



Massimo Costagliola
Ingegnere

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

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 13/2025

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLÒ*

CUSTODE Giudiziario: *Dott.ssa Ilaria BROGI*

CONSULENZA TECNICA **VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

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

Indice

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA.....	3
1. Primo Quesito.....	6
1.1 Verifica della documentazione.....	6
1.2 Verifica ipocatastale.....	6
1.3 Conformità tra la descrizione dei beni con quella contenuta nel pignoramento.....	7
2. Secondo Quesito.....	8
3. Terzo Quesito.....	8
4. Quarto Quesito.....	9
4.1 Ventennio.....	9
4.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni.....	11
5. Quinto Quesito.....	12
5.1 Titoli edilizi.....	14
5.2 Verifica di conformità.....	14
6. Sesto Quesito.....	14
7. Settimo Quesito.....	15
7.1 Descrizione degli immobili.....	15
8. Ottavo Quesito.....	17
9. Nono Quesito.....	17
10. Decimo Quesito.....	19
11. Undicesimo Quesito.....	20
11.1 Criterio di stima adottato per la valutazione di stima del compendio immobiliare.....	20
11.2 Stima del compendio immobiliare.....	21
11.3 Formazione dei Lotti.....	24
Formazione del lotto di vendita.....	26

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto Ing. Massimo COSTAGLIOLA, nato a Orbetello (GR) il giorno 7 settembre 1964, C.F.: CSTMSM64P07G088Q, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto al n. 32;

nominato in qualità di C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLÒ, con accettazione dell'incarico trasmesso in data 22/05/2025; si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

CRONOLOGIA

Le attività peritali hanno avuto inizio successivamente all'incarico conferito e precisamente:

- **22/05/2025**, con l'accettazione dell'incarico;
- **22/05/2025**, con il reperimento degli atti di causa dal portale telematico;
- **29/05/2025**, con il reperimento di parte della documentazione catastale;
- **29/05/2025** con il reperimento presso lo studio notarile Abbate del titolo di provenienza;
- **16/06/2025** con il reperimento presso l'agenzia delle entrate del testamento olografo [REDACTED];
- **16/06/2025** con il reperimento presso l'agenzia delle entrate della denuncia di successione [REDACTED];
- **04/08/2025** con la trasmissione della richiesta di inserimento in anagrafica al Comune di Campagnatico, richiesta propedeutica alla domanda di accesso agli atti;
- **09/10/2025** con la trasmissione della richiesta di accesso agli atti al Comune di Campagnatico;
- **10/10/2025** con il reperimento presso l'agenzia delle entrate dell'atto di riscatto anticipato dei beni;
- **15/10/2025** con il primo accesso presso gli immobili oggetto di procedura;
- **04/12/2025** con accesso agli atti effettuato in Comune di Campagnatico;
- **07/01/2026** con il secondo accesso presso gli immobili oggetto di procedura;

Che la perizia è stata trasmessa, come previsto nei compiti dell'esperto estimatore e di cui al punto C) degli adempimenti, in data 19/01/2026, entro la tempistica prevista, ovvero almeno trenta giorni prima dell'udienza (udienza fissata in data 25/02/2026), concedendo 15 gg. per eventuali Osservazioni da far pervenire al CTU non oltre tutto il giorno 03/02/2026.

1. Primo Quesito

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

1.1 Verifica della documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ad eccezione:

dei titoli di provenienza reperiti presso lo studio notarile Abbate:

- Atto di divisione
- Atto integrativo della legittima;
- del testamento olografo [REDACTED] reperito presso l'agenzia delle entrate;
- della denuncia di successione [REDACTED] reperita presso l'agenzia delle entrate;
- dell'atto di riscatto anticipato dei beni reperito presso l'agenzia delle entrate.

1.2 Verifica ipocatastale

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI A 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO

site in Comune di Campagnatico, Loc. Sabatina e precisamente:

- 1) – Due locali ad uso officina meccanica ed un ripostiglio al piano terra.

