STUDIO DI CONSULENZE
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati
Via Tripoli 30 – Grosseto – Via D. Alighieri 27 - Cinigiano • Tel. 0564 / 411341
daniele.avanzati@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 88 // 2017 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:

Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DEL C.T.U. Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

Grosseto li 29 Settembre 2026

Il Consulente
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558:2014 – UNI/PdR 19:2016 | N° 0317_VI

STUDIO DI CONSULENZE
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati
Via Tripoli 30 – Grosseto – Via D. Alighieri 27 - Cinigiano • Tel. 0564 / 411341
daniele.avanzati@gmail.com

RELAZIONE IN AGGIORNAMENTO

1) PREMESSA – INCARICO E FINALITÀ

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n. 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n. 29, è stato nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 88/2017, promossa da

contro

Dopo il rituale giuramento e il deposito della relazione originaria, il sottoscritto è stato incaricato dall'Ill.ma Dott.ssa Cristina NICOLO' di procedere alla valutazione del compendio immobiliare residuo da porre in vendita.

La presente relazione costituisce pertanto aggiornamento e integrazione della precedente attività peritale e ha per oggetto la rideterminazione del valore del lotto residuo convenzionalmente individuato quale "LOTTO U", sito nel Comune di Manciano, Località Poggio Sorbo.

L'elaborato utilizza, per quanto compatibile con l'attuale composizione del lotto, gli elementi descrittivi, catastali e metrici contenuti nella CTU originaria depositata in data 3 settembre 2018, integrandoli con la verifica dello stato attuale dei beni e con i nuovi parametri estimativi indicati per la presente rideterminazione.

2) OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Oggetto della presente relazione è esclusivamente la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare residuo destinato alla vendita quale Lotto U.

La finalità non è quella di ripetere integralmente la stima dell'intero compendio originariamente pignorato, ma di ricostruire in modo completo, documentato e analiticamente verificabile il valore della sola porzione residua.

Il Lotto U comprende la piena proprietà dell'unità abitativa F.203 p.55 sub.2, la piena proprietà dei terreni individuati al Catasto Terreni, la piena proprietà dell'ovile rurale attualmente indicato al F.203 p.182 sub.5 e la quota di 1/2 del deposito acqua F.203 p.183 sub.2.

La formazione del lotto viene mantenuta coerente con la precedente articolazione per quote di proprietà, evitando di introdurre beni o superfici non espressamente ricompresi nell'attuale Lotto U.

3) RICHIAMI ALLA CTU ORIGINARIA E DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

La relazione CTU originaria del 3 settembre 2018 descriveva un centro aziendale sito in Comune di Manciano, Località Poggio Sorbo, composto da fabbricati ad uso abitativo e agricolo e da terreni a diversa qualità colturale. La precedente stima aveva determinato un valore generale del compendio pari a € 737.900,00 e aveva formato tre lotti in relazione alle diverse quote di proprietà.

La presente relazione utilizza in particolare: la relazione CTU originaria; la successiva relazione integrativa/di aggiornamento; gli identificativi catastali e le superfici riportate

per il Lotto U; le descrizioni fisiche dei fabbricati e dei terreni; i criteri estimativi già adottati; nonché le risultanze del sopralluogo di verifica effettuato ai fini dell'aggiornamento.

Per gli aspetti giuridico-catastali, urbanistici, occupazionali e relativi ai vincoli, ove non oggetto di nuova specifica verifica, le risultanze vengono espressamente riportate come risultanze della CTU originaria e non come nuova certificazione alla data odierna.

4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

Ai fini della presente integrazione è stato effettuato un sopralluogo di verifica presso il compendio di Località Poggio Sorbo, finalizzato alla ricognizione dei beni costituenti il Lotto U e alla valutazione delle condizioni manutentive e colturali rilevanti sotto il profilo estimativo.

L'attività di verifica ha riguardato, per quanto necessario alla presente stima, il fabbricato abitativo, l'ovile, il deposito acqua e le superfici agricole comprese nell'attuale formazione del lotto.

Particolare attenzione è stata posta allo stato di manutenzione dei fabbricati e alla condizione dei terreni, risultando necessario considerare nella scelta dei nuovi parametri l'assenza di una regolare attività manutentiva e la condizione di abbandono della conduzione agricola.

