



**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI**



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 6/2024



**Creditore**



**GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò**



**C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli**



relativa alla stima di beni immobili

**PREMESSA:**

Il sottoscritto arch. Andrea Spinelli, nato a Grosseto il 05/02/1981, CF SPNNDR81B05E202B, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.476 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L. Porciatti n.33, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 27/05/2024 lo scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

*Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico.*

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

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

*accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in*

*pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel*

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

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



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



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**BENI OGGETTO DI STIMA**

Le operazioni peritali sono iniziate in data 11/07/2024 con un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Stante la necessità di ripulire l'area dalla sterpaglia e vegetazione presente e riscontrata la necessità di avere assistenza durante le operazioni di rilievo da parte delle forze dell'ordine al fine di scongiurare la presenza di occupazione abusiva della struttura, le operazioni di rilievo si sono successivamente svolte in data 19/09/2024 alla presenza della Polizia Municipale di Cinigiano.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da n°21 unità immobiliari fra fabbricati e terreni, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 9 gennaio 2024 (Repertorio n.46277) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 1 febbraio 2024 di cui al Registro Generale 1459, Registro Particolare n.1124, promosso da:

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare denominato nelle varie pratiche edilizie rinvenute "Podere Terretello o Casale Terretello" e risulta ubicato in Loc. Terretello nel Comune di Cinigiano (GR), lungo la strada provinciale n.64 del Cipressino.

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, ad oggi, risulta essere identificato dalle particelle catastali sotto elencate.

Catasto fabbricati del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 4, sub. 2, Via del Cipressino SNC, piano 2, categoria F02 unità collabente;
- 2) Foglio 9, particella 4, sub. 3 e 4 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 20,66;
- 3) Foglio 9, particella 4, sub. 5 e 6 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 256 mq, rendita € 330,53;
- 4) Foglio 9, particella 4, sub. 7 e 8 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1,



consistenza 26 mq, rendita € 12,91;

- 5) Foglio 9, particella 4, sub. 9, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 33,57;
- 6) Foglio 9, particella 4, sub. 10, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 11,62;
- 7) Foglio 9, particella 4, sub. 11, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita € 85,22;
- 8) Foglio 9, particella 4, sub. 12, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, rendita € 81,81;
- 9) Foglio 9, particella 4, sub. 13, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita € 63,27;
- 10) Foglio 9, particella 4, sub. 14, Via del Cipressino SNC, piano 1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 413,17;
- 11) Foglio 9, particella 4, sub. 15, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45;
- 12) Foglio 9, particella 4, sub. 16, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 38,73;
- 13) Foglio 9, particella 4, sub. 17 e 18, beni comuni non censibili;
- 14) Foglio 9, particella 6, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 192,12.

Catasto terreni del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq con reddito domenicale di € 14,54 e agrario di € 7,27;
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920, mq con reddito domenicale di € 14,42 e agrario di € 7,21;
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq con reddito domenicale di € 59,12 e agrario di € 55,43



- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq;
- 5) Foglio 8, particella 28, della sup. catastale di 1.110 mq, di cui 1.000 mq seminativo (AA) e 110 mq fabbricato rurale (AB), con reddito domenicale di € 4,13 e agrario di € 3,87;
- 6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq con rendita domenicale di € 39,57 e rendita agraria di € 37,10.
- 7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq con rendita domenicale di € 36,84 e rendita agraria di € 33,49.

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

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

**fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;**

**accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta essere completa.

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI INDIVIDUANO CORRETTAMENTE I BENI  
come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

**RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

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

Per quanto rilevato al momento della stesura della presente relazione, la documentazione agli atti risulta essere completa.



**PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:**



A tutto il giorno 01/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano essere di proprietà per 1/1 della , come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Le seguenti particelle:

Catasto fabbricati del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 4, sub. 2, Via del Cipressino SNC, piano 2, categoria F02 unità collabente;
- 2) Foglio 9, particella 4, sub. 3 e 4 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 20,66;
- 3) Foglio 9, particella 4, sub. 5 e 6 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 256 mq, rendita € 330,53;
- 4) Foglio 9, particella 4, sub. 7 e 8 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita € 12,91;
- 5) Foglio 9, particella 4, sub. 9, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 33,57;
- 6) Foglio 9, particella 4, sub. 10, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 11,62;
- 7) Foglio 9, particella 4, sub. 11, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita € 85,22;
- 8) Foglio 9, particella 4, sub. 12, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, rendita € 81,81;
- 9) Foglio 9, particella 4, sub. 13, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita € 63,27;
- 10) Foglio 9, particella 4, sub. 14, Via del Cipressino SNC, piano 1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 413,17;
- 11) Foglio 9, particella 4, sub. 15, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5



vani, rendita € 155,45;

12) Foglio 9, particella 4, sub. 16, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 38,73;

13) Foglio 9, particella 4, sub. 17 e 18, beni comuni non censibili;

14) Foglio 9, particella 6, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 192,12.





Catasto terreni del comune di Cinigiano:



- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq con reddito domenicale di € 14,54 e agrario di € 7,27;
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920, mq con reddito domenicale di € 14,42 e agrario di € 7,21;
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq con reddito domenicale di € 59,12 e agrario di € 55,43
- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq;
- 5) Foglio 8, particella 28, della sup. catastale di 1.110 mq, di cui 1.000 mq seminativo (AA) e 110 mq fabbricato rurale (AB), con reddito domenicale di € 4,13 e agrario di € 3,87;
- 6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq con rendita domenicale di € 39,57 e rendita agraria di € 37,10.



