

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare 92/2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

Per. Agr. Mirko Cinelli

Grosseto, Giugno 2026



INCARICO PERITALE E QUESITI

Il sottoscritto Per. Agr. Mirko Cinelli con studio in Grosseto Via D. Lazzeretti n.2/b, iscritto all'albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Grosseto al n.552, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto, nella quale dopo il giuramento di rito venivano rivolti i seguenti quesiti:

Quesito 1

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

Quesito 2

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



Quesito 3

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

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

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

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

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non



regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Quesito 4

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

Quesito 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

Quesito 6

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;

Quesito 7

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

Quesito 8

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

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



Quesito 9

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

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

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

Quesito 10

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

Quesito 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di



bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 27/10/2025 con la consultazione del fascicolo telematico; Successivamente è stata fatta richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Scarlino, che hanno fornito i documenti reperiti. L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto e della Dott.ssa Ilaria Brogi, in qualità di Professionista Delegato alla Vendita e Custode del bene, è avvenuto il giorno 21/05/2026.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione fornita dal Comune di Scarlino, è possibile rispondere a quesiti come segue:



Risposta al quesito n. 1

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

Nel fascicolo telematico della procedura è presente la "Certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c." redatta dal Dott. Francesco Salvato, Notaio in Orbetello, ad integrazione di sua ulteriore precedente relazione notarile e di certificato ipotecario speciale n.ro GR43354/2024.

Gli estratti del catasto aggiornate (visure e mappe censuarie) vengono prodotte dal sottoscritto in allegato al presente elaborato.

Quanto presente agli atti del fascicolo consente l'univoca identificazione dei beni ed è altresì accertabile la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nello stesso pignoramento.



Risposta al quesito n. 2

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

Nel fascicolo è presente la documentazione richiesta nella formulazione del quesito precedente.



Risposta al quesito n. 3

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

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

Le mappe catastali rappresentano correttamente gli immobili dal punto di vista grafico.

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

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo non sono emerse incongruenze in tal senso.

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

Nulla da rilevare

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività



dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi

Per quanto sopra espresso non risulta necessario apportare variazioni catastali.



Risposta al quesito n. 4

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

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

Gli immobili colpiti da pignoramento immobiliare risultano intestati a:

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, come di seguito descritti:

- terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 348, seminativo, classe 1, are 4.30, R.D. euro 3,00, R.A. euro 2,66

Storia catastale: deriva dalla particella 129 per mezzo di frazionamento n. 26770.1/2006, a sua volta derivata dalla particella 10 per mezzo di frazionamento n. 1784.3/1994

- terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40:

particella 379, seminativo, classe 1, are 95.35, R.D. euro 66,46, R.A. euro 59,09,

particella 380, seminativo, classe 1, are 4.40, R.D. euro 3,07, R.A. euro 2,73

Storia catastale: derivate dalla particella 347 per mezzo di frazionamento n. 185075.1/2008, a sua volta derivata dalla particella 129 per mezzo di frazionamento n. 26770.1/2006 a sua volta derivata dalla particella 10 per mezzo di frazionamento n. 1784.3/1994

- area urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 378, categoria F/1, consistenza mq. 93, Località Fonte al Cerro

Storia catastale: deriva dall'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 99, categoria C/6 (giusta demolizione totale nota n. 141.1/2008, a sua volta



costituita giusta nota n. 227.1/2006, a seguito di soppressione del terreno già censito nel Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 99).

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO (alla data del 8 dicembre 2024)

- con atto di divisione a rogito notaio Krieg Rodolfo di Follonica del 1° marzo 1991 (Rep. N. 23654), trascritto a Grosseto il 15 marzo 1991 nn. 3519/2686

ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dei beni già censiti nel Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particelle 10 e 99

(si precisa che sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particelle 99 e 129 (quest'ultima derivata dalla particella 10) è stato costituito vincolo di destinazione con atto autenticato dal notaio Graziosi Sergio di Gavorrano il 31 gennaio 1997 (Rep. n. 11615), trascritto ai Grosseto il 26 febbraio 1997 ai nn. 2435/1945);