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

- nel foglio 123, p.lla 55, sub. 2, Cat. C/3, Classe 1, consistenza 205 mq., superficie catastale 220mq, rendita €. 656,42.

Confini:

L'immobile in oggetto confina con: stessa proprietà foglio 123, p.lla 55, sub. 3, corte comune su più lati, salvo se altri.

- 2) – Un locale ad uso negozio, due ripostigli, disimpegno, altro piccolo ripostiglio e sottoscala al piano terra; lastrico solare al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezza di scala esterna.

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

- nel foglio 123, p.lla 55, sub. 3, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 54 mq., superficie catastale 74 mq., rendita €. 510,36.

Confini:

L'immobile in oggetto confina con: stessa proprietà foglio 123, p.lla 55, sub. 2, corte comune su più lati, salvo se altri.

Alle predette unità immobiliari è annessa e pertiene una corte comune alle medesime esclusiva rappresentata nel catasto fabbricati del Comune di Campagnatico nel foglio 123, particella 55, subalterno 1 BCNC – corte comune ai subalterni 2 e 3 della stessa particella 55.

L'area sulla quale insistono i predetti immobili con la pertinente corte è pure rappresentata nel catasto terreni del comune di Campagnatico alla partita 1 come Ente Urbano di 820 mq.

Detti immobili sono catastalmente intestati al signor:

[REDACTED]

1.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si rileva conformità tra la descrizione del bene con quella contenuta nel pignoramento.

2. Secondo Quesito

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Il titolo di provenienza ultraventennale è stato reperito dal CTU.

3. Terzo Quesito

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Sono state reperite le planimetrie catastali dei beni in oggetto attualmente vigenti. La prima planimetria rilevata presso l'agenzia delle entrate, risalente al 1968, è alluvionata e pertanto non leggibile.

Relativamente al bene di cui al **punto 1)** di **pag. 6** non si riscontra puntuale corrispondenza tra la descrizione catastale e lo stato dei luoghi in quanto:

- non corrispondono le altezze;
- non sono rappresentate alcune superfici finestrate;
- non è presente la comunicazione interna tra officina con il piccolo ripostiglio al quale è possibile accedere solo dall'esterno;
- nella porzione di officina con maggiore superficie è stato ricavato un piccolo vano ad uso w.c.;
- nella porzione di officina con minore superficie si rileva un volume intercluso al quale è possibile accedere solo dal subalterno confinante (fondo commerciale);
- in realtà i vani ad uso officina non risultano divisi da una porta bensì sono tra loro comunicanti.

Relativamente al bene di cui al **punto 2)** di **pag. 6** non si riscontra puntuale corrispondenza tra la descrizione catastale e lo stato dei luoghi in quanto:

- non corrispondono le altezze;
- non sono rappresentate alcune superfici finestrate;
- è presente un w.c. in luogo di un piccolo ripostiglio;
- sono presenti due piccoli vani accessibili dal ripostiglio avente maggiore superficie. Tali vani sono stati realizzati sul subalterno 2 (stessa proprietà).

Per procedere alla variazione catastale si rende necessario il preventivo deposito di idoneo titolo edilizio.

4. Quarto Quesito

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

4.1 Ventennio

I beni in oggetto, **a tutto il giorno 16/01/2026**, risultano appartenere per la piena proprietà pari a 1/1 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di:

- **Atto di divisione** ai rogiti del Notaio Filippo Abbate di Grosseto del giorno 03/07/2024 rep./racc. 19265/12465 registrato a Grosseto il giorno 05/07/2024 al n. 4685 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05/07/2024 al n. 8337 di R.P.F., [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- **Accettazione tacita di eredità** trascritta con atto pubblico del Notaio Filippo Abbate di Grosseto del giorno 03/07/2024, rep./racc. 19265/12465 presso la Conservatoria dei RR.II Di Grosseto in data 05/07/2024 al n. 8336 di R.P.F., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 2/3 del diritto di proprietà;
contro:

4.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONI

n.n.

TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il 6 febbraio 2025 al n. 1316 di R.P.F. a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Grosseto del 25/01/2025 n. rep. 3035, a favore di PENELOPE S.P.V. S.R.L., C.F.: 04934510266, con sede in Conegliano (TV), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED], relativamente ai beni in oggetto.