Le condizioni riscontrate vengono quindi considerate direttamente nella determinazione dei valori unitari aggiornati, evitando di applicare successivamente una duplicazione delle medesime decurtazioni.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO U

Bene	Identificazione catastale	Consistenza	Quota
Abitazione	C.F. Manciano – F.203 p.55 sub.2 – A/4, cl. 2, vani 7,5, R.C. € 364,10	170,00 m² commerciali	1/1
Terreni seminativi	C.T. Manciano – F.203 p.66, 104, 105, 107, 117, 122A, 152, 155A, 156, 157, 206; F.221 p.77, 79, 99, 100, 101, 103, 104, 106, 107	11,7791 ha	1/1
Terreni vigneti	C.T. Manciano – F.203 p.65, 122B, 151, 155B	2,8090 ha	1/1
Ovile rurale	C.F. Manciano – F.203 p.182 sub.5	74,00 m²	1/1
Deposito acqua	C.F. Manciano – F.203 p.183 sub.2 – D/7, R.C. € 120,00	24,00 m²	1/2

Precisazione sull'identificativo dell'ovile: nella CTU originaria il manufatto era indicato al F.203 p.182 sub.3; nell'attuale formazione del Lotto U è indicato al F.203 p.182 sub.5.

Ai fini del presente elaborato viene assunto l'identificativo attuale fornito per il lotto residuo, mentre consistenza e caratteristiche fisiche vengono mantenute conformi alla descrizione peritale originaria.

6) DESCRIZIONE SPECIFICA DEL FABBRICATO ABITATIVO

L'unità abitativa F.203 p.55 sub.2 è classificata catastalmente in categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, con rendita catastale di € 364,10. È posta al piano terra e primo ed è accessibile mediante scala esterna.

La precedente CTU descriveva l'unità come composta da cucina, due camere da letto e bagno, con pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno con vetro semplice, porte in legno tamburato e impianto di riscaldamento.

Era inoltre presente una porzione di terrazzo sul fronte nord-est, un locale al piano terreno posto in corrispondenza verticale dell'appartamento e destinato a cantina, nonché una porzione di portico.

La superficie utile calpestabile era indicata in mq 146,00, mentre la superficie commerciale, determinata secondo i criteri richiamati dalla UNI 10750, risultava pari a mq 170,00.

La CTU originaria rilevava condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

Ai fini dell'aggiornamento si assume la medesima superficie commerciale di mq 170,00, ma un nuovo valore unitario di € 1.100,00/m², coerente con il carattere rurale, lo stato manutentivo e le condizioni rilevate.

7) DESCRIZIONE DEI FABBRICATI RURALI

7.1 – Ovile

L'ovile, attualmente individuato nel Lotto U al F.203 p.182 sub.5, presenta superficie di mq 74,00.

La precedente CTU lo descriveva come costruzione ad uso ovile realizzata in blocchetti di conglomerato cementizio tipo LECA, con copertura ad una falda, struttura metallica e sovrastante manto di tegole portoghesi, nonché pavimento in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione e conservazione era indicato come precario.

Ai fini dell'aggiornamento il valore unitario viene rideterminato in € 200,00/m², tenendo conto della vetustà, della precarietà e della mancata manutenzione.

7.2 – Deposito acqua

Il deposito acqua F.203 p.183 sub.2 presenta superficie complessiva di mq 24,00.

È descritto come costruzione in muratura ordinaria di mattoni, con copertura a una falda su struttura metallica, manto di lastre ondulate e pavimento in battuto di cemento.

La precedente CTU indicava condizioni di manutenzione e conservazione buone e un valore unitario di € 250,00/m². Il parametro viene mantenuto invariato.

Poiché nel Lotto U è compresa la quota di proprietà pari a 1/2, il valore attribuito è pari alla metà del valore integrale.

8) DESCRIZIONE DEI TERRENI

La CTU originaria descriveva i terreni come aventi giacitura completamente collinare, generalmente buona esposizione, confini delimitati da fasce boscate e linee di impluvio, composizione morfologica argillo-limosa e presenza di scheletro di grossa pezzatura.

I terreni seminativi erano ritenuti generalmente meccanizzabili e storicamente vocati alle coltivazioni erbacee cerealicole e foraggere, oltre che alla vite, all'olivo e al pascolo.

Ai fini della presente stima le particelle sono state ricondotte alle due categorie effettivamente comprese nel Lotto U: seminativi e vigneti.

Le particelle a bosco ceduo presenti nella consistenza originaria non sono state inserite nella formazione del Lotto U e non viene quindi loro attribuito un valore autonomo.

