998, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 553, inerente i lavori di realizzazione di una piscina [REDACTED]. Nella pratica sono presenti la Concessione Edilizia n. 14 del 05/02/1998 per la realizzazione della piscina, la Concessione Edilizia n. 84 del 23/09/1999 per una variante in corso d'opera ai lavori di costruzione della piscina e l'autorizzazione del vincolo idrogeologico rilasciata dal Comune di Civitella Paganico in data 24/09/1999 con prot. 8854;

Inoltre, risultano agli atti anche ulteriori pratiche edilizie, riguardanti interventi non realizzati:

- Pratica Edilizia n. 885/1990, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Geom. Garoni Carlo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 553, inerente il progetto per la ristrutturazione ed adeguamento funzionale del complesso rurale [REDACTED] per attività agrituristica, nel fabbricato principale A;
- Pratica Edilizia n. 977/1990, intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Perito Industriale Gemma Mario iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Grosseto, inerente l'installazione di serbatoio per G.P.L. da lt. 2000 a servizio civile abitazione. Nella pratica sono presenti il parere favorevole del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Uff. Prevenzione Incendi, prot. 692/9263/89 rilasciato in data 20/12/1990, Parere favorevole Commissione Edilizia Comunale in data 20/12/1990, Parere favorevole Commissione per i Beni Ambientali in data 26/05/1992 e nulla osta dell'Ufficio Forestale, Sezione Vincolo Idrogeologico con Decreto n. 3260 in data 24/09/1992.
- Pratica Edilizia 2329/2007 Permesso di Costruire intestata [REDACTED], redatta dal Tecnico Ing. Giommaroni Massimo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 105, inerente ad un ampliamento di annesso a fabbricato rurale dell'Azienda, con Permesso di Costruire n. 16 rilasciato dal Comune di Civitella Paganico in data 04/12/2007. L'intervento oggetto della presente pratica edilizia risulta non realizzato.
- Pratica Edilizia 2378/2010 Permesso di Costruire intestata [REDACTED] redatta dal Tecnico Ing. Giommaroni Massimo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 105, inerente la realizzazione di area fitness da eseguire in ampliamento di fabbricato a destinazione agrituristica, mai rilasciato dal Comune di Civitella Paganico e mai



realizzato dal richiedente. L'intervento oggetto della presente pratica edilizia risulta non realizzato.

Si ritiene opportuno precisare che, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Civitella Paganico, non sono state identificate altre pratiche edilizie precedenti, relative alla costruzione dei fabbricati e ad interventi precedenti.

Presa visione delle pratiche edilizie sopra elencate, si riscontrano le seguenti difformità:

FABBRICATO A - FABBRICATO PRINCIPALE
(Foglio 123, Particella 11, parte di Subalterno 2 e subalterno 3)

Al piano terra sono presenti le seguenti difformità:

- Nella seconda cucina non sono presenti l'apertura di collegamento con la cantina e la realizzazione di un w.c. in aggiunta a quello presente avente accesso dal lato esterno del fabbricato con il vano tecnico;
- Chiusura della porta di collegamento tra le due camere al piano terra, realizzate con la pratica edilizia n. 991/1990, e modifiche interne dei tramezzi divisorii delle n. 2 camere con i rispettivi bagni;
- Diverso uso e destinazione del locale w.c. situato sulla parte esterna del fabbricato all'ingresso del vano cucina; il locale, diversamente da quanto previsto con la pratica edilizia n. 991/1990, risulta utilizzato come ripostiglio.

Al piano primo sono presenti le seguenti difformità:

- Modifiche interne ai tramezzi divisorii di ciascuna camera presente al piano primo; i bagni di ciascuna camera risultano essere più grandi di quelli visibili ed illustrati nella pratica edilizia D.I.A. del 05/06/1995;
- Lo stato di utilizzo del salone di ingresso al piano primo del fabbricato risulta non conforme, in quanto, nella pratica edilizia D.I.A. del 05/06/1995, era raffigurata una cucina e non era rappresentato il bagno.
- In una delle camere del piano primo non era raffigurato il bagno con la finestra;
- Risultano non presenti, nella tavola della pratica edilizia D.I.A. del 05/06/1995, le finestre dei bagni delle camere del piano primo.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso del locale censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 3 non è possibile mantenere l'uso attuale, in quanto il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale n. 3 del 27/01/2009 approvato, stabilisce un uso residenziale per il subalterno in oggetto.

Tuttavia, l'utilizzo del subalterno 3 come abitazione appare improbabile, trattandosi di ampio vano che distribuisce tutte le camere ad uso agriturismo presenti al piano primo.

L'utilizzo di tale vano come abitazione, dotata di uso autonomo, è sicuramente precluso dal passaggio, attraverso di esso, degli ospiti delle camere ad uso agriturismo.

L'eventuale avente titolo potrà presentare, presso gli Uffici del Comune di Civitella Paganico, un nuovo Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, dove dovrà dimostrare che il locale in oggetto verrà utilizzato al fine agriturismo e, sanare le difformità urbanistiche e catastali mediante una pratica di cambio di destinazione d'uso con opere.