Sono pervenute:

- a) Alla i beni sono pervenuti per 1/1 della proprietà in virtù di **atto tra vivi - compravendita** ai rogiti notaio Giorgetti Luciano di Grosseto (GR), in data 02/04/2008 rep. N. 18281/10967, trascritto il 04/04/2008 ai n. 4865/3161 da potere di ;
- b) Ai i beni sono pervenuti ciascuno per la quota di 1/6 di piena proprietà in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** emesso dall'Ufficio del Registro di Siena (SI), in data 08/02/1999 rep. N. 17/587 e trascritto il 13/07/2005 ai n. 12050/7531 in morte di – eredità devoluta ai figli (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Giorgetti Luciano di Grosseto (GR) in data 02/04/2005 rep. N. 18281/10967 e trascritto il 04/04/2005 ai n. 4864/3160, risulta **accettazione tacita di eredità** in morte di da parte degli eredi)
- c) Ai i beni sono pervenuti ciascuno per la quota di 1/3 di piena proprietà in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** emesso dall'Ufficio



del Registro di Siena (SI), den. N. 47 vol. 401 e trascritto il 19/10/1978 ai n. 10697/8439 in morte di eredità devoluta per legge ai figli e al coniuge (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Giorgetti Luciano di Grosseto (GR), in data 02/04/2008 rep. N. 18281/2 e trascritto il 21/06/2016 ai n. 7684/5538, risulta **accettazione tacita di eredità** in morte di da parte degli eredi , relativamente al terreno Foglio 9 particella 1 e beni omissis)

d) Al , i beni sono pervenuti per la quota di 1/1 della piena proprietà in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione trascritto il 06/09/1954 ai n. 4860/4243 in morte di – eredità devoluta per legge al figlio (si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 21/03/1973 ai n. 4714/3424 in morte di da parte dell'erede).

La seguente particella:

Catasto terreni del comune di Cinigiano:

7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq con rendita domenicale di € 36,84 e rendita agraria di € 33,49.

E' pervenuta:

a) Alla i beni sono pervenuti per 1/1 della proprietà in virtù di **atto tra vivi - permuta** ai rogiti notaio Giorgetti Luciano di Grosseto (GR), in data 25/05/2010 rep. n. 20721/12510, trascritto il 09/06/2010 ai n. 8836/5598 da potere di ;

b) Ai i beni sono pervenuti ciascuno per la quota di 1/6 di piena proprietà in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** emesso dall'Ufficio del Registro di Siena (SI), in data 08/02/1999 rep. N. 17/587 e trascritto il 13/07/2005 ai n. 12050/7531 in morte di – eredità devoluta ai figli (si rilevano accettazioni tacite di eredità trascritta il 04/04/2008 ai n. 4864/3160 e tascritta il 21/06/2016 ai n. 7683/5537 in morte di da parte degli eredi ma relativamente a beni omissis) ;

c) Ai i beni sono pervenuti ciascuno per la quota di 1/3 di piena proprietà in virtù di **atto per**

**causa morte - certificato di denunciata successione** emesso dall'Ufficio del Registro di Siena (SI), den. N. 47 vol. 401 e trascritto il 19/10/1978 ai n. 10697/8439 in morte di eredità devoluta per legge ai figli e al coniuge (con atto per causa morte ai rogiti del notaio Giorgetti Luciano di Grosseto (GR), in data 02/04/2008 rep. N. 18281/2 e trascritto il 21/06/2016 ai n. 7684/5538, risulta **accettazione tacita di eredità** in morte di da parte degli eredi, ma relativamente a beni omissis);

d) Al sig. , i beni sono pervenuti per la quota di 1/1 della piena proprietà in virtù di **atto per causa morte - certificato di denunciata successione** trascritto il 06/09/1954 ai n. 4860/4243 in morte di – eredità devoluta per legge al figlio (si rileva **accettazione tacita di eredità** trascritta il 21/03/1973 ai n. 4714/3424 in morte di da parte dell'erede).

### **RISPOSTA AL 3° QUESITO:**

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

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

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

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



conservando autonomi identificativi catastali;

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



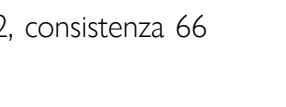
## **SITUAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto, comune di Cinigiano, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, così come segue:



Catasto fabbricati del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 4, sub. 2, Via del Cipressino SNC, piano 2, categoria F02 unità collabente;
- 2) Foglio 9, particella 4, sub. 3 e 4 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 20,66;
- 3) Foglio 9, particella 4, sub. 5 e 6 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 256 mq, rendita € 330,53;
- 4) Foglio 9, particella 4, sub. 7 e 8 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita € 12,91;
- 5) Foglio 9, particella 4, sub. 9, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 33,57;
- 6) Foglio 9, particella 4, sub. 10, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 11,62;
- 7) Foglio 9, particella 4, sub. 11, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita € 85,22;
- 8) Foglio 9, particella 4, sub. 12, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, rendita € 81,81;





- 9) Foglio 9, particella 4, sub. 13, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita € 63,27;
- 10) Foglio 9, particella 4, sub. 14, Via del Cipressino SNC, piano 1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 413,17;
- 11) Foglio 9, particella 4, sub. 15, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45;
- 12) Foglio 9, particella 4, sub. 16, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 38,73;
- 13) Foglio 9, particella 4, sub. 17 e 18, beni comuni non censibili;
- 14) Foglio 9, particella 6, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 192,12.

Catasto terreni del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq con reddito domenicale di € 14,54 e agrario di € 7,27;
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920, mq con reddito domenicale di € 14,42 e agrario di € 7,21;
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq con reddito domenicale di € 59,12 e agrario di € 55,43
- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq;
- 5) Foglio 8, particella 28, della sup. catastale di 1.110 mq, di cui 1.000 mq seminativo (AA) e 110 mq fabbricato rurale (AB), con reddito domenicale di € 4,13 e agrario di € 3,87;
- 6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq con rendita domenicale di € 39,57 e rendita agraria di € 37,10.
- 7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq con rendita domenicale di € 36,84 e rendita agraria di € 33,49.