Lo stato di abbandono attuale viene considerato nella rideterminazione dei parametri unitari agricoli.

L'incidenza economica della mancata manutenzione, del ripristino della conduzione e della perdita di efficienza produttiva è pertanto incorporata direttamente nei valori di € 6.000/ha per i seminativi e € 35.000/ha per i vigneti.

8.1) TERRENI SEMINATIVI – CALCOLO ANALITICO AGGIORNATO

Particella	Superficie ha	Valore €/ha	Valore €

F.203 p.66	0,1160	6.000,00	696,00
F.203 p.104	0,1500	6.000,00	900,00
F.203 p.105	0,0070	6.000,00	42,00
F.203 p.107	0,1260	6.000,00	756,00
F.203 p.117	0,1260	6.000,00	756,00
F.203 p.122 A	0,6210	6.000,00	3.726,00
F.203 p.152	0,2040	6.000,00	1.224,00
F.203 p.155 A	0,1360	6.000,00	816,00
F.203 p.156	0,1320	6.000,00	792,00
F.203 p.157	0,1240	6.000,00	744,00
F.203 p.206	0,6854	6.000,00	4.112,40
F.221 p.77	0,2539	6.000,00	1.523,40
F.221 p.79	0,0785	6.000,00	471,00
F.221 p.99	0,0030	6.000,00	18,00
F.221 p.100	5,8099	6.000,00	34.859,40
F.221 p.101	0,2997	6.000,00	1.798,20
F.221 p.103	2,2307	6.000,00	13.384,20
F.221 p.104	0,3600	6.000,00	2.160,00
F.221 p.106	0,1817	6.000,00	1.090,20
F.221 p.107	0,1343	6.000,00	805,80
TOTALE	**11,7791**	**6.000,00**	**70.674,60**

Il controllo aritmetico delle singole particelle conduce a una superficie complessiva di ha 11,7791 e a un valore complessivo di € 70.674,60.

8.2) TERRENI A VIGNETO – CALCOLO ANALITICO AGGIORNATO

Particella	Superficie ha	Valore €/ha	Valore €
F.203 p.65	0,2720	35.000,00	9.520,00
F.203 p.151	1,0330	35.000,00	36.155,00
F.203 p.155 B	0,9970	35.000,00	34.895,00
F.203 p.122 B	0,5070	35.000,00	17.745,00
TOTALE	**2,8090**	**35.000,00**	**98.315,00**

La superficie complessiva dei vigneti compresi nel Lotto U è pari a ha 2,8090 e il valore aggiornato complessivo è pari a € 98.315,00.

8.3) BOSCHI CEDUI – PRECISAZIONE

La CTU originaria comprendeva anche una componente a bosco ceduo nell'intero compendio. Tuttavia le particelle forestali che costituivano tale componente non risultano comprese nell'elenco attuale del Lotto U. Pertanto, coerentemente con il principio di esatta identificazione del lotto, non viene attribuito alcun valore autonomo a boschi cedui non ricompresi nella consistenza residua.

9) CRITERIO DI STIMA E METODOLOGIA

La stima è eseguita con criterio del valore di mercato, utilizzando procedimenti sintetico-comparativi e parametri unitari differenziati per categoria di bene.

La CTU originaria aveva esaminato, tra i principali criteri, la stima sintetica in base ai prezzi di mercato e la stima analitica mediante capitalizzazione dei redditi, rilevando che la valutazione mediante prezzi di compravendita o di mercato è il procedimento più frequentemente utilizzato.

Nella precedente CTU, per gli immobili, il parametro era riferito alla superficie commerciale; per i terreni il parametro era espresso in €/ha e veniva rapportato alla qualità colturale, con adeguamenti in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci, quali giacitura, fertilità, produttività e caratteristiche morfologiche.

La presente relazione conserva tale impostazione metodologica ma aggiorna i parametri unitari in relazione allo stato attuale dei beni e alla finalità di determinare il valore del lotto residuo nel 2026.

Per la componente abitativa il valore unitario è determinato in € 1.100,00/m².

Per i terreni si assume € 6.000,00/ha per i seminativi e € 35.000,00/ha per i vigneti.

Per l'ovile € 200,00/m².

Per il deposito acqua € 250,00/m², invariato rispetto alla precedente CTU.

I parametri aggiornati sono da intendersi comprensivi dell'effetto economico delle condizioni manutentive e dello stato di abbandono.

Non viene pertanto applicata una successiva percentuale di abbattimento sul totale.