Le difformità di cui sopra possono essere sanate in base al combinato disposto degli



artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.

Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 10.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

FABBRICATO B - MAGAZZINO, SALA PRIMA COLAZIONE E PORTICO (Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2)

- Nel vano magazzino, la porta di ingresso, illustrata nello stato concessionato della pratica edilizia D.I.A. del 05/06/1995, risulta tamponata con muratura; l'accesso al magazzino risulta presente sul lato Nord-Est, con accanto una nuova finestra;
- Nel vano magazzino, risulta essere presente un camino, non previsto nello stato concessionato della pratica edilizia D.I.A. del 05/06/1995.

Le difformità di cui sopra possono essere sanate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.

Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 4.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

FABBRICATO C - FORNO, STIRERIA E UFFICIO (Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2)

Nelle pratiche edilizie visionate, non sono state trovate le planimetrie inerenti il fabbricato in oggetto e, quindi, si tiene in considerazione la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali.

Il fabbricato C risulta stato edificato in data posteriore all'anno 1967 e risulta inserito all'interno dei piani di miglioramento agricolo registrati agli atti ed allegati alla perizia depositata.

- Le difformità riscontrate, tenuto conto della rappresentazione grafica del fabbricato nelle planimetrie catastali, riguardano modifiche interne per la realizzazione di un bagno e le modifiche esterne per la realizzazione di un piccolo forno nel vano ufficio.

Le difformità di cui sopra possono essere sanate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.



Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 4.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

FABBRICATO D - CONFEZIONAMENTO, ESPOSIZIONE E VENDITA PRODOTTI (Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2)

- La difformità maggiore risulta essere la destinazione d'uso di tutto il fabbricato; nella pratica edilizia 2201/2007 - Permesso di Costruire in variante n. 9 del 06/08/2007 è possibile visualizzare che la destinazione d'uso del fabbricato è quella di locale adibito al confezionamento, all'esposizione e alla vendita dei prodotti dell'Azienda. Tuttavia, il fabbricato risulta essere utilizzato come abitazione. I n. 2 vani confezionamento sono utilizzati come vani soggiorno, il vano di esposizione e vendita prodotti è utilizzato come camera, il vano rimessa prodotti è utilizzato come bagno della camera, l'ufficio come cucina, il magazzino come camera singola e il w.c. rimanente come bagno della camera singola.
- Dato che i vani sono utilizzati diversamente da quanto stabilito dalla pratica edilizia 2201/2007 - Permesso di Costruire in variante n. 9 del 06/08/2007, sono state modificate anche alcune murature e tramezzature interne al fabbricato;
- Le finestre presenti nel vano di confezionamento di ingresso al fabbricato risultano avere delle misure differenti dallo stato autorizzato dalla pratica edilizia 2201/2007 - Permesso di Costruire in variante n. 9 del 06/08/2007.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso del fabbricato, non è possibile mantenere l'uso abitativo attuale in quanto il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale n. 3 del 27/01/2009 approvato non stabilisce un uso residenziale per il fabbricato in oggetto.

Quindi si ritiene opportuno dover ripristinare il vecchio uso del fabbricato.

L'eventuale avente titolo, qualora vorrà adibire il fabbricato ad uso abitativo, dovrà presentare presso gli Uffici del Comune di Civitella Paganico un nuovo Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, dove dovrà dimostrare che la struttura in oggetto potrà essere adibita all'uso residenziale.

Le difformità di cui sopra possono essere sanate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.

Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 8.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.



FABBRICATO E - SCUDERIA, BOX E OFFICINA **(Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2)**

- Il locale destinato ad officina, autorizzato dalla pratica edilizia 1873/1999 - Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 3, risulta in verità difforme, in quanto la struttura del fabbricato è in aderenza con la struttura del fabbricato dei n. 2 box per i cavalli. Inoltre, al suo interno, sono presenti un bagno e n. 2 locali, diversamente da quanto autorizzato dalla tavola della pratica sopra descritta.

Le difformità di cui sopra possono essere sanate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.

Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 4.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

FABBRICATO F - PISCINA **(Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2)**

- Il piano seminterrato inerente la piscina non risulta conforme in quanto, diversamente da quanto raffigurato nella tavola dello stato concessionato della pratica edilizia n. 1856/1998, risulta essere presente un unico locale tecnico; inoltre, il cavedio di accesso, risulta avere un andamento obliquo delle due murature e risulta non avere degli scalini all'ingresso.

Le difformità di cui sopra possono essere sanate in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014.

Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 2.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

ULTERIORI FABBRICATI

Come già descritto al punto 2, sono presenti ulteriori fabbricati non autorizzati urbanisticamente e catastalmente e, pertanto, da ritenersi abusivi.

Tali fabbricati sono descritti mediante elenco numerico nella voce ULTERIORI FABBRICATI al precedente punto 2, che si riportano con le conclusioni finali valide alla loro sanabilità:

I fabbricati n. 1 e 2, anche se presenti nella scheda identificativa del



Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella Paganico, non sono provvisti di alcun titolo abilitativo.