- con atto di compravendita a rogito notaio Krieg Rodolfo di Follonica del 11 aprile 2003 (rep. n. 52231), trascritto a Grosseto il 15 aprile 2003 nn. 6071/4268,

ha acquistato la piena proprietà degli immobili già censiti al Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particelle 99 e 129 (cui ha fatto seguito annotamento di domanda giudiziale in data 22 settembre 2004 ai nn. 15918/2197, in base a provvedimento del Tribunale di Grosseto del 6 aprile 2004 (Rep. n. 3919/1); si precisa che in data 6 aprile 2004 ai nn. 5927/3919 è stata trascritta nei RR.II. di Grosseto domanda giudiziale di risoluzione di contratto contro

a carico degli immobili già censiti al Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particelle 99 e 129;





FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili censiti nel catasto Fabbricati del Comune di Scarlino al foglio 40, particella 378, e al Catasto Terreni del Comune di Scarlino al foglio 40, particelle 348, 379 e 380, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], è stato trascritto in data 8 luglio 2024 ai nn. 10678/8359, verbale di pignoramento del 20 giugno 2024 (Rep. n. 1523).



Risposta al quesito n. 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

PREMESSA

Attualmente il Comune di Scarlino è dotato di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con atto di C.C. n. 56 del 25/10/2002;

inoltre, con atto di C. C. n. 2 del 20/02/2019, pubblicato sul BURT del 06/03/2019 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (P.O.);

Dalla data di efficacia del provvedimento di adozione e fino alla definitiva approvazione del Piano Operativo, entrano in vigore le norme transitorie e di salvaguardia che prevedono che:

- Dopo l'adozione del P.O. gli interventi edilizi richiesti o effettuati sulla base del vigente RU dovranno essere conformi anche al nuovo Piano Operativo.



- Dopo l'adozione del P.O. e sino all'approvazione dello stesso atto di governo del territorio e per un periodo **non superiore a tre anni dalla adozione**, è sospesa qualunque determinazione da parte del Comune sulle richieste di permesso di costruire che siano in contrasto con il P.O. adottato.

Pertanto dalla data del 06/03/2022, le norme transitorie e di salvaguardia devono ritenersi inefficaci e, fino all'approvazione del Piano Operativo le norme a cui fare riferimento per gli interventi edilizi sono quelle del Regolamento Urbanistico approvato con atto di C. C. n. 56 del 25/10/2002.

RISULTANZE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel Regolamento Urbanistico, approvato con atto di C. C. n. 56 del 25/10/2002, gli immobili ricadono in:

ZONIZZAZIONE	PARTICELLE
zona Fi2 - Zona per standard urbanistici, attrezzature collettive - art. 19.2	379, 380
zona Dit2 - Zona produttiva turistica già prevista - art. 17.8	348
zona Bi3 - Zona di completamento mediante recupero - art. 15.3	378

Nel Piano Operativo adottato con atto di C. C. n. 2 del 20/02/2019 nella tavola P.G.02c gli immobili ricadono in:

ZONIZZAZIONE	PARTICELLE
zona F5 -Parti del territorio urbanizzato destinate ad attività agricole periurbane anche con valenza di tutela degli insediamenti - art. 27.20	348, 379, 380
in zona C3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto residenziale e turistico-ricettivo soggette a Piani Attuativi Convenzionati - art. 27.9	378



Inoltre, i terreni censiti al foglio n. 40 particelle n. 348 - 378 - 379 - 380 risultano tutelati dai seguenti vincoli:

- D.lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - art. 142 lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (esclusivamente per la particella n. 348 e per porzione delle particelle n. 379 - 380);
- D.lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - art. 142 lett. m) - Le zone di interesse archeologico;
- Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Rischio alluvione dominio fluviale – pericolosità 3 - P3 (pericolosità elevata) (esclusivamente per le particelle n. 348 - 379 e per porzione della particella n. 380);
- Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Rischio alluvione dominio fluviale – pericolosità 2 - P2 (pericolosità media) (esclusivamente per porzione della particella n. 380);
- Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Rischio alluvione dominio fluviale – pericolosità 1 - P1 (pericolosità bassa) (esclusivamente per la particella n. 378);

CONSIDERAZIONI

Sebbene attualmente si debba fare riferimento alla disciplina urbanistica relativa al Regolamento Urbanistico tuttora vigente, in considerazione dell'impossibilità di determinare la data di effettiva approvazione ed entrata in vigore del Piano Operativo nonché di determinare il periodo di eventuale aggiudicazione dei beni in parola, ai solo fini estimativi, gli immobili censiti al Catasto Terreni saranno valutati con riferimento al valore venale agricolo sia in relazione all'assenza di attuali previsioni edificatorie a carattere speculativo nell'area sia all'evidente intento pianificatorio di destinare tali aree "ad attività agricole periurbane anche con valenza di tutela degli insediamenti".