5. Quinto Quesito

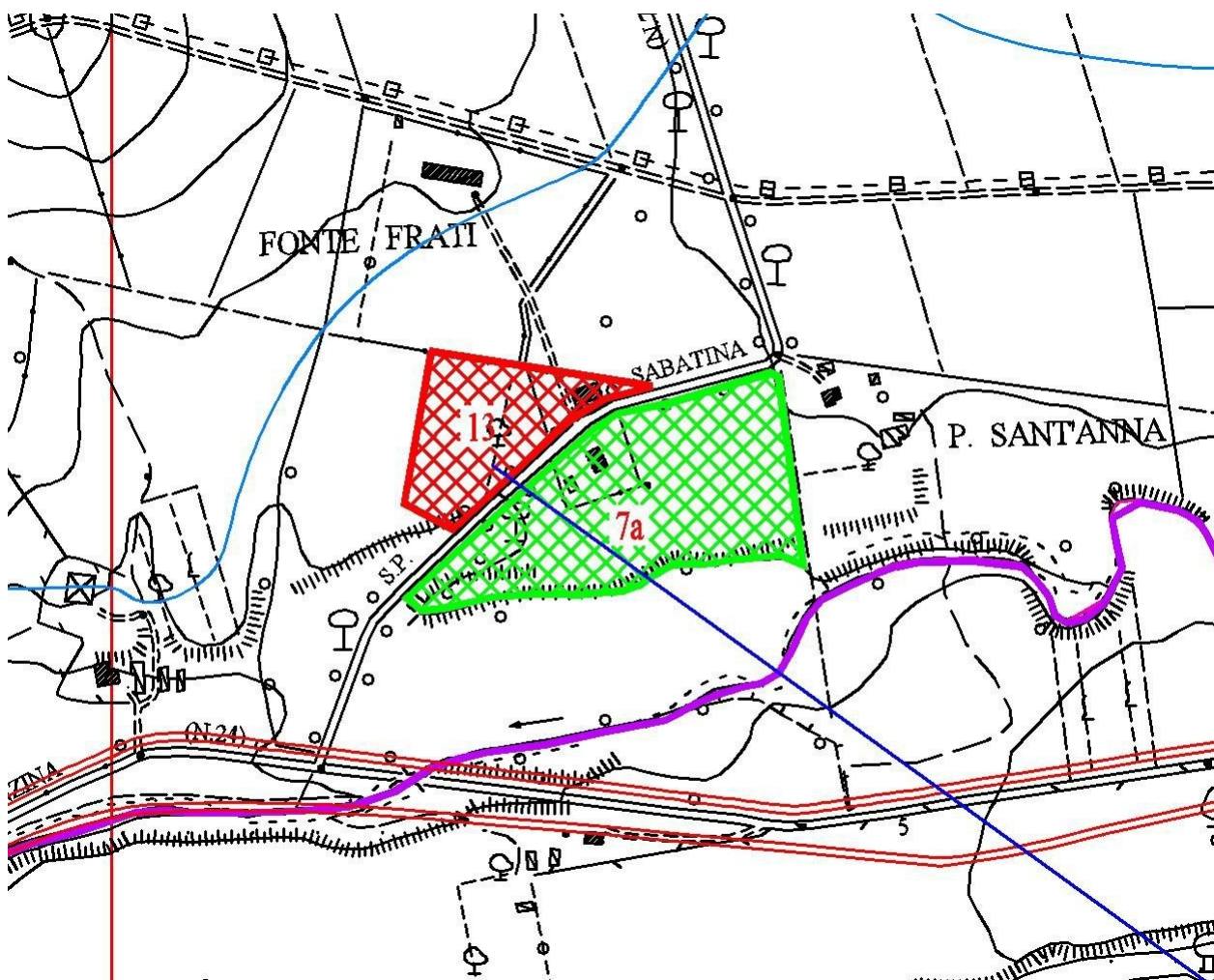
acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando

prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

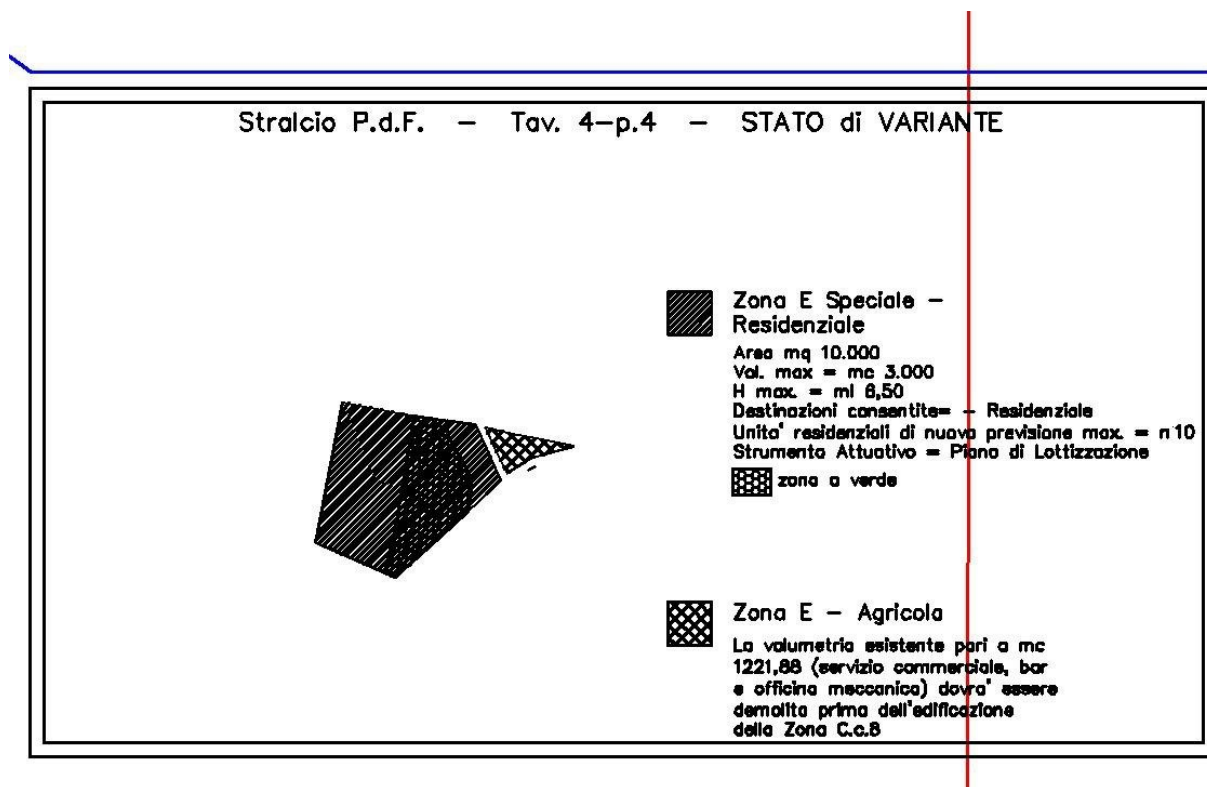
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Campagnatico è emerso che i beni in oggetto, prima dell'adozione del nuovo P.O., ricadevano in zona E – costituita da zona agricola e zona speciale residenziale che nel sottostante disegno è evidenziata con colore rosso e numero 13



Nella zona agricola insistono i fabbricati oggetto di procedura e nella zona residenziale speciale, in forza della Norma 20.4 del R.U. e prima dell'adozione del nuovo P.O., sarebbe stato possibile realizzare una nuova volumetria, fino a un massimo di 3000 mc., previa edificazione di 10 appartamenti con destinazione residenziale ovvero turistico-alberghiero.

Il tutto previa demolizione della volumetria esistente pari a c.ca 1221,88 mc.



L'intervento, sopra menzionato oggi non è più realizzabile in quanto è stato adottato il nuovo P.O. che è in fase di definitiva approvazione.