9.1) RIFERIMENTI ESTIMATIVI DELLA CTU ORIGINARIA

Tipologia	Valori di riferimento riportati nella CTU originaria	Parametro originario scelto
Abitazioni rurali	Agenzie € 1.000–1.400/m²; OMI € 1.000–1.300/m²	€ 1.200/m²
Rimesse – magazzini – stalle	Agenzie € 400–800/m²; OMI € 350–650/m²	—
Seminativi	Agenzie € 6.000–12.000/ha; OMI/INEA € 7.000/ha; VAM € 8.000/ha	€ 7.000/ha
Vigneti DOC	Agenzie € 45.000–70.000/ha; OMI € 45.000/ha; VAM € 40.000/ha	€ 45.000/ha
Boschi	Agenzie € 3.000–6.000/ha; OMI € 4.500/ha; VAM € 5.000/ha	€ 3.000/ha

I valori sopra riportati sono richiamati esclusivamente come quadro metodologico della CTU originaria.

La presente relazione non li assume automaticamente: procede invece alla rideterminazione dei parametri indicati al successivo punto 10.

10) AGGIORNAMENTO DEI PARAMETRI UNITARI – MOTIVAZIONI

Bene	Parametro CTU originaria	Parametro 2026	Riduzione
Abitazione F.203 p.55 sub.2	€ 1.200/m²	€ 1.100/m²	8,33%
Seminativi	€ 7.000/ha	€ 6.000/ha	14,29%
Vigneti	€ 45.000/ha	€ 35.000/ha	22,22%
Ovile	€ 250/m²	€ 200/m²	20,00%
Deposito acqua	€ 250/m²	€ 250/m²	nessuna

Le variazioni non sono coefficienti generali applicati al valore complessivo, ma modifiche dei singoli parametri unitari.

Questa impostazione è tecnicamente preferibile perché consente di attribuire a ciascuna categoria di bene la specifica incidenza dello stato manutentivo e delle condizioni di mercato.

Per l'abitazione, il valore di € 1.100/m² tiene conto della localizzazione rurale, della tipologia A/4, della superficie commerciale di 170 m² e delle condizioni manutentive non ottimali.

Per l'ovile, il passaggio a € 200/m² tiene conto dello stato precario del manufatto e della necessità di interventi per il ripristino della piena funzionalità.

Per i seminativi, € 6.000/ha tiene conto della situazione agronomica attuale e dei costi/rischi connessi al ripristino della conduzione.

Per i vigneti, € 35.000/ha tiene conto della mancata manutenzione e dell'incidenza che lo stato dell'impianto può avere sulla produttività e sulla commerciabilità del bene.

Per il deposito acqua non si procede a riduzione, in quanto il parametro di € 250/m² viene mantenuto e la sola ponderazione riguarda la quota di proprietà pari a 1/2.

11) STIMA ANALITICA DEI FABBRICATI

Bene	Superficie	Quota	Valore unitario	Valore
Abitazione F.203 p.55 sub.2	170,00 m²	1/1	€ 1.100/m²	€ 187.000,00
Ovile F.203 p.182 sub.5	74,00 m²	1/1	€ 200/m²	€ 14.800,00
Deposito acqua F.203 p.183 sub.2	24,00 m²	1/2	€ 250/m²	€ 3.000,00
TOTALE FABBRICATI				**€ 204.800,00**

Il valore dei fabbricati compresi nel Lotto U, considerando la quota di 1/2 del deposito acqua, è pertanto pari a € 204.800,00.

12) STIMA ANALITICA DEI TERRENI

Componente	Superficie	Valore unitario	Valore
Seminativi	11,7791 ha	€ 6.000/ha	€ 70.674,60
Vigneti	2,8090 ha	€ 35.000/ha	€ 98.315,00
TOTALE TERRENI	**14,5881 ha**		**€ 168.989,60**

La superficie agricola complessiva espressamente compresa nel Lotto U è quindi pari a ha 14,5881, composta da ha 11,7791 di seminativi e ha 2,8090 di vigneti.