Per quanto riguarda l'area urbana, sempre ai soli fini estimativi, l'area sarà valutata quale pertinenza esterna di edifici esistenti (seppur estranei alla presente esecuzione) quale unica destinazione ipotizzabile in assenza di autonoma funzionalità e appetibilità economica.



Risposta al quesito n. 6

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

Trattasi di terreni e aree urbane prive di impianti. Non risulta pertanto necessario il rispetto del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii..



Risposta al quesito n. 7

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono ubicati all'interno del territorio del Comune di Scarlino in Località fonte al Cerro, a circa 2 chilometri dalla Marina di Scarlino in Loc. Puntone ed a circa 6 chilometri dal centro abitato di Follonica. Vi si giunge da Follonica percorrendo la Strada provinciale n. 158 in direzione Castiglione della Pescaia per circa 3,5 km fino all'intersezione con la Strada provinciale "puntone", percorrendola per circa 1 km in direzione Scarlino.

Prima dell'accesso al complesso residenziale dove si trova l'area urbana, sulla sinistra si trovano i terreni oggetto di esecuzione immobiliare i quali confinano direttamente con la Strada Provinciale. L'accessibilità ai terreni pianeggianti è fortemente limitata dalla presenza di reticolo idraulico e dalla vegetazione spontanea infestante costituita prevalentemente da rovi, robinie ed altre specie tipiche degli ambienti acquitrinosi. Tale elemento costituisce una limitazione considerevole anche nell'espressione del valore degli stessi immobili.

I terreni (LOTTO N.2), formano un corpo fondiario unico avente superficie complessiva pari a Ha 1.04.05 (10405 mq) sono tutti intestati [redacted] quale proprietaria per una quota di 1/1 e censiti al Catasto Terreni del Comune di Scarlino, al foglio 40:

- p.lla 379, SEMINATIVO, cl. 1, sup. 9535 mq, R.D. €66,48 - R.A. €59,09
- p.lla 380, SEMINATIVO, cl. 1, sup. 440 mq, R.D. € 3,07 - R.A. € 2,73



- p.lla 348, SEMINATIVO, cl. 1, sup. 430 mq, R.D. € 3,00 - R.A. € 2,66

Indipendentemente dalla qualità catastale, i terreni sono tutti classificabili come TERRENI INCOLTI.

Confini dell'appezzamento, da nord:

Foglio 40 - p.lle 391, 392 (FONTE AL CERRO S.R.L. con sede in FOLLONICA (GR)), Foglio 40 - p.lle 468, 465 (Enti Urbani), Strada Provinciale, Foglio 40 - p.lla 218 (CUMOLI SIMONE nato a MASSA MARITTIMA (GR) il 08/07/1972).

All'area urbana (LOTTO N.1) si accede invece tramite l'accesso da un cancello carrabile, transitando su fondi di proprietà di soggetti estranei alla procedura. (non è emersa dalla documentazione presente nel fascicolo, servitù a favore del bene oggetto di pignoramento).

L'unità immobiliare è intestata [REDACTED] quale proprietaria per una quota di 1/1 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Scarlino, al foglio 40, p.lla 378, Categoria f/1, consistenza di 93 mq.

L'area urbana confina con gli spazi comuni e di manovra di una lottizzazione residenziale e/o turistico ricettiva, dalla quale tuttavia non si può accedere per la presenza di una recinzione metallica e cordolo in cemento, ad altre abitazioni estranee alla presente procedura ed altra area scoperta dalla quale si deve transitare per accedere al bene in questione. L'area è caratterizzata da un fondo permeabile in pietrisco, parzialmente colonizzato da erba spontanea. I confini del lotto sono materializzati da una recinzione, da un muretto di confine in blocchi splittati e da un filare di alberi. Tuttavia, la materializzazione dei confini non garantisce la corrispondenza tra lo stato di fatto e le dividendi catastali determinate dal frazionamento della precedente particella di più ampia superficie.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per una maggiore comprensione dello stato delle unità immobiliari.