Solamente quando il nuovo P.O. sarà definitivamente approvato sarà nota la tipologia di interventi realizzabili. Al momento valgono le norme di salvaguardia che consentono la manutenzione ovvero altri tipi di interventi ma solo se realizzati da IAP.

NOTA

Per quanto sopra precisato si renderà, pertanto, necessaria la verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnatico per avere un quadro chiaro e completo in ordine alla tipologia di interventi che potranno essere realizzati a seguito dell'approvazione del P.O.

5.1 Titoli edilizi

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Campagnatico non sono state reperite pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto, realizzati presumibilmente nel 1960, ad eccezione:

- 1) – D.I.A. prot. 8251 del 27/09/2000 per ristrutturazione di tombino stradale.

Non è stata reperita l'attestazione di Abitabilità/Agibilità.

5.2 Verifica di conformità

Nel corso dei sopralluoghi e rilievi effettuati sono state riscontrate delle difformità rispetto lo stato catastale non avendo reperito, presso il Comune di Campagnatico, pratiche edilizie ed elaborati grafici per la relativa comparazione.

Pertanto le difformità riscontrate sono quelle già menzionate in risposta al punto 3) del quesito.

6. Sesto Quesito

predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Si uniscono alla presente gli Attestati di Prestazione Energetica forniti dalla proprietà e redatti nel giugno 2024.

7. Settimo Quesito

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7.1 Descrizione degli immobili

Sono stati effettuati due sopralluoghi presso i beni in oggetto nei giorni 15/10/2025 e 07/01/2026.



I beni in oggetto sono ubicati in Comune di Campagnatico, Loc. Sabatina

I medesimi sono costituiti da:

- **Fondo commerciale** censito nel *catasto fabbricati del Comune di Campagnatico nel foglio 123, p.lla 55, sub. 3, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 54 mq., superficie catastale 74 mq, r.c. €.* 510,36;
- **Officina meccanica** censita nel *catasto fabbricati del Comune di Campagnatico nel foglio 123, p.lla 55, sub. 2, Cat. C/3, Classe 1, consistenza 205 mq., superficie catastale 220 mq, r.c. €.* 656,42.

Confini:

L'intero compendio immobiliare, che insiste su corte comune, nel suo assieme confina con: strada provinciale sabatina, strada vicinale, particella 78, salvo se altri.

Fondo commerciale

All'immobile si accede dalla strada provinciale Sabatina. Il medesimo è dotato di copertura del tipo a lastrico solare collegata al piano terra da scala esterna. Il bene, allo stato dei luoghi, è composto di:

- un vano ad uso negozio superficie netta pari a c.ca 37,62 mq.;
- un vano ad uso ripostiglio con superficie netta pari a c.ca 13,35 mq.;
- un vano ad uso ripostiglio avente superficie netta pari a c.ca 13,60 mq.;
- piccolo disimpegno con sottoscala e piccolo w.c. avente superficie netta pari a c.ca 9,14 mq.;
- altri due piccoli vani ricavati all'interno della officina meccanica adiacente aventi superficie netta pari a c.ca 3,67 mq.;
- il lastrico solare ha superficie pari a c.ca 69,11 mq.

l'altezza all'intradosso del solaio superiore è pari a 3,80 m.

La superficie commerciale lorda, tenuto conto delle destinazioni d'uso dei singoli locali è pari a 75 mq.

Officina meccanica

All'immobile si accede dalla strada provinciale Sabatina e dalla strada vicinale. Il bene, allo stato dei luoghi, è composto di:

- due ampi vani tra loro comunicanti, con piccolo servizio igienico e ripostiglio accessibile dall'esterno, aventi superficie netta pari a c.ca 199,60 mq.;

Altezza interna variabile:

- nel locale di ingresso tra 4,65 m. e 3,49 m.;
- nel locale adiacente tra 5,41 m. e 4,25 m.;

La superficie commerciale lorda, tenuto conto delle destinazioni d'uso dei singoli locali è pari a 218 mq.