Per valutare la sanabilità delle due strutture si deve tener conto della necessaria approvazione, da parte del Comune di Civitella Paganico, di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, che dovrà presentare l'eventuale imprenditore agricolo avente titolo con il quale dovrà illustrare e dimostrare che le strutture in oggetto sono commisurate alla capacità dell'Azienda Agricola, giustificandone il loro utilizzo e di una probabile pratica di sanatoria.

Dato che l'utilizzo di entrambi i fabbricati potrebbe risultare utile per la tipologia di Azienda, Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di regolarizzazione, esclusi il pagamento della relativa sanzione e degli oneri ed eventuali ulteriori richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 8.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

I fabbricati n. 3, 4, 5 e 6 e 7 non sono provvisti di alcun titolo abilitativo e non fanno parte della esecuzione.

Pertanto, dovranno essere asportati dai legittimi proprietari.

TERRENI

I terreni censiti al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al Foglio 123, Particella 9 e Foglio 120, Particella 93 risultano essere dei seminativi e, quindi, difforni da quanto stabilito dalla visura catastale che li identifica come vigneti.

Pertanto, dovranno essere sanati mediante una variazione di coltura presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

Orientativamente, può dirsi che per la redazione della pratica di variazione di coltura, esclusi eventuali ulteriori oneri richiesti dagli enti pubblici, occorreranno circa € 2.000,00.

n.b.: i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio dell'immobile.

QUESITO 7. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo 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'Uffici Tecnico Erariale;*

I beni oggetto di pignoramento formano un unico lotto che costituisce l'attività agrituristica per cui, vista la capacità di costituire solo in tale insieme un bene appetibile, non sarebbe auspicabile frazionarlo in più lotti.

QUESITO 8. *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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO 9. *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 data 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 D.L. 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;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà [REDACTED]

Come visibile negli Elenchi sintetici delle formalità (All. 2), gli immobili in oggetto sono stati pervenuti [REDACTED] mediante Atto di conferimento della Società del 21/05/2009, rep. 54912/13620, trascritto in data 28/05/2009 con Reg. Part. 5242, Reg. Gen. 7918.

Si riportano gli immobili oggetto di pignoramento e le relative quote di proprietà:

a) Catasto Fabbricati:

- Foglio 123, Particella 11, Subalterni 2 e 3.

Catasto Terreni:

- Foglio 106, Particella 39;
- Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 (fabbr. Rurale) e 72;
- Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45.

b) Catasto Terreni:

- Foglio 120, Particelle 84 e 140.

c) Catasto Terreni:

- Foglio 120, Particelle 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136;
- Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122.

- [REDACTED] possiede la quota di due terzi indivisi degli immobili descritti al punto a), la quota di un terzo indiviso degli immobili descritti al punto b) e la piena proprietà degli immobili descritti al punto c);

- [REDACTED] per la quota di un dodicesimo indiviso ciascuno degli immobili descritti al punto a) e per la quota di un sesto indiviso ciascuno degli immobili descritti al punto b).



Con ricorso del 19/09/2024 [REDACTED] è stata convenuta in giudizio avanti alla Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Grosseto, al fine di ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto di affitto stipulato ai sensi dell'art. 45 Legge 203 /1982 registrato in data 16.04.2014 al n. 2372 mod. 3., opponibile alla procedura esecutiva, pendente tra la stessa e [REDACTED] e la conseguente condanna al rilascio del fondo in favore del Custode Giudiziario. La convenuta rimaneva contumace.

La causa, istruita documentalmente addiveniva all'udienza di discussione finale del 19/06/2025.

All'esito della camera di consiglio il Tribunale pronunciava la sentenza n. 511/2025 con la quale accoglieva il ricorso e dichiarava la risoluzione del contratto d'affitto, condannando la convenuta al rilascio del compendio affittato in favore del Custode Giudiziario. Avvenuta la notifica della sentenza, alla scadenza dell'annata agraria, è stato notificato il successivo atto di precetto per rilascio in data 27/11/2025 al fine di ottenere la liberazione del compendio affittato. Notificato il successivo preavviso di rilascio il 18/12/2025, in data 02/02/2026 è stato eseguito da parte dell'Ufficiale Giudiziario il rilascio del compendio in favore del Custode Giudiziario, che pertanto oggi è libero e consegnato al Custode Giudiziario.

Il fabbricato D, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico al foglio 123, particella 11, subalterno 2, risulta attualmente abitato dalla famiglia dell'amministratore della società soggetta a procedura esecutiva; tale presenza è tuttavia consentita per effetto di un'autorizzazione rilasciata dal Giudice dell'Esecuzione in relazione al pagamento di una indennità concordata di occupazione. Si precisa che non esiste alcun contratto di locazione o altro titolo preesistente opponibile alla procedura anteriore al pignoramento; pertanto, ai fini dell'esecuzione, anche il fabbricato D deve essere considerato giuridicamente libero

QUESITO 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come enunciato in risposta al precedente quesito 9, gli immobili non risultano occupati da coniugi separati o ex coniugi.