13) FORMAZIONE DEL LOTTO U – QUADRO ECONOMICO COMPLETO

Categoria / bene	Identificativi	Consistenza / quota	Valore aggiornato
Abitazione	C.F. Manciano – F.203 p.55 sub.2	170,00 m² – 1/1	€ 187.000,00
Terreni seminativi	C.T. Manciano – F.203 p.66, 104, 105, 107, 117, 122A, 152, 155A, 156, 157, 206; F.221 p.77, 79, 99, 100, 101, 103, 104, 106, 107	11,7791 ha – 1/1	€ 70.674,60
Terreni vigneti	C.T. Manciano – F.203 p.65, 122B, 151, 155B	2,8090 ha – 1/1	€ 98.315,00
Ovile rurale	C.F. Manciano – F.203 p.182 sub.5	74,00 m² – 1/1	€ 14.800,00
Deposito acqua	C.F. Manciano – F.203 p.183 sub.2	24,00 m² – 1/2	€ 3.000,00
TOTALE LOTTO U			**€ 373.789,60**

14) VERIFICA ARITMETICA E CONFRONTO CON LA PRECEDENTE VALUTAZIONE

La verifica analitica consente di ricostruire il valore senza arrotondamenti intermedi:

Abitazione: 170,00 × € 1.100,00/m² = € 187.000,00.

Seminativi: 11,7791 × € 6.000,00/ha = € 70.674,60.

Vigneti: 2,8090 × € 35.000,00/ha = € 98.315,00.

Ovile: 74,00 × € 200,00/m² = € 14.800,00.

Deposito acqua: 24,00 × € 250,00/m² × 1/2 = € 3.000,00.

Somma complessiva: € 187.000,00 + € 70.674,60 + € 98.315,00 + € 14.800,00 + € 3.000,00 = € 373.789,60.

Nella precedente formazione del Lotto U, con i parametri originari, il valore risultava pari a € 434.358,70.

La differenza tra il valore precedente e quello aggiornato è pertanto pari a € 60.569,10.

Tale differenza deriva esclusivamente dalla rideterminazione dei parametri unitari e non da modifiche arbitrarie delle superfici: le consistenze utilizzate sono state ricontrollate particella per particella.

15) SINTESI DELLA FORMAZIONE DEL LOTTO U E IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VALUTAZIONE

Al fine di rendere immediatamente verificabile la composizione del Lotto U, si riporta di seguito il quadro riepilogativo completo di tutti gli identificativi catastali, delle consistenze, delle quote di proprietà, dei parametri unitari adottati e dei corrispondenti valori di stima.

N.	Catasto	Foglio	Particella / Sub.	Qualità / Bene	Superficie	Quota	Valore unitario	Valore €
1	C.F.	203	p.55 sub.2	Abitazione A/4	170,00 m²	1/1	€ 1.100/m²	187.000,00
2	C.T.	203	p.66	Seminativo	0,1160 ha	1/1	€ 6.000/ha	696,00
3	C.T.	203	p.104	Seminativo	0,1500 ha	1/1	€ 6.000/ha	900,00
4	C.T.	203	p.105	Seminativo	0,0070 ha	1/1	€ 6.000/ha	42,00
5	C.T.	203	p.107	Seminativo	0,1260 ha	1/1	€ 6.000/ha	756,00
6	C.T.	203	p.117	Seminativo	0,1260 ha	1/1	€ 6.000/ha	756,00
7	C.T.	203	p.122 A	Seminativo	0,6210 ha	1/1	€ 6.000/ha	3.726,00
8	C.T.	203	p.122 B	Vigneto	0,5070 ha	1/1	€ 35.000/ha	17.745,00
9	C.T.	203	p.151	Vigneto	1,0330 ha	1/1	€ 35.000/ha	36.155,00
10	C.T.	203	p.152	Seminativo	0,2040 ha	1/1	€ 6.000/ha	1.224,00
11	C.T.	203	p.155 A	Seminativo	0,1360 ha	1/1	€ 6.000/ha	816,00
12	C.T.	203	p.155 B	Vigneto	0,9970 ha	1/1	€ 35.000/ha	34.895,00
13	C.T.	203	p.156	Seminativo	0,1320 ha	1/1	€ 6.000/ha	792,00
14	C.T.	203	p.157	Seminativo	0,1240 ha	1/1	€ 6.000/ha	744,00
15	C.T.	203	p.206	Seminativo	0,6854 ha	1/1	€ 6.000/ha	4.112,40
16	C.T.	221	p.77	Seminativo	0,2539 ha	1/1	€ 6.000/ha	1.523,40
17	C.T.	221	p.79	Seminativo	0,0785 ha	1/1	€ 6.000/ha	471,00
18	C.T.	221	p.99	Seminativo	0,0030 ha	1/1	€ 6.000/ha	18,00
19	C.T.	221	p.100	Seminativo	5,8099 ha	1/1	€ 6.000/ha	34.859,40
20	C.T.	221	p.101	Seminativo	0,2997 ha	1/1	€ 6.000/ha	1.798,20
21	C.T.	221	p.103	Seminativo	2,2307 ha	1/1	€ 6.000/ha	13.384,20
22	C.T.	221	p.104	Seminativo	0,3600 ha	1/1	€ 6.000/ha	2.160,00
23	C.T.	221	p.106	Seminativo	0,1817 ha	1/1	€ 6.000/ha	1.090,20
24	C.T.	221	p.107	Seminativo	0,1343 ha	1/1	€ 6.000/ha	805,80
25	C.F.	203	p.182 sub.5	Ovile rurale	74,00 m²	1/1	€ 200/m²	14.800,00
26	C.F.	203	p.183 sub.2	Deposito acqua	24,00 m²	1/2	€ 250/m²	3.000,00