I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.



## **CONFORMITA' CATASTALE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie catastali delle unità immobiliari con lo stato di fatto si rileva che **nelle planimetrie catastali non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.**

Nello specifico, essendo che l'intero complesso residenziale allo stato attuale si trova in corso di costruzione, non si rileva più corrispondenza tra le planimetrie agli atti (relative allo stato preesistente) e lo stato rilevato.

In conseguenza delle difformità riscontrate si ritiene di non poter procedere alla variazione della planimetria catastale in quanto relativamente a tali opere risulta necessario procedere al completamento delle opere in corso mediante nuovo titolo edilizio e al successivo aggiornamento delle planimetrie catastali agli atti.

**(vedere Allegato 2\_Documentazione catastale)**

## **RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

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

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 11/11/2024, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

- a) **ISCRIZIONE N. 4866/929 del 04/0/2008**, nascente da **ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato** concesso con atto ai rogiti di Giorgetti Luciano di Grosseto (GR) in data 02/04/2008 rep. n. 18282/10968 a

ASTE GIUDIZIARIE favore di importo capitale euro 2.300.000,00, importo totale euro 3.450.000,00 e durata 15 anni.  
Gravante su: CINIGIANO (GR) Foglio 8, part. 28, 78 (già 77), Foglio 9 part. 1,2,7 e 31, Foglio 9 part. 6, part. 4 syb. 2, 3-4, 5-6, 7-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e beni omissis.

b) **ISCRIZIONE N. 5243/980 del 20/04/2011**, nascente da **ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato** concesso con atto ai rogiti Giorgetti Luciano di Grosseto (GR) in data 19/04/2011 rep. n. 31778/13147 a favore di importo capitale euro 3.065.000,00, importo totale euro 6.130.000,00 e durata 30 anni. Annotazione N.9812/1204 del 20/07/2011- erogazione parziale.

c) **TRASCRIZIONE N. 1459/1124 del 01/02/2024**, nascente da **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** notificato da U.n.e.p. della Corte di Appello di Roma con sede in Roma (RM) in data 09/01/2024 rep. n. 46277 a favore di

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dal sottoscritto mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

**(vedi Allegato 1\_Ispezioni ipotecarie)**

### **RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

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

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

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa



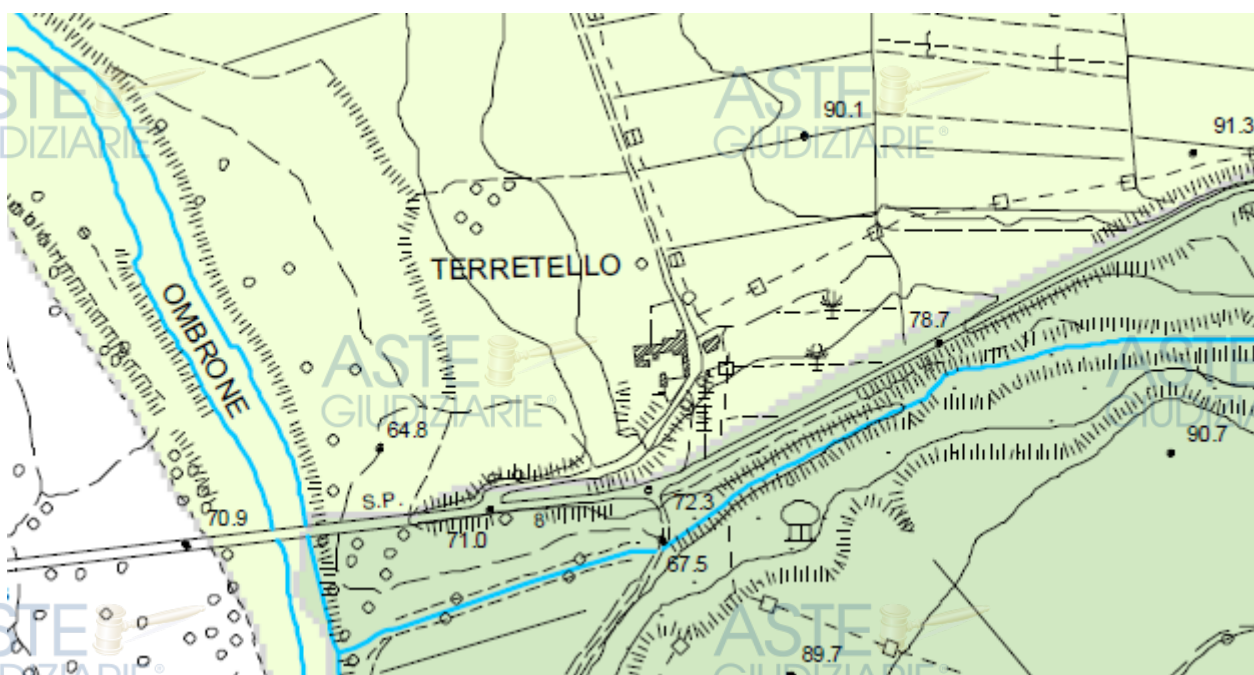
urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi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



## **5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

La documentazione agli atti è sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento,

## **5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**



Estratto TAV A\_10K\_Disciplina\_Nord

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo il vigente **Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano** (approvato con deliberazione C.C. 52 del 22/12/2008) le aree e gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in **“aree a prevalente funzione agricola”**, come individuate alla tavola grafica di riferimento denominata **“Inquadramento generale del territorio comunale”** normata dall’art. 129 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano e nello specifico ricadenti all’interno del Sistema territoriale **“I PIANI DELL’ORCIA”** art. 131 delle N.T.A. in cui sono ammesse destinazioni d’uso compatibili con quelle rilevate.