La struttura portante degli immobili è in muratura con copertura in parte a falde di tetto con tegole, in parte piana (lastrico solare), in parte in lamiera.

Gli infissi, ove presenti e integri, sono del tipo con vetro singolo.

Su alcune superfici finestrate sono presenti grate metalliche di protezione.

NOTA

Le condizioni degli immobili sono precarie e fatiscenti; a parere di chi scrive non sono agibili poiché:

- in merito al fondo commerciale, si riscontrano copiose infiltrazioni dal sovrastante solaio, nonché lesioni di tipo strutturale;
- in merito all'officina meccanica, nella fattispecie il più ampio vano in ingresso, si rileva la copertura con lamiera parzialmente assente.

Non sono presenti impianti di riscaldamento se non una stufa nel fondo commerciale della quale non è nota la funzionalità.

I servizi igienici sono praticamente assenti così come la fornitura di acqua calda.

Il tutto come meglio rappresentato nelle immagini fotografiche che in allegato si uniscono alla presente.

8. Ottavo Quesito

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1.

I medesimi non sono comodamente divisibili in natura anche in riferimento a quanto già precisato in risposta al punto 3) del quesito con riferimento alla irregolarità edilizia del fondo commerciale e dell'officina.

9. Nono Quesito

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

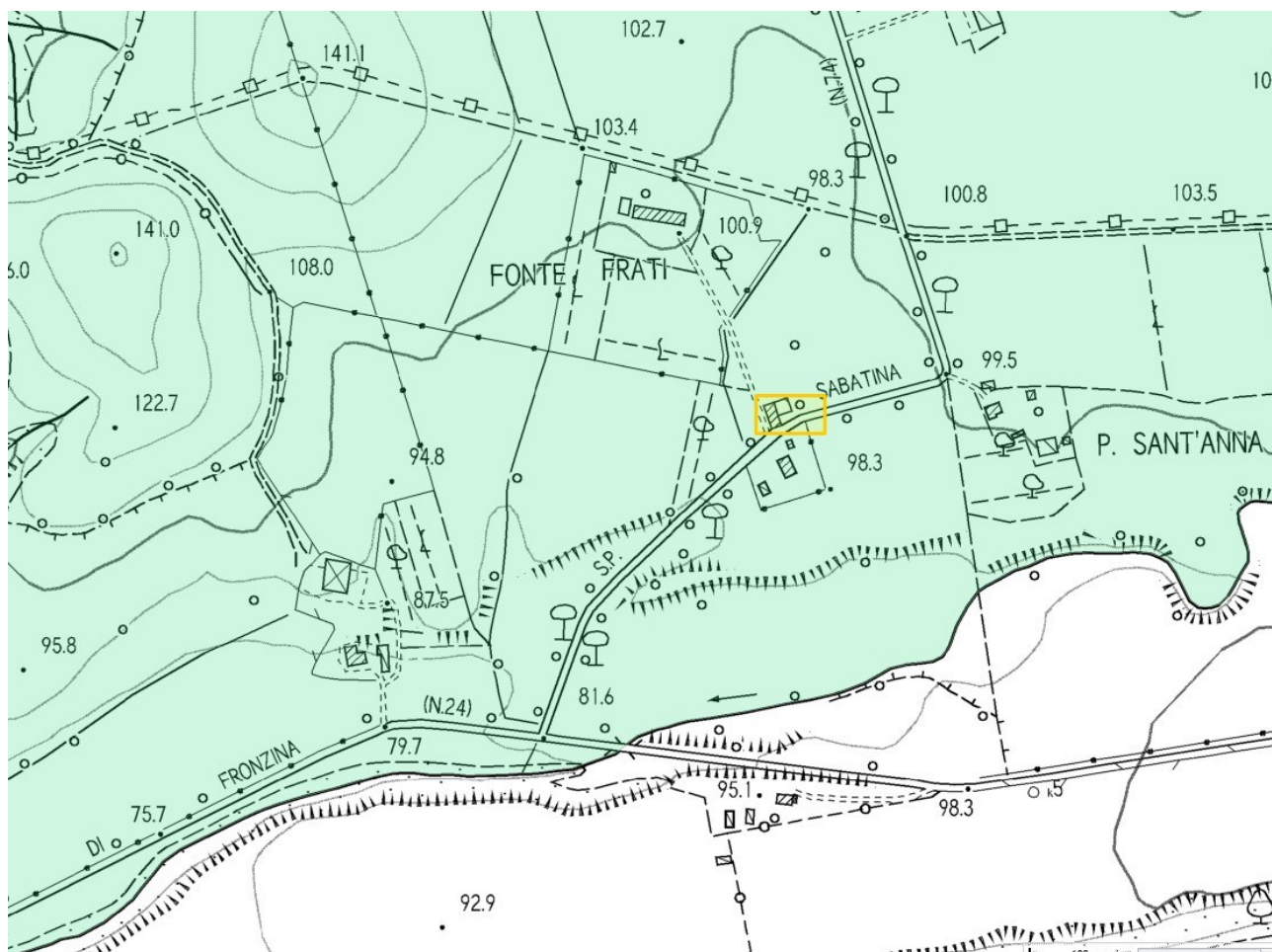
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Immobili attualmente liberi.

