

Ufficio esecuzioni immobiliari

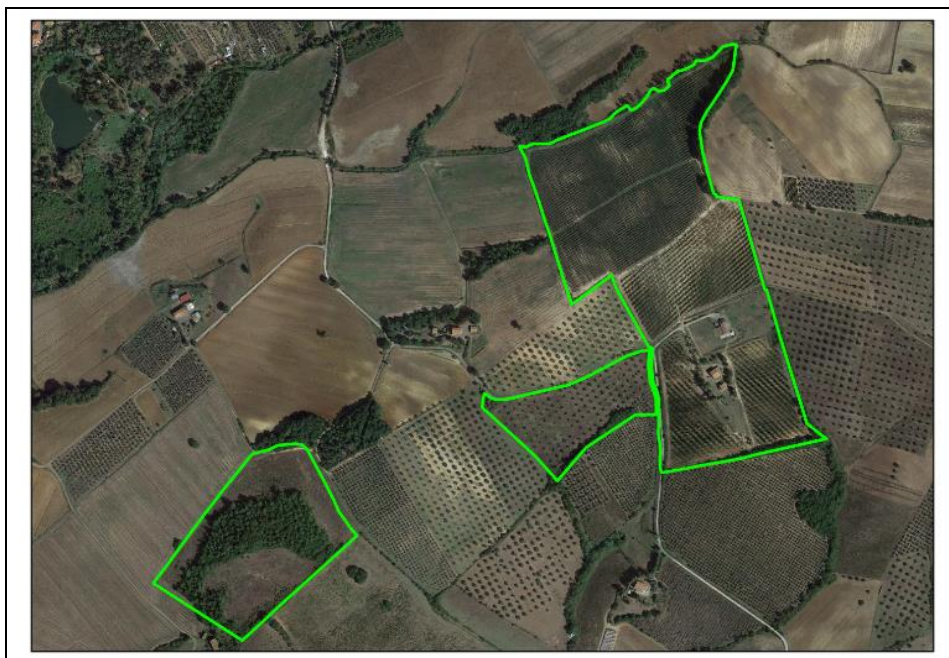
G.E. dott.ssa Cristina Nicolò

Procedura RGEI n 139/2020

*Aggiornamento della perizia di stima per la vendita del compendio
immobiliare pignorato di proprietà di*



Comune Roccastrada, loc CINTOIA



18 febbraio 2025

L'esperto stimatore

dott. agr. Giuseppe Monaci



INDICE

Incarico, formalità	3
Modifiche avvenute, influenti sul valore di mercato dell'immobile	
Effetti della mancata cura del vigneto	4
Sospensione delle sanatorie agricole	7
Altri elementi influenti sul valore	9
Sintesi finale	10



INCARICO, FORMALITA'

Il sottoscritto dott. agr. Giuseppe Monaci, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Grosseto al n 118 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto, fu incaricato nel giugno 2021 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Claudia Frosini (alla quale subentrò la G.E. dott.ssa Cristina Nicolò) quale esperto per la stima degli immobili pignorati di proprietà [REDACTED] e per la stima degli immobili pignorati di proprietà [REDACTED].

Si trattava di due corpi distinti, situati uno in Comune di Grosseto e l'altro in Comune di Roccastrada loc Cintoia. Espletati tutti gli accertamenti necessari, l'incarico fu assolto con la stima prodotta nel settembre 2022. Poi, per il compendio in loc Cintoia, in considerazione dell'emergere della presenza di un volume occultato e perciò non valutato nella precedente stima, il sottoscritto produsse un aggiornamento nell'ottobre 2023.

Successivamente la soc eseguita abbandonò la cura del territorio e nei primi mesi di primavera 2024 si verificarono copiose piogge. In data 7 maggio 2024 il custode tenuto conto della necessità di intervenire per arrestare il degrado, inoltrò al G.E. una istanza di affidamento di incarico al sottoscritto CTU al fine di *..verificare preventivamente la natura degli interventi considerati da effettuare e proceda a contattare ditte disposte a presentare preventivi per l'esecuzione dei lavori che saranno definitivamente accertati da effettuare e a concordare gli interventi medesimi previa autorizzazione del Giudice.* Il G.E. il medesimo giorno comunicò al sottoscritto di procedere.

In data 27 maggio 2024 il sottoscritto depositò un report indicando gli interventi da effettuare per non depauperare eccessivamente il vigneto e allegando preventivi di ditte che si erano dichiarate disponibili nell'immediato. Il 3 giugno 2024 il custode presentò istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori dietro controllo a parte del sottoscritto e il G.E. il 4 giugno invitò i creditori a determinarsi con urgenza, entro max il 20 giugno.