### **5.3 CONFORMITA' URBANISTICA**

I fabbricati presenti attualmente ed oggetto di pignoramento immobiliare risultano originariamente realizzati in data antecedente al 1967 e a seguito degli accertamenti effettuati presso il Comune di Cinigiano è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie, che hanno modificato l'originario stato dei luoghi e ne legittimano lo stato attuale:

• **P.E. 01/2007 PERMESSO DI COSTRUIRE** per "Ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, trasferimenti volumetrici per realizzazione di n.11 unità residenziali" in Borgo Santa Rita Loc. Terretello", presentata da Concessione rilasciata il 26/03/2008;

• **PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N°1 - V.C.O. 1 DEL 14/10/2008;**

• **PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N°2 - V.C.O. 2 DEL 24/06/2010.**

Per tali pratiche edilizie risultano concesse n°2 proroghe per la fine lavori, la seconda della quale aveva scadenza in data 07/07/2013.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando le planimetrie dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono state rilevate le principali difformità in seguito riportate:

- Non risulta essere stato realizzato un fabbricato isolato dal corpo di fabbricato principale, la cui volumetria risultava derivante dalla demolizione di un ulteriore immobile attualmente ancora presente ed oggetto di pignoramento (fabbricato diruto Foglio 9, particella 6);
- Non risultano essere state realizzate le sistemazioni esterne e le piscine, per cui la corte esterna si presenta ancora in stato incolto;
- Sono state rilevate lievi difformità interne agli appartamenti del corpo di fabbrica principale, come lo spostamento di alcuni camini e canne fumarie, lievi modifiche ai tramezzi e lievi modifiche ad alcuni



Alla luce di quanto sopra espresso, **gli immobili non possono essere definiti come urbanisticamente conformi.**

Le presenti difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una SCIA edilizia.



### **RISPOSTA AL 6° QUESITO:**

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

Si ritiene di non dover produrre la Certificazione Energetica richiesta relativa agli immobili pignorati in quanto trattasi di immobili in corso di ristrutturazione, allo stato grezzo, per cui privi completamente di impianti e parzialmente di infissi e come tali esenti dalla necessità di dotarsi di specifica APE.

### **RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

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

## **7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**







*Mapa dei beni pignorati*

I beni immobili oggetto del presente pignoramento comprendono porzioni di terreno di diversa qualità colturale per circa 10 ettari, un complesso immobiliare di n°18 appartamenti di circa 1.700 mq fra immobili e pertinenze, ed un fabbricato parzialmente demolito di circa 130 mq fra superficie e pertinenze.

### **7.1.2 COMPLESSO IMMOBILIARE PRINCIPALE**

**SPINELLI ARCHITETTI** - Via Porciatti 33 - 58100 - Grosseto

andreaspinelli@spinelliarchitetti.it

**T** 056421269 - **F** 056421269 - **M** 3478263022

www.spinelliarchitetti.it

**E-MAIL** -

**WEB** -



## **Descrizione**

Il complesso immobiliare oggetto di stima ricade all'interno del Foglio 9, particella 4 del catasto fabbricati del comune di Cinigiano (GR). Il fabbricato principale, che ospita n°16 unità immobiliari, si sviluppa su 4 piani fuori terra nel suo corpo principale, tre piani nel volume edilizio limitrofo e due piani nell'ala laterale; a pochi metri da esso risulta posizionato un fabbricato minore a n°2 piani fuoriterra all'interno del quale risultano ubicati n°2 appartamenti. Il complesso immobiliare in corso di costruzione risulta quindi nella sua interezza frazionato in n°18 appartamenti che presentano una superficie variabile fra i 60 e i 130 mq. La superficie commerciale residenziale complessiva risulta pari a 1.555 mq e la corte pertinenziale, attualmente lasciata a terreno incolto, presenta una superficie di circa 3.900 mq.

La struttura si presenta esternamente con una facciata di pregio in pietra a faccia vista con alcune porzioni ad intonaco e con tetto a falde inclinate realizzato in legno lamellare e coperto a coppi e tegoli.

I solai interpiano sono in gran parte realizzati con travetti a vista in legno e mezzane di cotto ed alcune porzioni si presentano in voltine realizzate con mezzane di cotto e travetti in acciaio.

Le scale di collegamento ai piani sono realizzate con lamiera di acciaio.

Tutto il complesso immobiliare si presenta allo stato grezzo, in quanto internamente risultano eseguiti solamente gli intonaci ed il passaggio dei principali corrugati e tubazioni delle varie linee impiantistiche, mancando ancora la realizzazione dei massetti, la posa degli infissi, la tinteggiatura delle pareti e la posa di parte degli infissi esterni. Risultano inoltre presenti pavimentazioni in cotto solo in alcune unità immobiliari.

L'altezza utile dei locali è variabile dai 2,70 m ai 3,00 m.

### **Sato di manutenzione e finiture**

Come precedentemente descritto, il fabbricato esternamente presenta una facciata di pregio in pietra facciavista ed una copertura in coppi e tegoli anticati; internamente lo stesso si trova invece allo stato grezzo con le opere eseguite (passaggio corrugati linee impiantistiche, intonaci e parte delle pavimentazioni) ammalorate dal tempo e dall'incuria. Risultano inoltre mancanti per la quasi totalità gli infissi esterni.

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione edilizia definibile di tipo medio al fine di renderlo abitabile secondo le vigenti normative.

### **Confini**

Il lotto all'interno del quale ricade il complesso immobiliare confina con Foglio 9, particella 2 e con Strada Provinciale Cipressino.