10. Decimo Quesito

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;



Il vincolo degli usi civici e di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera h) è rappresentato, sul sito regionale (diffusamente) sul territorio del Comune di Campagnatico; in realtà grava soltanto sulla zona di Montorsaio come dal relativo allegato G che si unisce alla presente.

11. Undicesimo Quesito

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

11.1 Criteri di stima adottati per la valutazione del compendio immobiliare.

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore dei medesimi, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il singolo bene e la moneta ipotizzata in riferimento al periodo attuale.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto della valutazione degli immobili che è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il medesimo.

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

La valutazione immobiliare così determinata sarà poi oggetto di comparazione con la valutazione derivante dall'analisi dei parametri OMI.

11.2 Stima del compendio immobiliare

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita è necessario fare riferimento a quanto menzionato nei precedenti paragrafi e tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) dei relativi vari fattori che possono incidere economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- che i beni in oggetto sono siti nel Comune di Campagnatico, nel territorio extraurbano, in Loc. Sabatina;
- che in riferimento a quanto menzionato in risposta al punto 3 del quesito non è possibile procedere con la variazione catastale, né con la comoda divisibilità;
- che in merito alla conformità catastale e urbanistica, si faccia pieno riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nei precedenti paragrafi;
- che non sono stati reperiti titoli edilizi, abitabilità e agibilità;
- che gli immobili versano in stato precario e fatiscente e che a parere dello scrivente non sarebbero al momento agibili;
- che non sono stati riscontrati impianti funzionanti;
- che al momento non è possibile conoscere la tipologia degli interventi realizzabili presso i beni in oggetto poiché il nuovo P.O. del Comune di Campagnatico è stato adottato e non ancora definitivamente approvato. Al riguardo si faccia riferimento a quanto menzionato in risposta al punto 5) del quesito;
- che indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate, hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima;
- che i valori indicati dalle agenzie risultano congrui con i parametri di mercato OMI, in riferimento alle quotazioni risalenti al 1^ semestre dell'anno 2025, tenuto conto di tutti i fattori, già sopra menzionati, che incidono sulla valutazione di stima, non ultimo lo stato precario e fatiscente dei beni;
- che gli immobili in oggetto insistono su corte comune pertinenziale;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
Comune: CAMPAGNATICO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	330	L	1,5	1,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
Comune: CAMPAGNATICO
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	220	320	L	1,3	1,6	L
Laboratori	NORMALE	290	440	L	1,7	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- che normalmente tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente il trasferimento del bene, si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;
- **che vista la attuale fase di “transizione” del Piano Operativo comunale, al momento solo adottato e in attesa di essere definitivamente approvato; si precisa che oggi sono in vigore le norme di salvaguardia che consentono solamente interventi di manutenzione ovvero altri tipi di interventi ma solo se eseguiti da IAP. Pertanto non è possibile prevedere le tipologie di interventi che potranno essere realizzati sui beni in oggetto prima della definitiva approvazione del P.O.;**
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale che tiene conto di tutte le considerazioni fatte e di tutto quanto menzionato nei precedenti paragrafi;
- che infine il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona, anche sulla base di quanto appena menzionato e delle relative irregolarità, è quantificabile in:
 - **150,00 €/mq.** commerciale lordo per il fondo commerciale;
 - **250,00 €/mq.** commerciale lordo per l’officina meccanica;