RIEPILOGO PER CATEGORIA

Componente	Consistenza	Valore
Abitazione F.203 p.55 sub.2	170,00 m²	€ 187.000,00
Terreni seminativi	11,7791 ha	€ 70.674,60
Terreni vigneti	2,8090 ha	€ 98.315,00
Ovile F.203 p.182 sub.5	74,00 m²	€ 14.800,00

Deposito acqua F.203 p.183 sub.2 – quota 1/2	24,00 m²	€ 3.000,00
TOTALE LOTTO U	**—**	**€ 373.789,60**
VALORE ARROTONDATO	**—**	**€ 373.790,00**

16) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE, URBANISTICA, VINCOLISTICA E ALTRI ELEMENTI

Le risultanze sotto riportate derivano dalla CTU originaria e vengono richiamate con espressa riserva, non costituendo una nuova certificazione autonoma alla data odierna.

OCCUPAZIONE: nella relazione originaria le unità risultavano occupate dal proprietario esecutato, Signor----------; dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non risultavano contratti di affitto concessi a terzi.

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE: la CTU originaria riferiva che l'immobile non risultava occupato da coniuge separato e non risultavano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

VINCOLI: la CTU originaria riferiva l'assenza sui beni di vincoli di tipo artistico, storico e similari, nonché l'assenza di elementi tali da incidere sulla formazione del lotto sotto tale profilo.

URBANISTICA E CONFORMITÀ: nella conclusione della CTU originaria veniva riferito che l'unità immobiliare non presentava difformità rispetto allo stato autorizzato e che sotto il profilo urbanistico risultava regolare.

Le suddette risultanze devono essere lette come richiamo documentale della precedente attività peritale. Eventuali variazioni intervenute successivamente alla CTU originaria dovranno essere verificate mediante aggiornamento documentale specifico.

17) CONCLUSIONI – RISPOSTA AL QUESITO

Alla luce della documentazione esaminata, delle risultanze della CTU originaria, dell'attuale composizione catastale del Lotto U, delle consistenze metriche verificate, del sopralluogo di verifica e dei parametri unitari aggiornati, il sottoscritto determina il valore complessivo del LOTTO U come segue:

Componente	Valore
Abitazione F.203 p.55 sub.2	€ 187.000,00
Terreni seminativi	€ 70.674,60
Terreni vigneti	€ 98.315,00
Ovile F.203 p.182 sub.5	€ 14.800,00
Quota 1/2 deposito acqua F.203 p.183 sub.2	€ 3.000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO U	**€ 373.789,60**

Il valore complessivo del Lotto U, nello stato di fatto e di manutenzione considerato nella presente valutazione, è pertanto determinato in € 373.789,60.

Ai soli fini pratici di indicazione del valore del lotto, il medesimo può essere arrotondato a € 373.790,00.

Si precisa che l'incidenza economica dello stato di abbandono dei terreni e delle condizioni manutentive dei fabbricati è già incorporata nei singoli valori unitari adottati. Non dovrà quindi essere applicata una ulteriore percentuale di riduzione per i medesimi fattori, evitando una duplicazione della decurtazione.

Il presente elaborato costituisce relazione integrativa e di aggiornamento della precedente CTU limitatamente al Lotto U residuo e sostituisce, per quanto attiene alla determinazione economica di tale lotto, il precedente valore di € 434.358,70.

La presente relazione inviata a mezzo PCT ed in copia di cortesia viene depositata in data odierna e nei termini concessi presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto li 29 Settembre 2026

Il Consulente
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO
UNI 11558:2014 – UNI/PdR 19:2016 | N° 0317_VI