### **7.1.3 FABBRICATO DIRUTO**



#### **Descrizione**

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade all'interno del Foglio 9, particella 6 del catasto fabbricati del comune di Cinigiano (GR). Il fabbricato, limitrofo al complesso principale, attualmente si trova in stato diruto, privo di infissi e con porzioni interne demolite. L'immobile si presenta in muratura con pareti esterne in pietra a facciavista e tetto a capanna in legno e laterizio, presenta una superficie commerciale complessiva di circa 120 mq. La struttura risulta composta da un corpo principale di circa 105 ed un corpo secondario di circa 15 mq con altezza media rispettivamente di 4,50 m e 2,50 m.

#### **Finiture**

La facciata esterna si presenta in pietra faccia vista, internamente alcune porzioni risultano essere parzialmente finite ad intonaco ed in altre si scorgono porzioni in pietra e laterizio, manca la pavimentazione e qualsiasi tipo di impianto e infissi.

#### **Stato di manutenzione**

---

**SPINELLI ARCHITETTI** - Via Porciatti 33 - 58100 - Grosseto

andreaspinelli@spinelliarchitetti.it

**T** 056421269 - **F** 056421269 - **M** 3478263022

www.spinelliarchitetti.it

**E-MAIL** -

**WEB** -



Il fabbricato necessita di una ristrutturazione edilizia definibile di tipo pesante al fine di renderlo abitabile secondo le vigenti normative.

**Confini**

Il lotto all'interno del quale ricade il complesso immobiliare confina con Foglio 9, particella 7 e con Strada Provinciale Cipressino.



### **7.1.4 TERRENI**

I terreni oggetto di pignoramento sono di varia qualità colturale e tutti corrispondono alla qualità individuata dalle visure catastali ad eccezione del terreno censito al Foglio 9, particella 7 che risulta essere incolto ed assimilabile al pascolo arborato. Di seguito l'elenco dei terreni oggetto di stima e le relative caratteristiche:

- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq = 2,816 ha
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920 = 2,792 ha
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo (rilevato pascolo arb.), classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq = 1,431 ha
- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq = 1,573 ha
- 5) Foglio 8, particella 28, seminativo, della sup. catastale di 1.000 mq = 0,1 ha
- 6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq = 0,9578 ha
- 7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq = 0,6485 ha

### **7.2 CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI**

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute presso il competente ufficio tecnico comunale. Sono state conseguentemente calcolate le superfici commerciali, oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio delle varie unità immobiliari, ed applicati i relativi coefficienti correttivi.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

##### **7.1.2 COMPLESSO IMMOBILIARE PRINCIPALE**

<b>Parametro</b>	<b>Superfici e lorda effettiva</b>	<b>Coeff. riduzi one</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Sup. comm. <b>residenziale</b>	1.555 mq	100%	1.555 mq

Sup. comm. <b>balconi e portici</b>	120 mq	30%	36 mq
Sup. comm. <b>corte esterna</b>	3.900 mq	2% *	78 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>1.669,00 mq</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL COMPLESSO  
IMMOBILIARE E RELATIVA AREA DI PERTINENZA = 1.669,00 MQ**

**7.1.3 FABBRICATO DIRUTO LIMITROFO** AL COMPLESSO IMMOBILIARE

<b>Parametro</b>	<b>Superfici e lorda effettiva</b>	<b>Coeff. riduzi one</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Sup. comm. <b>residenziale</b>	120 mq	100%	120 mq
Sup. comm. <b>corte esterna</b>	400 mq	2% *	8 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>128 mq</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL COMPLESSO  
IMMOBILIARE E RELATIVA AREA DI PERTINENZA = 128,00 MQ**

Note \* = per quanto riguarda le corti pertinenziali, si considera una percentuale del 2% in quanto allo stato attuale si presentano semplicemente come terreno incolto, sprovvisto di opere di finitura o sistemazioni esterne.

**7.1.4 TERRENI**

Per i terreni si fa riferimento alle superfici riportate sulle visure catastali:

- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq = 2,816 ha
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920 = 2,792 ha
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo (rilevato pascolo arb.), classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq = 1,431 ha
- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq = 1,573 ha



5) Foglio 8, particella 28, seminativo, della sup. catastale di 1.000 mq  $\approx$  0,1 ha

6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq = 0,9578 ha

7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq = 0,6485 ha

Per maggiori chiarimenti riguardo il calcolo delle superfici consultare l'**Allegato 5\_Documentazione tecnica**.





## **RISPOSTA AL 8° QUESITO:**

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

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

### **8.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI**

I beni pignorati per le loro caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono **POSSONO ESSERE DIVISI IN PIÙ LOTTI.**

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da n°21 unità immobiliari fra fabbricati e terreni, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 9 gennaio 2024 (Repertorio n.46277) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 1 febbraio 2024 di cui al Registro Generale 1459, Registro Particolare n.1124, **risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.**

### **8.2 FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO**

#### **LOTTO 1**

Complesso immobiliare in corso costruzione ubicato in Loc. Terretello nel comune di Cinigiano (GR), su strada provinciale n.64 del Cipressino denominato "Casale o Podere Terretello".

Il compendio risulta costituito da:

- un fabbricato principale, che ospita n°16 unità immobiliari, si sviluppa su 4 piani fuori terra nel suo corpo principale, tre piani nel volume edilizio limitrofo e due piani nell'ala laterale;
- un fabbricato minore a n°2 piani fuoriterra all'interno del quale risultano ubicati n°2 appartamenti.
- un'ampia corte di pertinenza attualmente allo stato di terreno incolto, sprovvista di opere di finitura o sistemazioni esterne.

Il complesso immobiliare risulta essere identificato dalle particelle catastali sotto elencate.

