

TRIBUNALE DI GROSSETO
Proc.Es.Imm.re n.11/2025 RGEI
promossa nei confronti di

Controdeduzioni alle osservazioni alla bozza di CTU

All'esito della valutazione delle osservazioni alla bozza di CTU prodotta dall'Avv.to Angela Casini pervenute in data 10 febbraio 2026, si relazione quanto segue:

- Il sottoscritto ha proceduto all'integrazione dell'elaborato peritale ponendo maggiore enfasi e dettaglio sulle consistenze abusive presenti e sul materiale rinvenuto sul fondo.

In merito al valore relativo alle consistenze abusive, si ritiene doversi confermare quanto già esposto nell'elaborato al netto delle specifiche ulteriori.

Merita tuttavia specificare che nel caso peculiare delle esecuzioni immobiliari la vendita è consentita anche in presenza di difformità o consistenze illegittime sotto il profilo urbanistico. Le detrazioni applicate pertanto, non devono necessariamente rispecchiare i costi effettivamente necessari per la remissione in pristino dello stato dei luoghi; in concreto devono esprimere la riduzione di appetibilità commerciale in presenza degli stessi abusi che l'aggiudicatario dovrà sopportare senza alcun obbligo di demolizione fino a ordinanza comunale.

- Inoltre, occorre specificare che allo stato attuale il fondo è occupato da un affittuario e, che a sommosso giudizio del sottoscritto, l'onere di risanamento e bonifica del fondo è allo stesso ascrivibile; per tale ragione, salvo diversa indicazione del G.E., non si ritiene necessario determinare una spesa che apparentemente non dovrebbe gravare sulla procedura.

- Pur comprendendo le legittime richieste dell'Avvocato Casini, il sottoscritto non è in possesso di elementi incontrovertibili per identificare il responsabile dell'abuso, come definito dalla normativa urbanistica ovvero il momento esatto in cui le opere illegittime siano state realizzate; ad ogni modo tale incombenza non pare rientrare tra i quesiti postimi dal G.E.

Con osservanza

Grosseto, 20 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Per. Agr. Stefano Angelici
(firmato digitalmente)