QUESITO 11. 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

Come già anticipato alla descrizione dei terreni al punto 2, sono presenti i seguenti vincoli di servitù:

Nel terreno seminativo, censito al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 123, particella 27, di proprietà per 1/1 intestato [REDACTED], è presente una centralina elettrica in muratura, identificata e censita al Catasto Fabbricati Comune di Civitella Paganico al foglio 123, particella 60, che risulta di proprietà per 1/1 intestata a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in Roma, Codice Fiscale 05779711000.

Nella particella 60 risulta costituita una servitù di passo per l'accesso alla centralina;



tale servitù è identificata mediante l'atto di compravendita di fabbricato urbano, redatto dal Notaio Dott. Bruno Gaudieri, con repertorio n. 61699-61730/2480, Registro Generale 3807 e Registro Particolare 2406, registrato a Grosseto in data 03/03/2005, Mod. 1T n. 893, tra la parte venditrice [REDACTED]

All'interno dell'Atto, tuttavia, non è descritta dettagliatamente la servitù di passaggio che però risulta presente all'art. 2 del preliminare di compravendita stipulato tra i vecchi proprietari della particella 60 [REDACTED]

...Art. 2 - Allo scopo di consentire l'accesso al locale cabina di cui sopra, la parte Concedente si impegna a garantire il passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina a carico del fabbricato suindicato e di ogni sua pertinenza. Ai sensi dell'Art. 1054 del Codice Civile. Tale accesso avverrà dalla via Provinciale Piatina...".

Nei terreni seminativi censiti al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 145, particelle 120, 121 e 122, di proprietà per 1/1 intestati [REDACTED]

[REDACTED] sono presenti dei conduttori aerei con sostegni di elettrodotto di tipo in ferro a traliccio.

Per tali conduttori è presente un atto di costituzione di servitù di elettrodotto con conduttori aerei registrato a Grosseto il 07/03/2005 con registro Generale 3932 del 08/03/2005 e Registro Particolare 2496, tra [REDACTED]

[REDACTED] Questa servitù, come descritto all'art. 1 dell'atto di Costituzione di Servitù di Elettrodotto con conduttori aerei, "...è relativa a elettrodotto a 380 kv "collegamento a 380 kv, in doppia terna, tra gli esistenti elettrodotti Suvereto-Montalto di Castro e Poggio a Caiano-Roma Nord e variante nel tratto compreso tra i sostegni 103 e 104, dell'elettrodotto a 380 kv, in doppia terna, Suvereto-Montalto" in conduttori aerei..." "... I sostegni dell'elettrodotto saranno del tipo in ferro a traliccio con n. 3 conduttori per fase, per un totale di n. 9 conduttori e n. 2 fune di guardia contenente fibre ottiche...". All'art. 2 "La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per legge. Pertanto la parte concedente non potrà avvalersi della facoltà di cui al 4° comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle Acque e sugli Impianti Elettrici 11/12/1933 n. 1775..."

Non risultano presenti altri vincoli, oneri e diritti, oltre quelli indicati in risposta al quesito 1 e al quesito 5.

QUESITO 12. *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 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 ad 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).*



La stima degli immobili è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quelli oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona, alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio e alla consultazione della Tabella dei Valori Agricoli Medi di terreni nella Provincia di Grosseto, Comune di Civitella Paganico.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Civitella Paganico, risulta presente un'elevata offerta di aziende agricole con un'estensione di terreni agricoli e dotazione di immobili destinati ad uso agriturismo (sia con camere che con appartamenti) analoga a quella del compendio pignorato.

Si ritiene necessario dover procedere alla stima dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, identificando gli immobili ed i terreni in n. 4 stime diverse; in questo modo è possibile attribuire dei valori di mercato più idonei per ciascuna tipologia di immobile e per ciascun terreno, sulla base delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Come sopra enunciato, procederemo con la stima del fabbricato A, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 123, particella 11, parte di subalterno 2 e subalterno 3, la stima dei fabbricati B, C, D, E, censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio 123, particella 11, parte di subalterno 2, del fabbricato F, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 123, particella 11, parte di subalterno 2 e dei terreni agricoli.

Per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.

Per ciascun immobile, come risulta dagli schemi di calcolo, la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come da *"Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare/Allegato 5 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*.

Per gli immobili A, B e C, considerando lo stato di fatto degli immobili e in virtù delle problematiche sopra meglio descritte, si è proceduto all'attribuzione dei costi relativi ad una ristrutturazione degli immobili, prendendo a riferimento le «Tabelle dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi» degli Ordine degli Architetti e Ingegneri della Provincia di Grosseto, valide dal 01/01/2026, tenendo in considerazione le categorie di lavoro di cui al punto 2.2.1-Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE e LEGGERA, sotto allegate:



2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

(aumento percentuale su anno 2025/1: 1,096%)

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno	€/mq sup. utile (§)
2.1.1 -- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960		494,00
2.1.2 -- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960		1.037,00
2.1.3 -- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960		1.452,00
2.2.1 -- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960		605,00
2.2.1 -- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960		1.185,00
2.2.1 -- Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati in epoca precedente al 1960		1.718,00

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- la "**ristrutturazione pesante**", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- la "**ristrutturazione leggera**", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- la "**ristrutturazione media**", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

Tali importi dovranno essere oggetto di successiva verifica e di eventuale aggiornamento in relazione ai prezzi unitari di riferimento vigenti al momento dell'effettiva esecuzione delle lavorazioni, nonché sulla base di una progettazione definitiva, dei risultati delle indagini geognostiche e dello stato di consistenza degli immobili.