Catasto fabbricati del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 4, sub. 2, Via del Cipressino SNC, piano 2, categoria F02 unità collabente;
- 2) Foglio 9, particella 4, sub. 3 e 4 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 20,66;
- 3) Foglio 9, particella 4, sub. 5 e 6 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 256 mq, rendita € 330,53;
- 4) Foglio 9, particella 4, sub. 7 e 8 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita € 12,91;
- 5) Foglio 9, particella 4, sub. 9, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 33,57;
- 6) Foglio 9, particella 4, sub. 10, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 11,62;
- 7) Foglio 9, particella 4, sub. 11, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita € 85,22;
- 8) Foglio 9, particella 4, sub. 12, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, rendita € 81,81;
- 9) Foglio 9, particella 4, sub. 13, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita € 63,27;
- 10) Foglio 9, particella 4, sub. 14, Via del Cipressino SNC, piano 1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 413,17;



11) Foglio 9, particella 4, sub. 15, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45;

12) Foglio 9, particella 4, sub. 16, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 38,73;

13) Foglio 9, particella 4, sub. 17 e 18, beni comuni non censibili





Fabbricato diruto con relativa area di pertinenza, ubicato in Loc. Terretello nel comune di Cinigiano (GR), su strada provinciale n.64 del Cipressino.

L'immobile risulta costituito da :

- un fabbricato diruto di n°1 piano fuoriterrra;
- una corte di pertinenza attualmente allo stato di terreno incolto, sprovvista di opere di finitura o sistemazioni esterne.

Il fabbricato è censito al catasto fabbricati del comune di Cinigiano così come segue:

- 1) Foglio 9, particella 6, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 192,12.

### **LOTTO 3**

Lotto di terreni di varia qualità colturale, ubicati in Loc. Terretello nel comune di Cinigiano (GR), su strada provinciale n.64 del Cipressino, per una superficie totale di 10,3183 ha, censiti al catasto terreni del comune di Cinigiano, così come segue:

- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq con reddito domenicale di € 14,54 e agrario di € 7,27;
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920, mq con reddito domenicale di € 14,42 e agrario di € 7,21;
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq con reddito domenicale di € 59,12 e agrario di € 55,43
- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq;
- 5) Foglio 8, particella 28, della sup. catastale di 1.110 mq, di cui 1.000 mq seminativo (AA) e 110 mq fabbricato rurale (AB), con reddito domenicale di € 4,13 e agrario di € 3,87;
- 6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq con rendita domenicale di € 39,57 e rendita agraria di € 37,10.
- 7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq con rendita domenicale di



€ 36,84 e rendita agraria di € 33,49.



## **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

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

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

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

### **9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE**

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali, non risultano essere presenti contratti di locazione, per cui gli immobili si possono definire LIBERI.

### **9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 9.

## **RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

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

**10.1** Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima i presenti vincoli:

-Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLGS 42/2004 "Aree tutelate per legge" lettera c) I fiumi, i

torrenti e i corsi d'acqua ricadente sulle seguenti particelle: Foglio 9, particella 1 e 31.

-Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLGS 42/2004 "Aree tutelate per legge" lettera g) I territori ricoperti da foreste e boschi ricadente sulle seguenti particelle: Foglio 9, particella 1, 2, 7 e 4 solo marginalmente e non interessa i fabbricati.

**10.2** Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *oneri di natura condominiale*.

**10.3** Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali o usi civici*.

### **RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

**Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

### **11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, del bene in perizia tramite **“procedimento sintetico comparativo”** operando così come di seguito indicato:

• **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di

mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;

- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficaria rilevata.



## **I 1.2 STIMA**

### **I 1.2.1 STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE PRINCIPALE**

A seguito di indagini di mercato, si rileva che per immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive, possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale:

### **VALORE IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 1.950,00/mq di superficie commerciale**

Al fine di stimare il più congruo valore del complesso immobiliare oggetto di valutazione, viene ad essere detratto dal valore sopracitato, il costo al mq di superficie utile per ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio riportato sulla tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione redatta dall'Ordine degli Architetti di Grosseto per l'anno anno 2024. Si valuta infatti che tali opere sarebbero quelle necessarie al fine di rendere l'immobile abitabile secondo le vigenti normative e paragonabile con giusta analogia alle valutazioni medie dei comparabili rinvenuti ed in perfetto stato manutentivo.

### **VALORE RISTRUTTURAZIONE TIPO MEDIO € 1.166,00/ mq di superficie utile**

**Da cui risulta un VALORE UNITARIO STIMATO pari a (€ 1.950,00 - € 1.166,00) = € 784,00 al mq arrotondabili a € 780 al mq**

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>VALORE €</b>
1.669 mq	780,00 €	<b>1.301.820,00 €</b>



**2) STIMA ONERI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'**  
**RISCONTRATE E RELATIVE SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Per quanto riguarda gli oneri tecnici per la presentazione della SCIA edilizia necessaria per il completamento delle opere e regolarizzazione delle difformità rilevate si considera una spesa forfettaria, comprensiva anche di tutte le necessarie pratiche di aggiornamento catastale e delle sanzioni amministrative da sostenere, pari ad **€ 15.000,00**



Alla luce di quanto sopra espresso si ha quindi un valore stimato del complesso immobiliare pari a:

**STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI (1) - SPESE DA SOSTENERE (2)**  
**€ 1.301.820,00 - € 15.000,00 = € 1.286.820,00 arrotondabile ad € 1.285.000,00**

### **1.1.2.2 STIMA DEL FABBRICATO DIRUTO**

A seguito di indagini di mercato, si rileva che per immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive, possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale:

**VALORE IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 1.950,00 al mq di superficie commerciale**

Al fine di stimare il più congruo valore del complesso immobiliare oggetto di valutazione, viene ad essere detratto dal valore sopracitato, il costo al mq di superficie utile per ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante riportato sulla tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione redatta dall'Ordine degli Architetti di Grosseto per l'anno anno 2024. Si valuta infatti che tali opere sarebbero quelle necessarie al fine di rendere l'immobile abitabile secondo le vigenti normative e paragonabile con giusta analogia alle valutazioni medie dei comparabili rinvenuti ed in perfetto stato manutentivo.

