

GEODUE STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Ferrucci n. 12 – 58100 GROSSETO - Codice fiscale e partita IVA 01235500533
Tel. cell. Geom. Giorgio Giustarini 3290675415 – Tel. Cell. Geom. Sergio Giustarini 3290675402
e-mail stageodue@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Sezione fallimentare

**FALLIMENTO _____ RL
REGISTRO FALLIMENTI N. 9/13**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Grosseto 12 Marzo 2014

GIUDICE DELEGATO : Dott. Vincenzo Pedone

INDICE

- <i>Premessa</i>	<i>pag.</i> 3
- <i>Operazioni peritali</i>	<i>pag.</i> 3
- <i>Descrizione immobili nel Comune di Grosseto</i>	<i>pag.</i> 3
- <i>Descrizione degli immobili nel Comune di Campagnatico (GR)</i>	<i>pag.</i> 8
- <i>Descrizione dell'area urbana e posto auto in Comune di Campagnatico (GR)</i>	<i>pag.</i> 13
- <i>Descrizione degli immobili nel Comune di Scansano (GR)</i>	<i>pag.</i> 16
- <i>Descrizione dei terreni nel Comune di Scansano (GR)</i>	<i>pag.</i> 27
- <i>Superficie commerciale degli immobili</i>	<i>pag.</i> 33
- <i>Prezzi di mercato</i>	<i>pag.</i> 33
- <i>Calcolo della superficie convenzionale degli immobili</i>	<i>pag.</i> 33
- <i>Calcolo del valore commerciale degli immobili</i>	<i>pag.</i> 35
- <i>Calcolo del valore commerciale dei terreni</i>	<i>pag.</i> 39
- <i>Riepilogo dei beni immobili e loro valore di mercato</i>	<i>pag.</i> 40

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giorgio Giustarini, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n. 633, socio di GEODUE Studio Tecnico Associato in Grosseto via Ferrucci n. 12 ha avuto incarico dal Giudice Delegato Dott. Vincenzo Pedone, di stabilire il valore dei beni immobili inerenti il fallimento “.....”.

Operazioni peritali

Nei mesi di Gennaio e Febbraio 2014, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato diverse ricognizioni presso i beni immobili in questione, ubicati nella Provincia di Grosseto nei Comuni di Grosseto, Campagnatico e Scansano e, previa assunzione di notizie tecniche e di visione e rilascio delle pratiche urbanistiche presso gli Uffici Comunali dei Comuni su indicati e presso l’Agenzia delle Entrate di Grosseto (Catasto) per il ritiro delle relative planimetrie catastali, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Descrizione dell’immobile nel Comune di Grosseto frazione Marina di Grosseto via del Maestrale n. 1/A

(Situazione Urbanistica – Situazione Catastale – Abitabilità/Agibilità – Verifica della Conformità Urbanistica e Catastale) – Allegato n. 1

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata al piano terreno di una piccola palazzina quadrifamiliare di struttura portante in cemento armato.

La relativa superficie al lordo delle murature esterne ed interne è di mq. 48,91 circa ed costituita internamente da un soggiorno/pranzo, un disimpegno del reparto notte, una camera, un ripostiglio ed un bagno; a corredo sono presenti due balconi, una corte esclusiva su tre lati dell’appartamento della superficie di circa mq. 115,10 ed un posto auto scoperto esclusivo e pertinenziale della superficie di circa mq. 17,82.

L’appartamento, il cui stato di conservazione risulta essere buono, presenta una pavimentazione interna in mattonelle di monocottura, rivestimenti verticali dell’angolo cottura e del bagno in

piastrelle di ceramica, battiscopa di listelli di monocottura, intonaci del tipo liscio per interni idoneamente tinteggiati, infissi esterni in legno Pino di Svezia e quelli interni in legno tamburato; inoltre è provvisto di impianto elettrico, idrico, di condizionamento e di riscaldamento indipendente a GPL.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Grosseto al foglio n. 103, particella n. 1968, subalterni nn. 9 e 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 3 e rendita catastale €. 519,04. Il posto auto è censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Grosseto al foglio n. 103, particella n. 1968, subalterni n. 7, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 18 e rendita catastale €. 81,81.