Confini del bene, da nord:

Foglio 40 - p.lla 465 (Ente Urbano), Foglio 40 - p.lla 332 (CANTIERI DI CANTIERI)

██████████ Foglio 40 - p.lla 98 (Bene comune non censibile), Foglio 40 - p.lla 226, ██████████

CONFIDENTIAL

DATE: 10/10/68, BY: [REDACTED], FOR: [REDACTED]

(S) 100-67184-1



Risposta al quesito n. 8

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

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da un'area urbana sita all'interno di un complesso edilizio più ampio costituito da varie lottizzazioni nelle quali sono presenti unità immobiliari prevalentemente residenziali e a destinazione turistico ricettiva, nonché da terreni "agricoli" (qualificazione sostanziale espressa in risposta al quesito n. 5) siti nelle immediate adiacenze del complesso edilizio sopra menzionato ma aventi funzione e caratteristiche divergenti.

Pertanto, nonostante il modesto valore venale complessivo dei beni stimati, al fine di massimizzarne l'appetibilità, si ritiene proficuo suddividere gli immobili in due lotti di vendita come di seguito composti:



**LOTTO N.1: AREA URBANA PERTINENZIALE DI PERTINENZA DELLE ABITAZIONI LIMITROFE
ESTRANEE ALLA PROCEDURA**

- C.F. del Comune di Scarlino, Foglio 40, p.lla 378, categoria F/1 consistenza 93 mq.

LOTTO N.2: TERRENI

- C.T. del Comune di Scarlino, Foglio 40, p.lla 379, SEMINATIVO, cl. 1, sup. 9535 mq, R.D. €66,48 -
R.A. €59,09
- C.T. del Comune di Scarlino, Foglio 40, p.lla 380, SEMINATIVO, cl. 1, sup. 440 mq, R.D. € 3,07 - R.A.
€ 2,73
- C.T. del Comune di Scarlino, Foglio 40, p.lla 348, SEMINATIVO, cl. 1, sup. 430 mq, R.D. € 3,00 - R.A.
€ 2,66



Risposta al quesito n. 9

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

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

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

Non sono emersi atti legittimanti il possesso da parte di terzi. L'area urbana è utilizzata come pertinenza di un'abitazione non intestata al soggetto esecutato. Ai fini della presente procedura l'immobile può considerarsi libero.

Gli immobili censiti al Catasto terreni sono invece in stato di abbandono con presenza di specie erbacee e arbustive spontanee e infestanti. Ai fini della presente procedura l'immobile può considerarsi libero.



Risposta al quesito n. 10

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

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nonché da censo, livello o uso civico. Dalla documentazione presente nel fascicolo non sono emersi vincoli od oneri di natura condominiale nonché diritti demaniali ad eccezione dei **vincoli di destinazione**, nonché quelli derivanti dalle convenzioni edilizie sottoscritte riportate nella Certificazione Ipotecaria e Catastale.



Risposta al quesito n. 11

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

AREA URBANA – lotto n.1

In relazione a quanto espresso in descrizione ed in base all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico (vedi risposta al quesito n.5), si può facilmente desumere che l'appetibilità sul libero mercato del bene, inteso come unità immobiliare avente autonomia funzionale ed economica, sia pressoché nulla.

Vista la presenza di abitazioni vicine si può presupporre che un'appetibilità residua possa manifestarsi da parte di proprietari di immobili residenziali posti nelle immediate vicinanze al fine di utilizzare l'area come pertinenza.

Pertanto, Al fine di determinare il valore dell'area, tenuto conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), si ritiene corretto valutare l'area come una pertinenza scoperta di abitazione, adottando come parametro di valutazione non la superficie fondiaria indicata in visura ma la



superficie commerciale ottenuta tramite l'adozione di un coefficiente di omogeneizzazione (rapporto tra superficie commerciale e superficie fondiaria) stimato in misura pari al 2%.