**VALORE RISTRUTTURAZIONE TIPO PESANTE € 1.689,00 al mq di superficie utile**

**Da cui risulta un VALORE UNITARIO STIMATO (€ 1.950,00 - € 1.689,00) = € 261,00 al mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>VALORE €</b>
128 mq	261,00 €	<b>33.408,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2) STIMA ONERI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'  
RISCONTRATE E RELATIVE SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Per quanto riguarda gli oneri tecnici per la presentazione della SCIA edilizia necessaria per il completamento delle opere e regolarizzazione delle difformità rilevate si considera una spesa forfettaria, comprensiva anche di tutte le necessarie pratiche di aggiornamento catastale e delle sanzioni amministrative da sostenere, pari ad **€ 3.000,00**

Alla luce di quanto sopra espresso si ha quindi un valore stimato del complesso immobiliare pari a:

**STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI (1) - SPESE DA SOSTENERE  
(2)**

**33.408,00 € - € 3.000,00 = € 30.408,00 arrotondabile ad €  
30.000,00**

**1.1.2.3 STIMA DEI TERRENI**

Per quanto riguarda la stima dei terreni si fa riferimento ai valori agricoli medi per la compravendita dedotti dalle tabelle Exeo "Osservatorio dei valori agricoli – provincia di Grosseto", variabili per qualità colturale. Nello specifico a seconda del tipo di coltura dei terreni sono stati stimati seguenti valori unitari:

- 1) **PASCOLO ARBORATO € 3.500,00 ad ha;**
- 2) **SEMINATIVO € 10.000,00 ad ha**
- 3) **INCOLTO STERILE € 700,00 ad ha**

**VALORE TERRENI:**

1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq

**= 2,816 ha x 3.500 €/ha = € 9.856,00**

2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920 =

ASTE GIUDIZIARIE

= 2.792 ha x 3.500 €/ha = € 9.772,00

ASTE GIUDIZIARIE

3) Foglio 9, particella 7, seminativo (rilevato pascolo arb.), classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq =  
**1,431 ha x 3.500 €/ha = € 5.008,50**

4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq  
**= 1,573 ha x 700 €/ha = € 1.101,10**

ASTE GIUDIZIARIE

5) Foglio 8, particella 28, seminativo, della sup. catastale di 1.000 mq  
**= 0,1 ha x 10.000 €/ha = € 1.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE

6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq  
**= 0,9578 ha x 10.000 €/ha = € 9.578,00**

ASTE GIUDIZIARIE

7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq  
**= 0,6485 ha x 10.000 €/ha = € 6.485,00**

ASTE GIUDIZIARIE

**STIMA COMPLESSIVA TERRENI € 42.800,60 arrotondabili a €  
43.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE

### **11.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

ASTE GIUDIZIARIE

#### **LOTTO "1"**

#### **COMPLESSO IMMOBILIARE PRINCIPALE**

##### **Descrizione**

Complesso immobiliare in corso costruzione ubicato in Loc. Terretello nel comune di Cinigiano (GR), su strada provinciale n.64 del Cipressino denominato "Casale o Podere Terretello".

Il compendio risulta costituito da:

- un fabbricato principale, che ospita n°16 unità immobiliari, si sviluppa su 4 piani fuori terra nel suo corpo principale, tre piani nel volume edilizio limitrofo e due piani nell'ala laterale;
- un fabbricato minore a n°2 piani fuoriterra all'interno del quale risultano ubicati n°2 appartamenti.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**SPINELLI ARCHITETTI** - Via Porciatti 33 - 58100 - Grosseto

**E-MAIL** -

andreaspinelli@spinelliarchitetti.it

**T** 056421269 - **F** 056421269 - **M** 3478263022

**WEB** -

www.spinelliarchitetti.it

ASTE GIUDIZIARIE

- un'ampia corte di pertinenza attualmente allo stato di terreno incolto, sprovvista di opere di finitura o sistemazioni esterne.

Il complesso immobiliare in corso di costruzione risulta nella sua interezza frazionato in n°18 appartamenti che presentano una superficie variabile fra i 60 e i 130 mq. La superficie commerciale residenziale complessiva risulta pari a 1.555 mq e la corte pertinenziale, attualmente lasciata a terreno incolto, presenta una superficie di circa 3.900 mq.

La struttura si presenta esternamente con una facciata di pregio in pietra a faccia vista con alcune porzioni ad intonaco e con tetto a falde inclinate realizzato in legno lamellare e coperto a coppi e tegoli.

I solai interpiano sono in gran parte realizzati con travetti a vista in legno e mezzane di cotto ed alcune porzioni si presentano in voltine realizzate con mezzane di cotto e travetti in acciaio. Le scale di collegamento ai piani sono realizzate con lamiera di acciaio.

Tutto il complesso immobiliare si presenta allo stato grezzo, in quanto internamente risultano eseguiti solamente gli intonaci ed il passaggio dei principali corrugati e tubazioni delle varie linee impiantistiche, mancando ancora la realizzazione dei massetti, la posa degli infissi, la tinteggiatura delle pareti e la posa di parte degli infissi esterni. Risultano inoltre presenti pavimentazioni in cotto solo in alcune unità immobiliari. L'altezza utile dei locali è variabile dai 2,70 m ai 3,00 m.

### **Stato di manutenzione e finiture**

Come precedentemente descritto, il fabbricato esternamente presenta una facciata di pregio in pietra facciavista ed una copertura in coppi e tegoli anticati; internamente lo stesso si trova invece allo stato grezzo con le opere eseguite (passaggio corrugati linee impiantistiche, intonaci e parte delle pavimentazioni) ammalorate dal tempo e dall'incuria. Risultano inoltre mancanti per la quasi totalità gli infissi esterni.