Si rileva che, in considerazione delle attuali condizioni manutentive del fabbricato e delle relative pertinenze accessorie, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Al fine di stimarne l'incidenza economica in via preliminare, si è fatto riferimento alle «Tabelle dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi» degli Ordine degli Architetti e Ingegneri della Provincia di Grosseto, valide dal 01/01/2026, tenendo in considerazione la categoria di lavoro di cui al punto 2.2.1-Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE, nella quale è indicato un costo unitario pari a 1.718,00 €/mq di superficie utile per interventi di ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante.

Tenuto conto, tuttavia, che non l'intera superficie del fabbricato necessita di interventi di tale entità, si ritiene congruo adottare un costo medio parametrico ridotto, determinato in 1.200,00 €/mq di superficie utile, ottenendo quanto segue:

$$\text{Sup. utile mq } 423,23 \times \text{€ /mq } 1.200,00 = \text{€ } 507.876,00$$

Si determina, pertanto, un valore attribuibile al fabbricato A, nello stato di fatto attuale, pari a:

$$\text{€ } 1.124.000,00 - \text{€ } 507.876,00 = \text{€ } 616.124,00$$

2. STIMA FABBRICATI B, C, D, E: CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2 FABBRICATO B

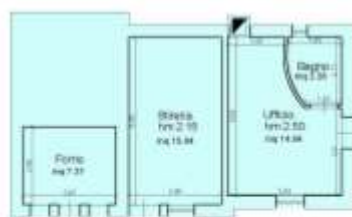


PIANTA PIANO TERRA



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2
FABBRICATO C



PIANTA PIANO TERRA



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2
FABBRICATO D



PIANTA PIANO TERRA



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2
FABBRICATO E



PIANTA PIANO TERRA



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
FABBRICATO B	120.73
FABBRICATO C	68.07
FABBRICATO D	147.09
FABBRICATO E	109.86
TOTALE mq	445.75
E in cifra tonda	446.00

Considerando i fabbricati B, C, D ed E come fabbricati accessori che completano l'attività del compendio pignorato, per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale per immobili analoghi a quelli getto di stima è risultato di €/mq 650,00/750,00.

Pertanto è da ritenersi che il più probabile valore di mercato degli Immobili **B, C, D, E** (censiti al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Piatina snc, al Foglio 123, Particella 11, parte di Subalterno 2) risulti:

$$\text{mq } 446,00 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 312.200,00$$

Si rileva che, in considerazione delle attuali condizioni manutentive dei fabbricati, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire principalmente sui fabbricati B e C.

Al fine di stimarne l'incidenza economica in via preliminare, si è fatto riferimento alla «Tabelle dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi» degli Ordine degli Architetti e Ingegneri della Provincia di Grosseto, valide dal 01/01/2026, tenendo in considerazione la categoria di lavoro di cui al punto 2.2.1-Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO, nella quale è indicato un costo unitario pari a 600,00 €/mq di superficie utile per interventi di ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante.

Tenuto conto, tuttavia, che le opere di manutenzione straordinaria previste saranno di diverso tipo per ciascun fabbricato e che le intere superfici dei fabbricati non necessitano di interventi totali, si ritiene congruo adottare un costo medio parametrico ridotto, determinato in 400,00 €/mq di superficie utile per il fabbricato B e in 500 €/mq di superficie utile per il fabbricato C, ottenendo quanto segue:

$$\text{Imm. B: Sup. utile mq } 92,52 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 37.008,00$$

$$\text{Imm. C: Sup. utile mq } 41,43 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 20.715,00$$

$$\text{Totale} = \text{€ } 57.723,00$$

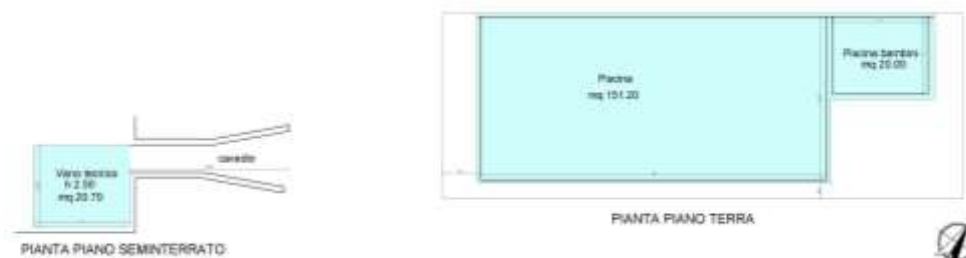
Si determina, pertanto, un valore attribuibile totale dei fabbricati B, C, D ed E, nello stato di fatto attuale, pari a:

$$\text{€ } 312.200,00 - \text{€ } 57.723,00 = \text{€ } 254.477,00$$



3. STIMA FABBRICATO F

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2 FABBRICATO F



Schema di calcolo della superficie commerciale (fuori scala)

Per quanto riguarda il fabbricato F, si ritiene opportuno considerare un valore a corpo e quindi, per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito che il più probabile valore di mercato a corpo per immobili analoghi a quelli oggetto di stima è risultato di € 50.000,00.