L'esecuzione dei lavori fu però sospesa stante la presentazione da parte dell'esecutato di una istanza presso il Tribunale di Siena, ai sensi del Codice della crisi (D. Lgs. 14 del 12.1.2019 e succ. mod. ed int.). Trascorsero i mesi estivi e in data 12 settembre comunicai che stante la mancata esecuzione delle opere manutentive si era verificato senz'altro una



diminuzione del valore; dopo un sopralluogo convenuto con il custode in data 6 novembre, il medesimo custode in data 7 novembre fece a istanza affinché venisse disposto un aggiornamento della perizia per tenere conto del degrado avvenuto. Il G.E. autorizzò l'integrazione della perizia in data 19 novembre 2024, da consegnarsi entro 30 gg prima dell'udienza, fissata per il 19 marzo 2025. Oggi, 18 febbraio 2025, viene consegnato tale aggiornamento.

MODIFICHE AVVENUTE, INFLUENTI SUL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Rispetto all'ultima stima dell'ottobre 2023 vi sono due situazioni su cui porre l'attenzione: mancata manutenzione e sospensione sulle sanatorie agricole in Toscana.

Effetti della mancata cura del vigneto

A far data dall'aprile 2023, è mancata qualsiasi cura alle coltivazioni e ai campi per il venir meno della conduzione da parte dell'esecutato, tanto che furono sollecitate manutenzioni che poi, per quanto sopra detto, non furono mai eseguite.

La situazione di questo impianto arboreo è oggi molto peggiore di quella visionata nell'ottobre 2023, perché le potature annuali che non sono state effettuate consentivano alle viti di mantenere il loro assetto, concentrando la produzione sulle gemme lasciate per l'anno successivo. Il libero sviluppo dei tralci che si è avuto durante il 2023 e per tutto il 2024 ha completamente squilibrato le piante, che erano curate annualmente con potature, trattamenti antifungini e antiparassitari, e concimazioni adeguate. Le concimazioni e i trattamenti antiparassitari sono pratiche di primaria importanza per garantire il soddisfacente mantenimento dell'impianto arboreo, specialmente in un contesto ove sono avvenute abbondanti piogge primaverili sia nel 2024 che in questo inizio 2025, senza porre alcun freno al proliferare delle malattie fungine, facilitate anche dalla mancata pulizia delle erbe infestanti.

Ma non solo: non è stata praticata alcuna forma di diserbo, sia chimico che meccanico, per cui le piante infestanti si sono sviluppate liberamente. Non ci stiamo riferendo al semplice inerbimento del vigneto, che potrebbe essere persino praticato in una coltivazione



sostenibile producendo vantaggi e svantaggi di cui ora non trattiamo; ci riferiamo a vegetazione spontanea erbacea e arbustiva che tende ad affermarsi con l'abbandono superando in altezza le viti e sottraendo ad esse importanti quantità di nutritivi e acqua, specie nel momento di maggiore fabbisogno. Ciò comporta evidentemente deperimento e sofferenza, specialmente in piante che erano sottoposte ad una cura annua e che quindi si sono completamente squilibrate per il prolungato abbandono.

Altro elemento tipico dell'abbandono è il libero scorrimento delle acque meteoriche lungo le linee di massima pendenza, con la creazione fenditure e la lisciviazione di terreno.

Di seguito le foto riprese nel maggio 2023, dopo le ingenti piogge di quella primavera, per programmare le operazioni che poi furono sospese:



Foto del maggio 2024: vigneto invaso da erbe spontanee

La mancata esecuzione di ogni lavoro è perdurata poi per l'estate e l'inverno successivo: le viti hanno continuato a svilupparsi perdendo forma e consistenza, le specie spontanee hanno preso il sopravvento.

Il sopralluogo condotto a novembre ha confermato che i vigneti sono in grave difficoltà, e ad un esame superficiale come è quello consentito in questa CTU, rileviamo come quasi impossibile pretendere di ricondurre le viti più vecchie ad una soddisfacente condizione vegetativa a fini produttivi, per cui è consigliabile il rinnovo dell'impianto.





Oliveto lato ovest: si nota l'effetto dell'abbandono



Vigneto a nord (sullo sfondo Montemassi): l'erba è padrona dell'impianto

La porzione più giovane potrebbe avere maggiore possibilità di recupero, e ciò sarà senz'altro valutata attentamente dall'acquirente.

