PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n.11/2025 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò

Contro:

Promosso da:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico: Per. Agr. Stefano Angelici

Data: 23/01/2026

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

INCARICO PERITALE E QUESITI

Il sottoscritto Per. Agr. Stefano Angelici con studio in Grosseto Via del Bernina 19, iscritto all'albo dei Periti Agrari della provincia di Grosseto al n.177, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto nell'udienza del giorno 6 giugno 2025, 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*

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

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*

Per. Agr. Stefano Angelici – Via del Bernina, 19 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

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*

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

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 20/06/2025 con la consultazione del fascicolo telematico e l'accettazione dell'incarico. L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto, del Dott.ssa Stefania Bianchi in qualità di Custode Giudiziario del bene, è avvenuto in primo luogo il giorno 05/12/2025.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere a quesiti come segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

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;*

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la "*Certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c.*" redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.
Non sono presenti gli estratti del catasto (visure e mappe censuarie) che 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 di cui alla risposta al precedente quesito.

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;

In ragione della natura di terreno dell'immobile oggetto di pignoramento non si ritengono necessarie operazioni di aggiornamento catastale. Si segnala tuttavia che le qualità colturali riportate nelle visure catastali in taluni casi non risultano allineate con lo stato di fatto.

***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*

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

Dall'analisi della relazione notarile presente in atti 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 segnalare

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:

ISCRIZIONI CONTRO:

Nessuna

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 06/02/2024 Repertorio numero 283, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/03/2024 al numero 3237 del Registro Particolare ed al numero 4096 del Registro Generale, a favore del signor nato a (GR) il , contro come sopra generalizzata, gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sui terreni siti in Comune di Scansano (GR), censiti al NCT di detto comune al **Foglio 243 particelle 376, 377, 59, 72, 80, 351, 352, 357, 362, 363, 367, 369, 373, 375, 68 e 123.**

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 24/05/2024

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

Repertorio numero 1196, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 01/07/2024 al numero 7964 del Registro Particolare ed al numero 10141 del Registro Generale, a favore del signor nato a (GR) il contro come sopra generalizzata, gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sui terreni siti in Comune di Scansano (GR), censiti al NCT di detto comune al **Foglio 243 particelle 376, 377, 59, 72, 80, 351, 352, 357, 362, 363, 367, 369, 373, 375, 68 e 123**.

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP di Grosseto in data 14/01/2025 Repertorio numero 4, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 23/01/2025 al numero 692 del Registro Particolare ed al numero 939 del Registro Generale, a favore del signor nato a (GR) il contro come sopra generalizzata, gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sui terreni siti in Comune di Scansano (GR), censiti al NCT di detto comune al Foglio 243 particelle 376, 377, 59, 72, 80, 351, 352, 357, 362, 363, 367, 369, 373, 375, 68 e 123.

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.;*

in data 18/10/2025, è stato richiesto al Comune di Scansano il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.

L'area all'interno della quale ricade il terreno oggetto di pignoramento, è classificata quasi totalmente in zona E di cui al D.M. 1444/75. La sua destinazione d'uso è pertanto **agricola**.

Limitate porzioni di terreno hanno classificazione diversa, come riscontrabile dal CDU prodotto, che tuttavia non influiscono sulla valutazione dei beni come compendio rurale.

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

Sul terreno in questione sono presenti dei manufatti in struttura leggera **privi di valore formale** che pertanto non saranno valutati ai fini economici e che dovranno essere rimossi anche in ragione della loro collocazione in aree di tutela individuate ai sensi del D.lgs. 42/2004, art 142 e quindi non sanabili.

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;*

Trattandosi di terreno sprovvisto di edifici legittimamente realizzati, la certificazione energetica non risulta necessaria.

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 costituiscono vari appezzamenti di terreno siti nel Comune di Scansano in loc. Granatelle. Si sviluppano in parte lungo la Strada provinciale 146 Aquilaia. Agli immobili si accede dalla stessa strada provinciale, in prossimità dell'intersezione con la strada provinciale 103 Salaioli.

Gli appezzamenti distano circa 13 km dal centro abitato di Scansano e circa 12km da Magliano In Toscana.

Il compendio pignorato si articola in vari corpi fondiari tutti accessibili mediante il transito su terreni estranei alla procedura ancorché il corpo fondiario posto più a nord confini direttamente con la Strada Provinciale Aquilaia dalla quale, tuttavia, non ha accesso.

Gli immobili sono tutti intestati a:

nata a (GR) il (CF: per i dritti di proprietà corrispondenti all'intero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti censiti al C.T. del Comune di Scansano come di seguito:

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Area(mq)	R.D.	R.A.
243	376		SEMINATIVO	2	12210	€ 47,29	€ 56,75
243	377		SEMINATIVO	2	1020	€ 3,95	€ 4,74
243	59		SEMINATIVO	2	1420	€ 5,50	€ 6,60
243	72	AA	SEMINATIVO	3	187	€ 0,48	€ 0,68
243	72	AB	PASCOLO ARB	U	10208	€ 6,85	€ 2,64
243	80		SEMINATIVO	3	1700	€ 4,39	€ 6,15
243	351	AA	SEMINATIVO	3	1337	€ 3,45	€ 4,83
243	351	AB	PASC CESPUG	2	743	€ 0,31	€ 0,12
243	352	AA	SEMINATIVO	3	612	€ 1,58	€ 2,21
243	352	AB	PASC CESPUG	2	808	€ 0,33	€ 0,13
243	357	AA	SEMINATIVO	2	342	€ 1,32	€ 1,59
243	357	AB	VIGNETO	1	108	€ 1,09	€ 0,73
243	362		VIGNETO	1	90	€ 0,91	€ 0,60
243	363		SEMINATIVO	2	6980	€ 27,04	€ 32,44
243	367		SEMINATIVO	3	6135	€ 15,84	€ 22,18
243	369		SEMINATIVO	3	500	€ 1,29	€ 1,81
243	373		SEMINATIVO	2	1270	€ 4,92	€ 5,90
243	375	AA	VIGNETO	1	1892	€ 19,05	€ 12,70
243	375	AB	SEMINATIVO	3	908	€ 2,34	€ 3,28
243	68	AA	SEMINATIVO	2	1400	€ 5,42	€ 6,51
243	68	BB	PASCOLO ARB	U	3830	€ 2,57	€ 0,99
243	123	AA	SEMINATIVO	2	2900	€ 11,23	€ 13,48
243	123	BB	PASCOLO ARB	U	960	€ 0,64	€ 0,25
					57560	**167,79 €**	**187,31 €**