Pertanto è da ritenersi che il più probabile valore di mercato dell'immobile F (censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Piatina snc, al Foglio 123, Particella 11, parte di Subalterno 2) risulti:

€ 50.000,00

Si rileva che, in considerazione delle attuali condizioni manutentive dell'immobile, si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria, ripristino e sistemazione della piscina e delle relative aree circostanti, in virtù dei danni provocati dallo stato di abbandono dell'immobile e provocati dall'incendio verificatosi in data 22/06/2026.

Si quantifica un valore a corpo per le sistemazioni ed i ripristini di cui sopra, nella misura di € 10.000,00, determinando, pertanto, un valore attribuibile al fabbricato F nello stato di fatto attuale, pari a:

$$€ 50.000,00 - € 10.000,00 = € 40.000,00$$

4. STIMA TERRENI

Per quanto riguarda i terreni agrari, si tiene conto dei vari usi di coltura rilevati per ciascuna particella catastale e, per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito che il più probabile valore di mercato per ettaro per terreni analoghi a quelli getto di stima è risultato di:

TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.
106	39	A	0.84.64
120	84	A	0.00.95
120	85	A	0.07.35
120	86	A	0.83.30
120	90	-	0.52.80
120	91	-	0.16.30
120	92	A	1.21.55
120	93	A	0.87.41
120	97	-	0.67.00
120	99	A	1.47.45
120	100	A	0.13.75
120	101	A	0.01.80
120	102	A	0.38.05
120	103	A	0.02.70
120	105	A	0.08.80
120	111	-	0.13.50
120	136	A	0.05.85
120	128	-	0.03.20
120	140	A	1.18.80
123	6	A	1.72.06
123	7	-	2.10.70
123	8	A	4.44.50
123	9	A	0.25.10
123	10	A	0.27.20
123	11	A	0.12.60
123	12	A	0.87.80
123	13	-	1.35.20
123	15	A	0.39.38
123	16	A	0.15.18
123	18	A	0.88.30
123	19	A	0.24.50
123	20	A	0.03.30
123	21	A	0.49.64
123	22	A	0.80.55
123	26	A	0.08.70
123	27	A	1.16.60
123	31	A	0.23.65
123	38	-	0.05.60
123	42	-	0.25.95
123	44	A	0.11.83
123	47	-	0.26.00
123	51	-	0.54.70
123	53	-	0.05.70
124	22	-	3.85.90
124	28	-	1.34.10



124	33	-	0.56.50
124	35	-	0.41.90
124	42	-	0.20.80
124	45	-	0.07.20
145	96	-	0.40.70
145	97	A	0.19.00
145	100	A	0.33.14
145	117	A	0.20.00
145	118	-	0.17.70
145	120	A	2.23.10
145	121	A	1.43.50
145	122	A	0.17.00
TOTALE SEMINATIVO			35.94.96

TERRENI DI QUALITA' SEMINATIVO IRRIGUO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.
124	33	-	0.56.50
TOTALE OLIVETO			0.56.50

TERRENI DI QUALITA' BOSCO CEDUO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.
106	39	B	3.52.16
120	84	B	0.11.15
120	85	B	0.12.65
120	86	B	0.00.20
120	89	-	0.03.30
120	92	B	0.00.95
120	93	B	0.01.47
120	99	B	0.22.35
120	100	B	0.01.15
120	101	B	0.00.60
120	102	B	0.00.85
120	103	B	0.18.3
120	104	-	0.01.40
120	105	B	0.08.30
120	136	B	0.01.25
120	140	B	0.05.20
123	6	B	3.12.54
123	8	B	4.93.10
123	9	B	5.84.33
123	10	B	0.05.25
123	11	B	0.06.05
123	12	B	0.04.42



123	15	B	2.90.62
123	18	B	0.01.30
123	19	B	0.01.50
123	20	B	0.12.30
123	21	B	0.37.16
123	22	B	0.11.46
123	23	-	0.05.30
123	26	B	0.46.80
123	27	B	0.02.27
123	31	B	0.07.05
123	37	-	0.04.60
123	41	-	1.58.80
123	42	B	0.17.87
123	44	B	0.07.85
123	55	-	0.00.10
123	57	-	0.12.00
145	97	B	0.12.30
145	100	B	0.08.16
145	117	B	0.32.30
145	120	B	0.05.00
145	121	B	0.14.10
145	122	B	0.20.10
TOTALE BOSCO CEDUO			25.55.91
TERRENI DI QUALITA' OLIVETO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.
120	93	A	0.45.72
123	9	C	0.56.95
TOTALE OLIVETO			1.02.67