Quanto sopra esposto comporta una diminuzione del valore stimato del vigneto.



Sospensione delle sanatorie agricole

Nella perizia depositata il 20 ottobre 2024 abbiamo esposto che la presenza di un volume interrato che si può adibire a cantina, che fu evidentemente realizzato nello stesso momento della costruzione della intera cantina come volumetria eccedente quella di cui si era richiesto la autorizzazione.



Si tratta quindi di un abuso edilizio, di cui nessuno si poteva rendere conto sino a che non è stato segnalato dall'esecutato, trovandosi completamente occultato sotto terra e con l'unico accesso possibile lungo uno scannafosso, murato e successivamente sbrecciato per consentire di accedere al locale sopra fotografato.

Abbiamo ritenuto, e lo confermiamo, che tale abuso edilizio poteva essere facilmente autorizzato a suo tempo se si fosse previsto in un piano aziendale (PAPMAA) ai sensi della L.R. 65/2014, stante la volontà di realizzare 13 ettari di vigneto, con il conseguente necessità di spazi di lavorazione delle uve, fermentazione dei mosti, imbottigliamento, maturazione dei vini, conservazione dei prodotti, vendita ed assaggi.

Ritenendo quindi possibile la sanatoria, si erano valutati i costi della medesima (€ 12.000,00 + 26.000,00) considerando che non furono depositati al Genio Civile i calcoli per questa struttura, limitrofa e identica a quella assentita.

Ma lo stesso giorno, il 20 ottobre 2023, la Regione, in un parere espresso dall'ufficio Territorio e paesaggio (arch Carletti) ha risposto al quesito n. 531 affermando che la



precedente prassi di sanatoria che prevedeva l'approvazione di un PAPMAA postumo era un indirizzo *“da ritenersi superato dall'ultima e più autorevole giurisprudenza”*.

Cosa significa? Si tratta di un corto circuito procedurale, che nulla ha a che vedere con il merito delle sanatorie ma che, di fatto, bloccava tutte le sanatorie agricole, sino ad allora istruite, in attesa di una nuova normativa.

È opportuno offrire adeguata spiegazione.

La Sanatoria edilizia, come è noto, consiste nella regolarizzazione di superfici edificate pur se sono state realizzate nel passato senza preventiva autorizzazione. Vi si accede solo se quella edificazione poteva essere regolarmente autorizzata, qualora fosse stata presentata la pratica, come nel nostro caso.

Il corto circuito normativo si è verificato perché in Toscana per realizzare nuove superfici edilizie entro proprietà agricole occorre presentare preventivamente un Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale (PAPMAA) ai sensi dell'art. 72 c 2 della L.R. 65/2014, che deve essere approvato dagli uffici preposti. Come si può giustificare una sanatoria presentando un PAPMAA, che è impostato - come detto - per presentare futuri investimenti ed opere, al fine di giustificare una cosa già realizzata?

Nonostante questo evidente limite, per molti anni gli uffici preposti hanno accolto le sanatorie di volumi agricoli accettando che venisse allegato un PAPMAA redatto *“a sanatoria”* e questa prassi era accettata da tutti i Comuni, unitamente agli uffici delle Provincie, e poi Regione, che esprimevano i loro pareri sul Piano.

Poi però, pronunciando su ricorsi contro sanatorie negate da Comuni, hanno iniziato a pronunciarsi i Tribunali amministrativi, TAR e Consiglio di Stato, che in definitiva in maniera cristallina ha affermato che in Toscana i Programmi di miglioramento agricolo ambientale *...“debbono precedere l'edificazione, non potendo dunque provvedersi ad una loro approvazione postuma”*.

Dopo un primo momento di incertezza sull'accoglimento delle pratiche, come detto sopra, quel parere del 20 ottobre 2023 ha sancito il blocco delle sanatorie.

È del tutto evidente che le sanatorie non possono rimanere bloccate perché sanare una superficie ove è possibile un diritto e non poterlo fare determinerebbe una sperequazione rispetto alle superfici edificate non agricole, le cui pratiche possono essere istruite. Però sino



ad oggi la Regione non ha integrato la normativa “deficitaria” e perdura il blocco delle sanatorie edilizie.

Ci pare evidente che lo sblocco dovrà intervenire, ma non si può prevedere quando. E sino ad allora, la situazione è grave: constatare una nuova edificazione abusiva significa essere obbligati al suo abbattimento.

Stante la situazione, dobbiamo considerare nella stima anche questa “incertezza” normativa.