Alla superficie ottenuta, si ritiene opportuno applicare il valore unitario medio previsto dall'O.M.I. per le ville e villini, per la zona di riferimento, pari ad € 3150,00/mq, come di seguito illustrato:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: SCARLINO (I510)

Fascia: Suburbana

Zona: PUNTONE E ZONE CIRCOSTANTI

Codice zona: E2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2600	L	4,6	6,8	L
Box	NORMALE	750	1200	L	2,2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	2600	3700	L			
Ville e Villini	Ottimo	3800	5400	L			

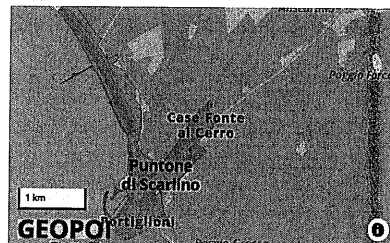
Stampa

Legenda

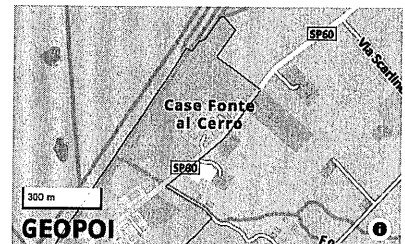
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



GIUDIZIO DI STIMA

Superficie Fondiaria	A	93,00	mq
Coefficiente di omogeneizzazione	B	2%	
Superficie Commerciale	C (AxB)	≈ 1,9	mq
Valore OMI civili abitazioni (medio)	D	3.150,00	€/mq
Più probabile valore venale	E (CxD)	5.985,00	€

Il valore dell'area urbana (LOTTO 1) è pertanto stimabile in: € 5.985,00 arrotondabili ad € 6.000,00



TERRENI – lotto n.2

Il valore dei terreni viene determinato sulla base delle indagini svolte in loco, sulla valutazione agronomica e tecnica delle coltivazioni e sulla suscettibilità di produrre reddito.

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni si predilige la stima per comparazione con dati statistici riferiti ai terreni agricoli come espresso nelle considerazioni formulate in risposta al precedente quesito n. 5.

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate sono riferiti all'anno 2015 riportando valori non aggiornati e con frequenti disallineamenti rispetto alla realtà del contesto; si predilige pertanto la consultazione del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, rilevati nell'anno 2020 e pubblicati da "Exeo" nel 2021, reputati più attendibili ed in altri casi utilizzati con profitto dal sottoscritto; anche se datati di alcuni anni, in relazione alle minime variazioni registrate nel mercato fondiario si ritengono tutt'oggi attendibili.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I3AAA	9.000	20.000
Seminativo irriguo	I3AAB	12.000	23.000
Orto irriguo	I3AAC	14.000	30.000
Prato	I3AAA	4.700	11.000
Frutteto	I3AAD	16.000	34.000
Vigneto	I3AAE	10.000	25.000
Vigneto D.O.C. IGP	I3AAR	41.000	60.000
Uliveto	I3AAF	7.000	18.000
Pascolo	I3AAG	1.800	3.800
Bosco alto fusto	I3ABD	6.000	14.000
Bosco misto	I3AAH	1.800	7.000
Bosco ceduo	I3AAH	1.300	5.000
Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale	I3ABB	7.000	17.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	I3AAM	23.000	55.000
Pineta da frutto	I3AAI	14.000	25.000
Incolto sterile	I3AAG	900	2.000



Tenuto conto delle caratteristiche fisiche, orografiche e urbanistiche del fondo, si ritiene congruo utilizzare un valore minimo del seminativo (uso storicamente praticato) pari ad € 9.000,00 per ettaro.

Pertanto il valore dei terreni è così determinabile:

$$10405 \text{ mq} \times € 9.000,00 = € 9.364,50$$

Il valore complessivo dei terreni (LOTTO 2) è pertanto stimabile in: € 9.364,50 arrotondabili ad € 9.000,00



CONCLUSIONI

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

LOTTO 1:	€ 6.000,00
LOTTO 2:	€ 9.000,00
VALORE TOTALE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:	€ 15.000,00

ALLEGATI:

Documentazione catastale;
Documentazione fotografica;
Certificato di Destinazione Urbanistica;

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

Grosseto, 27 giugno 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Per. Agr. Mirko Cinelli

(firmato digitalmente)