TERRENI DI QUALITA' INCOLTO RILEVATI			
FOGLIO	PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE ha.are.ca.
123	9	D	0.88.30
123	15	C	0.03.00
123	16	D	0.01.20
123	22	C	0.16.51
123	71	-	0.02.80
123	72	-	0.00.90
123	9	C	0.56.95
123	16	A	0.04.24
120	93	B	0.34.50
123	16	B	0.12.28
TOTALE INCOLTO			1.63.73



SUPERFICI TOTALI TERRENI AGRICOLI (ha. are. ca.)	
QUALITA' SEMINATIVO	35.94.96
QUALITA' SEMINATIVO IRRIGUO	0.56.50
QUALITA' BOSCO CEDUO	25.55.91
QUALITA' OLIVETO	1.02.67
QUALITA' INCOLTO	1.63.73
TOTALE	64.73.77

Terreni seminativi	ha 35.94.96 x €/ha 9.500,00 = € 341.521,20
Terreni seminativi irrigui	ha 0.56.50 x €/ha 12.000,00 = € 6.780,00
Terreni bosco ceduo	ha 25.55.91 x €/ha 2.000,00 = € 51.118,20
Terreni oliveto	ha 1.02.67 x €/ha 10.000,00 = € 10.267,00
Terreni incolto	ha 1.63.73 x €/ha 1.000,00 = € 1.637,30
TOTALE	€ 411.323,70

Pertanto è da ritenersi che, per le loro caratteristiche estrinseche ed intreseche, il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli (Foglio 106, Particella 39; Foglio 120, Particelle 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136, 140; Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 (fabbr. Rurale) e 72; Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45; Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122) risulti:

€ 411.323,70

CONCLUSIONI GEOLOGICHE

Per quanto concerne le caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto di interesse, si evidenzia che le indagini geognostiche eseguite dal geologo incaricato (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo e indagini sismiche) hanno consentito di definire il modello geologico-geotecnico dell'area interessata.

Le indagini hanno evidenziato che il sito è ubicato su un versante caratterizzato, superficialmente, dalla presenza di terreni di riporto e/o rimaneggiati, con spessore variabile di circa 2 metri, contraddistinti da caratteristiche geotecniche scadenti e non omogenee.

Al di sotto di tale livello sono presenti terreni prevalentemente coesivi, dotati di caratteristiche geotecniche mediamente consistenti e caratterizzati da un progressivo incremento della competenza meccanica con l'aumentare della profondità.

I risultati delle prove eseguite descrivono un modello geotecnico nel quale lo strato superficiale presenta un angolo di attrito interno pari a 29° e una coesione di 0,89 kg/cm². In particolare, con riferimento al sedime interessato dal Fabbricato A, tali parametri risultano compatibili con l'esecuzione di un primo intervento di messa in sicurezza, consistente in opere di puntellamento e nella ricostruzione di porzioni murarie ammalorate o crollate.

Le caratteristiche rilevate appaiono inoltre idonee a consentire, in una fase successiva,

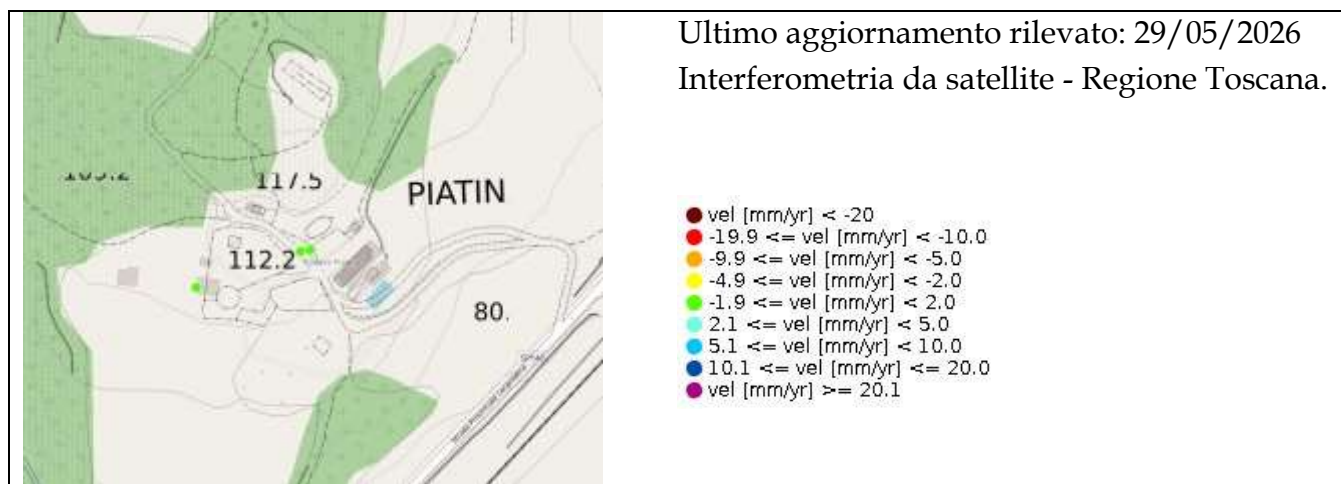


l'attuazione di interventi definitivi di consolidamento mediante opere di messa in sicurezza delle fondazioni.