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione edilizia definibile di tipo medio al fine di renderlo abitabile secondo le vigenti normative.

### **Confini**

Il lotto all'interno del quale ricade il complesso immobiliare confina con Foglio 9, particella 2 e con Strada Provinciale Cipressino.

**Dati catastali attuali**

Catasto fabbricati del comune di Cinigiano:

- 1) Foglio 9, particella 4, sub. 2, Via del Cipressino SNC, piano 2, categoria F02 unità collabente;
- 2) Foglio 9, particella 4, sub. 3 e 4 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 20,66;
- 3) Foglio 9, particella 4, sub. 5 e 6 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 256 mq, rendita € 330,53;
- 4) Foglio 9, particella 4, sub. 7 e 8 (graffate), Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita € 12,91;
- 5) Foglio 9, particella 4, sub. 9, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita € 33,57;
- 6) Foglio 9, particella 4, sub. 10, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 11,62;
- 7) Foglio 9, particella 4, sub. 11, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita € 85,22;
- 8) Foglio 9, particella 4, sub. 12, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 66 mq, rendita € 81,81;
- 9) Foglio 9, particella 4, sub. 13, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita € 63,27;
- 10) Foglio 9, particella 4, sub. 14, Via del Cipressino SNC, piano 1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 413,17;
- 11) Foglio 9, particella 4, sub. 15, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 155,45;
- 12) Foglio 9, particella 4, sub. 16, Via del Cipressino SNC, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 38,73;
- 13) Foglio 9, particella 4, sub. 17 e 18, beni comuni non censibili

I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**PREZZO BASE LOTTO "1": 1.285.000,00 € (un milione e duecentoottantacinquemila euro)**

## **LOTTO "2"**

### **FABBRICATO DIRUTO LIMITROFO AL COMPLESSO IMMOBILIARE**

#### **PRINCIPALE**

#### **Descrizione**

Fabbricato diruto con relativa area di pertinenza, ubicato in Loc. Terretello nel comune di Cinigiano (GR), su strada provinciale n.64 del Cipressino.

L'immobile risulta costituito da:

- un fabbricato diruto di n°1 piano fuoriterra;
- una corte di pertinenza attualmente allo stato di terreno incolto, sprovvista di opere di finitura o sistemazioni esterne.

L'unità immobiliare oggetto di stima attualmente si trova in stato diruto, privo di infissi e con porzioni interne demolite. L'immobile si presenta in muratura con pareti esterne in pietra a facciavista e tetto a capanna in legno e laterizio, presenta una superficie commerciale complessiva di circa 120 mq. La struttura risulta composta da un corpo principale di circa 105 ed un corpo secondario di circa 15 mq con altezza media rispettivamente di 4,50 m e 2,50 m.

#### **Finiture**

La facciata esterna si presenta in pietra faccia vista, internamente alcune porzioni risultano essere parzialmente finite ad intonaco ed in altre si scorgono porzioni in pietra e laterizio, manca la pavimentazione e qualsiasi tipo di impianto e infissi.

#### **Stato di manutenzione**

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione edilizia definibile di tipo pesante al fine di renderlo abitabile



secondo le vigenti normative.

### **Confini**

Il lotto all'interno del quale ricade il complesso immobiliare confina con Foglio 9, particella 7 e con Strada Provinciale Cipressino.

### **Dati catastali attuali**

Catasto fabbricati del comune di Cinigiano:

1) Foglio 9, particella 6, Via del Cipressino SNC, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 99 mq, rendita € 192,12.



Il bene di cui sopra risulta all'attualità essere intestato a:



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**PREZZO BASE LOTTO "2": 30.000,00 € (trentaduemila euro)**

## **LOTTO "3"**

### **LOTTO DI TERRENI**

#### **Descrizione**

I terreni oggetto di pignoramento sono di varia qualità colturale, tutti corrispondono alla qualità individuata dalle visure catastali ad eccezione del terreno censito al Foglio 9, particella 7 che risulta essere incolto ed assimilabile al pascolo arborato. Di seguito l'elenco dei terreni oggetto di stima e le relative caratteristiche:

- 1) Foglio 9, particella 1, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 28.160 mq = 2,816 ha
- 2) Foglio 9, particella 2, pascolo arb., classe U, della sup. catastale di 27.920 = 2,792 ha
- 3) Foglio 9, particella 7, seminativo (rilevato pascolo arb.), classe 2, della sup. catastale di 14.310 mq = 1,431 ha
- 4) Foglio 9, particella 31, incolto ster, della sup. catastale di 15.730 mq = 1,573 ha
- 5) Foglio 8, particella 28, seminativo, della sup. catastale di 1.000 mq = 0,1 ha

- 6) Foglio 8, particella 78, seminativo, classe 2, della sup. catastale di 9.578 mq = 0,9578 ha  
7) Foglio 8, particella 81, seminativo, classe 1, della sup. catastale di 6.485 mq = 0,6485 ha  
I beni di cui sopra risultano all'attualità essere intestati a:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**PREZZO BASE LOTTO "2": 43.000,00 € (quarantatremila euro)**

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1 \_ *Ispezioni ipotecarie*  
Allegato 2 \_ *Documentazione catastale*  
Allegato 3 \_ *Documentazione fotografica*  
Allegato 4 \_ *Documentazione urbanistica*  
Allegato 5 \_ *Documentazione tecnica*  
Allegato 6 \_ *Certificati di destinazione urbanistica*

Grosseto, 12/12/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Andrea Spinelli**



**SPINELLI ARCHITETTI** - Via Porciatti 33 - 58100 - Grosseto

andreaspinelli@spinelliarchitetti.it

**T** 056421269 - **F** 056421269 - **M** 3478263022

www.spinelliarchitetti.it

**E-MAIL** -

**WEB** -