Ci troviamo quindi di fronte a due ipotesi:

- 1) procedere alla eliminazione dell’abuso, e a tal fine si potrebbe convenire con il Comune l’interramento, dato che il volume si trova sotto il livello del piano di campagna. In tal caso l’acquirente dovrebbe sostenere una spesa che possiamo valutare in € 20.000,00.
- 2) Non utilizzare il volume ed attendere la emanazione di una normativa integrativa alla L.R. 65/2014, che riteniamo senz’altro debba essere adottata, per presentare una domanda di sanatoria. Questa è l’ipotesi già considerata nella perizia depositata nell’ottobre 2023, e da quella valutazione che si riferiva al complesso della cantina isoliamo ora la previsione per il locale da sanare: dal totale dei 216.720,00 € attribuito alla cantina, il valore che abbiamo attribuito al solo locale oggetto di condono è di € $600,00/\text{mq} \times 90 \text{ mq} = € 54.000,00$. Da questi deduciamo € $(12.000,00 + 26.000,00) = € 38.000,00$ per le spese di sanatoria e giungiamo ad un valore netto di € $54.000,00 - 38.000,00 = € 16.000,00$.

Altri elementi influenti sul valore

L’abbandono di questo ultimo periodo ha interessato anche in generale le sistemazioni agrarie, l’oliveto, gli edifici in genere.

Riguardo ai campi certamente la mancata ripulitura delle affossature principali, che dovranno essere ripristinate, ha determinato lo scorrimento delle acque lungo le linee di massima pendenza.

Riguardo all’oliveto certamente necessita di un recupero con potatura e pulitura straordinaria mediante trincia.



Altro elemento sono gli edifici, ma tra questi citiamo in particolare l'edificio A, che abbiamo ben descritto nella relazione e che, come ben documentato, era già in condizioni degradate. Ovviamente un altro anno e mezzo di azione della pioggia non sono stati positivi per quelle parti che erano già scoperte e con evidente segni di cedimento, crepe e infiltrazioni di umidità (es. foto 8, 12, 25).

SINTESI FINALE

Si ritiene che la diminuzione più consistente rispetto alla stima originale debba essere attribuita al vigneto, per cui proponiamo valori/ha inferiori a quelli della precedente stima.

Operiamo anche una diminuzione inferiore all'oliveto e ai seminativi (solo un ritocco di circa il 10%) perché in definitiva sarà semplice produrre patate e trincia e procedere con ripulitura straordinaria delle affossature aziendali.

Circa l'abitazione A procediamo con una decurtazione del valore del piano primo perché, a ben vedere, quel piano rappresenta più un problema che una risorsa.

Riguardo alla cantina realizzata abusivamente, davanti alle due possibili opzioni possibili che sono eliminare l'abuso con interrimento o non utilizzarla sino alla emanazione di una normativa che ci pare ineludibile, non possiamo noi indicare la strada preferibile, che dipenderà dalle volontà dell'acquirente. E allora, ai fini della stima riteniamo proponibile considerare la media tra i - 20.000,00 del caso 1 e i + 16.000,00 del caso 2 ovvero $(-20.000,00 + 16.000,00)/2 = - 2.000,00$ €. In pratica deduciamo dal valore di stima € 2.000,00

Categoria edificio	colturale o ha o mq	Superficie: ha o mq	Valore unitario	Valore totale
Vigneto di 12 anni		9.86.88	35.000,00	345.408,00
Vigneto di 20/17 anni		2.91.14	20.000,00	58.228,00
Seminativo		5.09.42	7.000,00	35.659,40
Oliveto		2.67.93	13.500,00	36.170,55
Bosco		2.33.23	2.000,00	4.664,60
Incolto + pascolo cespugl.		0.15.82	1.000,00	158,20



Tare (strade, capezzagne, corte attorno agli edifici)	2.39,36	1.000,00	2.393,60
Edificio A			
Abitazione p 1	154,94	200,00	30.988,00
magazzini p T	228,25	400,00	91.300,00
Abitazione B			
Piano T	83,32	1.200,00	99.984,00
Piano 1)	55,50	1.200,00	66.600,00
Tettoie (30% di 29 mq)	8,7	1.200,00	10.440,00
Cantina C	271,21	600,00	162.726,00
	90	---	-2.000,00
Totale	25.58,92	Totale	942.720,35

Pertanto, ferma restando immutata la descrizione del lotto in vendita, il suo valore di stima scende da € 1.208.000,00 a € 943.000,00.

Tanto dovevasi, in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 18 febbraio 2025

L'esperto stimatore
dott. *Giuseppe Monaci*