11.3 - FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

TERRENI PROPRIETÀ PER LA QUOTA PARI A 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO

Siti in Comune di Campagnatico, Loc. Sabatina e precisamente:

1) – Due locali ad uso officina meccanica ed un ripostiglio al piano terra.

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

- nel foglio 123, p.lla 55, sub. 2, Cat. C/3, Classe 1, consistenza 205 mq., superficie catastale 220mq, rendita €. 656,42.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 250,00
(diconsi Euro Duecentocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi 218 * € 250,00 = € 54.500,00
(diconsi Euro Cinquantaquattromilacinquecento/00)

2) – Un locale ad uso negozio, due ripostigli, disimpegno, altro piccolo ripostiglio e sottoscala al piano terra; lastrico solare al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezza di scala esterna.

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

- nel foglio 123, p.lla 55, sub. 3, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 54 mq., superficie catastale 74 mq., rendita €. 510,36.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 150,00
(diconsi Euro Centocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi 75 * € 150,00 = € 11.250,00
(diconsi Euro Undicimiladuecentocinquanta/00)

Alle predette unità immobiliari è annessa e pertiene una corte comune alle medesime esclusiva rappresentata nel catasto fabbricati del Comune di Campagnatico nel foglio 123, particella 55, subalterno 1 BCNC – corte comune ai subalterni 2 e 3 della stessa particella 55.

L'area sulla quale insistono i predetti immobili con la pertinente corte è pure rappresentata nel catasto terreni del comune di Campagnatico alla partita 1 come Ente Urbano di 820 mq.

Confini

L'intero compendio immobiliare nel suo assieme confina con: strada provinciale sabatina, strada vicinale, particella 78, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 65.750,00
(diconsi Euro Sessantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Allegati:

- Visure e planimetrie catastali, mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni
- Titoli di provenienza
- Titoli edilizi reperiti
- Allegato G – Elenco comuni usi civici
- Aggiornamento ipotecario
- Attestati di Prestazione Energetica e ricevute di deposito
- Immagini fotografiche

Grosseto 19/01/2026

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

(Documento firmato digitalmente)

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI A 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO

Siti in Comune di Campagnatico, Loc. Sabatina e precisamente:

1) – Due locali ad uso officina meccanica ed un ripostiglio al piano terra.

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

- nel foglio 123, p.lla 55, sub. 2, Cat. C/3, Classe 1, consistenza 205 mq., superficie catastale 220mq, rendita €. 656,42.

2) – Un locale ad uso negozio, due ripostigli, disimpegno, altro piccolo ripostiglio e sottoscala al piano terra; lastrico solare al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezza di scala esterna.

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

- nel foglio 123, p.lla 55, sub. 3, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 54 mq., superficie catastale 74 mq., rendita €. 510,36.

Alle predette unità immobiliari è annessa e pertiene una corte comune alle medesime esclusiva rappresentata nel catasto fabbricati del Comune di Campagnatico nel foglio 123, particella 55, subalterno 1 BCNC – corte comune ai subalterni 2 e 3 della stessa particella 55.

L'area sulla quale insistono i predetti immobili con la pertinente corte è pure rappresentata nel catasto terreni del comune di Campagnatico alla partita 1 come Ente Urbano di 820 mq.

Confini

L'intero compendio immobiliare nel suo assieme confina con: strada provinciale sabatina, strada vicinale, particella 78, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 65.750,00
(diconsi Euro Sessantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Grosseto 19/01/2026

*-Con Osservanza
Il C.T.U.*

Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA
(Documento firmato digitalmente)