La forma degli appezzamenti è irregolare e difficilmente sfruttabile agronomicamente anche in ragione della modesta estensione complessiva (Ha 5.75.60).

L'appezzamento di vigneto, costituisce una parte di più ampia superficie vitata in parte sviluppata su terreni estranei alla presente procedura.

L'effettiva classificazione dei terreni è la seguente:

SEMINATIVI SEMPLICI	Ha 3.36.61
VIGNETI	Ha 0.25.50
OLIVETI	Ha 0.48.00
BOSCHI	Ha 1.56.05

Per. Agr. Stefano Angelici – Via del Bernina, 19 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

TARE E SUPERFICI IMPRODUTTIVE Ha 0. 09.44

Totale **Ha 5.75.60**

Al margine della P.lla 72, in corrispondenza con il confine con la p.lla 365, sono presenti dei manufatti precari privi di valore formale e dei relitti di autovetture prive di targa e parti di carrozzeria, oltre a rifiuti inerenti all'attività agricola.

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;*

Trattandosi di unico immobile pignorato, si ritiene possibile esclusivamente la vendita in unico lotto.

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.;*

L'immobile risulta occupato dal creditore procedente in ragione di Contratto di affitto stipulato in data 2 gennaio 2004 e registrato in data 19/04/2004 con n. 2026 serie 3, avente durata di 15 anni ma prorogato fino al 02/01/2034.

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*

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

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.*

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.*

CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda i beni immobili, il valore 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 eventualmente corretti in relazione allo specifico stato vegetativo e manutentivo dei soprassuoli ed alle caratteristiche agronomiche dei terreni.

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.

La collocazione del valore di ogni appezzamento all'interno della forbice (min-max) fornito dal succitato listino, viene determinata in relazione alle caratteristiche agronomiche e produttive degli appezzamenti.

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

SCANSANO

Abitanti: 4.638

Superficie: kmq 273,58

Altitudine: m 190/650

Classificazione climatica: zona E 2216 GG

Diffusività atmosferica: media

Dista circa 30 km dal capoluogo di provincia. Il territorio comunale si estende all'estremità nord-occidentale delle Colline dell'Albegna e del Fiora. Comune a vocazione agricola. Nel territorio si produce il vino DOC Morellino di Scansano

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I3AAA	6.000	14.000
Seminativo irriguo	I3AAB	8.000	16.000
Orto irriguo	I3AAC	9.000	19.000
Frutteto	I3AAD	13.000	27.000
Vigneto	I3ACA	14.000	27.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	I3AAR	62.000	90.000
Vigneto D.O.C. IGP	I3AAR	48.000	70.000
Uliveto	I3AAF	8.000	21.000
Pascolo	I3AAG	2.400	5.000
Bosco alto fusto	I3ABD	7.000	15.000
Bosco misto	I3AAH	2.100	8.000
Bosco ceduo	I3AAH	1.600	6.000
Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale	I3ABB	6.000	15.000
Castagneto da frutto	I3ABC	8.000	15.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	I3AAM	25.000	60.000
Incolto sterile	I3AAG	700	1.500

Per. Agr. Stefano Angelici – Via del Bernina, 19 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

GIUDIZIO DI STIMA

All'esito delle valutazioni esperite come in risposta ai quesiti precedenti, il valore ordinario di mercato dei beni è il seguente:

QUALITA' COLTURALE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
SEMINATIVI SEMPLICI	Ha 3.36.61	8.000,00	26.929,00
VIGNETI	Ha 0.25.50	76.000,00	19.380,00
OLIVETI	Ha 0.48.00	16.000,00	7.680,00
BOSCHI	Ha 1.56.05	3.500,00	5.462,00
TARE E SUPERFICI IMPRODUTTIVE	Ha 0. 09.44	1000,00	94,00
Totale	**Ha 5.75.60**		**59.545,00**

Tuttavia, risulta doveroso sottrarre dal valore dei beni il costo per la remissione in pristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle consistenze strutturali prive di titolo edilizio legittimante, stimate forfettariamente in € 15.000,00.

Pertanto, il valore complessivo dei beni, tenuto conto delle detrazioni al valore ordinario è pari ad € **59.545,00 - € 15.000,00 = € 44.545,00 arrotondabili ad € 44.500,00**

n.b.: esulano dalla presente valutazione i costi che si dovessero rendere necessari per la rimozione di rifiuti e relitti di autovetture.

Per. Agr. Stefano Angelici – Via del Bernina, 19 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a

PDF Eraser Free

CONCLUSIONI

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima è pari ad **€ 44.500,00** *(euro quarantaquattromilacinquecento/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, 23 gennaio 2026

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

Per. Agr. Stefano Angelici – Via del Bernina, 19 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it

Firmato Da: ANGELICI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3ccb95fc7d6e869a