Dalle indagini effettuate emerge altresì che non sussistono elementi significativi tali da attribuire il crollo della cantonata del Fabbricato A a fenomeni gravitativi attivi o a condizioni geotecniche gravemente compromesse.

Tale conclusione trova ulteriore conferma nei dati derivanti dal sistema di interferometria radar satellitare della Regione Toscana, che evidenziano la presenza, nell'area in esame, di punti di monitoraggio classificati come stabili (tutti contrassegnati in verde).

Nella cartografia interferometrica satellitare, infatti, i punti verdi identificano edifici o porzioni di terreno che non hanno manifestato movimenti significativi, né in sollevamento né in subsidenza, durante il periodo di osservazione, indicando pertanto condizioni di sostanziale stabilità del sito.



Con riferimento al cedimento che ha interessato parte della cantonata del Fabbricato A, si ritiene che il fenomeno sia riconducibile principalmente alle condizioni di vulnerabilità strutturale proprie dell'edificio.

Si tratta infatti di un manufatto storico in muratura di pietra, verosimilmente caratterizzato da un progressivo decadimento delle proprietà meccaniche dei materiali costitutivi, da un insufficiente ammorsamento tra gli elementi strutturali, nonché da una generale perdita di efficienza statica conseguente all'azione del tempo e alla carenza di adeguati interventi manutentivi.

A tali aspetti si aggiunge la presenza di apparati radicali sviluppatisi in prossimità e in aderenza alle murature, che hanno contribuito ad aggravare il quadro di degrado esistente e le condizioni di dissesto locale.

Alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche eseguite, la componente geologica può pertanto essere considerata un fattore concausale, ma non determinante nell'innescio del fenomeno.

Essa risulta correlata principalmente alla morfologia del versante, alla presenza di

terreni superficiali rimaneggiati e alla naturale variabilità delle caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, elementi che possono aver contribuito ad accentuare condizioni di vulnerabilità già presenti nel manufatto.

Permane tuttavia una criticità geotecnica connessa alle caratteristiche dei terreni superficiali e al contesto morfologico di versante, che nel lungo periodo potrebbe favorire l'insorgenza di cedimenti differenziali localizzati, soprattutto in corrispondenza di edifici storici privi di efficaci sistemi di collegamento strutturale e di fondazioni continue adeguatamente rigide.

Per tali motivi, eventuali futuri interventi edilizi riguardanti l'intero complesso edilizio dovranno essere preceduti da specifiche indagini geologiche, geotecniche e strutturali di dettaglio, estese all'intera area interessata, e supportati da un'adeguata progettazione specialistica.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica e all'eventuale adeguamento delle opere di fondazione, alla corretta regimazione delle acque superficiali lungo il versante e all'implementazione di un sistema di monitoraggio inclinometrico continuo, finalizzato alla tempestiva individuazione di eventuali evoluzioni dei movimenti del pendio e alla valutazione delle relative condizioni di stabilità nel tempo.

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che i beni pignorati possano costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliari ad uso agriturismo ubicate nella Località Piatina, nel Comune di Civitella Paganico. Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico al Foglio 123, Particella 11, Subalterni 1, 2 e 3.

Sono presenti dei terreni, censiti al Catasto Terreni al Foglio 106, Particella 39; Foglio 120, Particelle 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136, 140; Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 (fabbr. Rurale) e 72; Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45; Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122.

Attualmente, le unità immobiliari e i terreni sopra citati, sono intestati di proprietà per 1/1 [REDACTED]

All'interno delle particelle in oggetto, come descritto in risposta al quesito 2- ulteriori fabbricati - pagine 15-16 della presente relazione, risultano presenti dei manufatti rimovibili non facenti parte gli immobili oggetto di pignoramento.

La stima ha individuato valori unitari per tre tipologie di fabbricati e valutato i terreni



per le diverse tipologie di qualità, dai quali sono stati detratti i costi relativi alle ristrutturazioni dei fabbricati in virtù del loro stato di fatto, verificate preliminarmente facendo riferimento alle «Tabelle dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi» degli Ordine degli Architetti e Ingegneri della Provincia di Grosseto, valide dal 01/01/2026, ottenendo i seguenti valori:

FABBRICATO A	€ 616.124,00
FABBRICATI B, C, D, E	€ 254.477,00
FABBRICATO F	€ 40.000,00
TERRENI	€ 411.323,70
PREZZO FINALE	€ 1.321.924,70

Dalle presenti valutazioni si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo delle regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali degli immobili, ipotizzato complessivamente in circa € 42.000,00. Pertanto, il valore di base d'asta del lotto unico viene determinato in:

$$€ 1.331.924,70 - € 42.000,00 = € \underline{1.279.924,70}$$

Grosseto, 29/06/2026

Il C.T.U.
Geom. Matteo Pastorelli