Presso il Comune di Grosseto Ufficio Direzione Gestione del Territorio Edilizia Privata è stato possibile reperire il progetto originario di cui alla pratica edilizia n. 2001/1790, concessione n. 151 del 11.04.2002, il progetto della prima variante di cui alla pratica edilizia n. 2002/1122, concessione in variante n. 186 del 13.05.2002 e il progetto della seconda ed ultima variante di cui alla pratica edilizia n. 2003/601, concessione in variante n. 183 del 11.04.2003; il relativo permesso di abitabilità porta la data del 18.07.2003 con numero di protocollo 74181, mentre quello dell'apposito registro è il 201/2003.

Per quanto sopra e a seguito di verifica sul posto, si può dichiarare che lo stato di fatto è conforme con i progetti presentati e con la planimetria catastale.

Prima della vendita o cessione dell'unità immobiliare, dovrà essere redatta l'apposito Attestato di Prestazione Energetica (APE).



FRONTE APPARTAMENTO



LATO APPARTAMENTO



POSTO AUTO

Descrizione dell'immobile nel Comune di Campagnatico (GR) via Mazzini snc.

(Situazione Urbanistica – Situazione Catastale – Abitabilità/Agibilità – Verifica della Conformità Urbanistica e Catastale) – Allegato n. 2

Trattasi di un fondo adibito ad attività commerciale posto al primo piano sotto strada, della superficie al lordo delle murature esterne ed interne di mq. 350,00 circa, costituito internamente da una serie di ambienti collegati direttamente tra loro, mentre al piano interrato è posta una cantina della superficie lorda di circa mq. 35,00.

A corredo dell'unità immobiliare è presente una terrazza della superficie di circa mq. 48,00.

L'unità immobiliare si presenta al grezzo di tutte le strutture e accessori interni, non essendo mai stata completata.

La suddetta è in corso di definizione presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati di cui al foglio n. 37, particella n. 241 subalterno 31, particella n. 242 subalterno 14 e particella n. 261 subalterno 6.

Presso il Comune di Campagnatico Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire i dati del progetto originario (concessione edilizia n. 30 del 18.11.2004), della prima variante (permesso di costruire n. 48 del 11.08.2006) e del deposito della variante di consistenza finale (protocollo n. 12809 del 15.09.2006), oltre l'attestazione di fine lavori protocollo n. 13203 del 25.09.2006, nella quale il Direttore dei Lavori dichiarava che nei fondi commerciali non erano stati realizzati i pavimenti e gli impianti.

Di conseguenza si ritiene che la certificazione di abitabilità n. 159 del 25.09.2006 protocollo n. 13202, in assenza del completamento delle opere e quindi delle relative certificazioni di legge degli impianti e in assenza dell'accatastamento, non sia riferita all'unità immobiliare in questione.

Per quanto sopra quindi dovranno essere prima completati i lavori, accatastati i beni, redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e presentata la relativa certificazione di abitabilità.

Visti gli atti incompleti, il sottoscritto può dichiarare la sola conformità urbanistica ma non quella catastale rispetto allo stato di fatto del fondo in questione.



INGRESSO FONDO COMMERCIALE



INTERNO FONDO COMMERCIALE

MISSISSIPPI

Descrizione dell'immobile nel Comune di Scansano (GR) via Romita snc

(Situazione Urbanistica – Situazione Catastale – Abitabilità/Agibilità – Verifica della Conformità Urbanistica e Catastale) – Allegato n. 5

Trattasi di una unità immobiliare adibita a magazzino/cantina, ubicata al piano terreno di una piccola palazzina di struttura portante in pietra.

La relativa superficie al lordo delle murature esterne ed interne è di mq. 17,12 circa ed costituita internamente da un unico ambiente.

Il magazzino, il cui stato di conservazione risulta essere normale, presenta una pavimentazione interna in mattonelle di cotto, intonaci in pietra faccia vista e infisso esterno in legno; inoltre è provvisto di impianto elettrico e idrico non indipendenti perché direttamente collegati con l'appartamento sopra descritto di via Vittorio Emanuele II° n. 62.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Scansano al foglio n. 191, particella n. 228, subalterni n. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 12 e rendita catastale €. 16,73.

Presso il Comune di Scansano Ufficio Urbanistica non è stato possibile reperire il progetto originario, in quanto a detta del tecnico comunale, visto che trattasi di immobili di remota data di costruzione, i relativi progetti erano inesistenti.

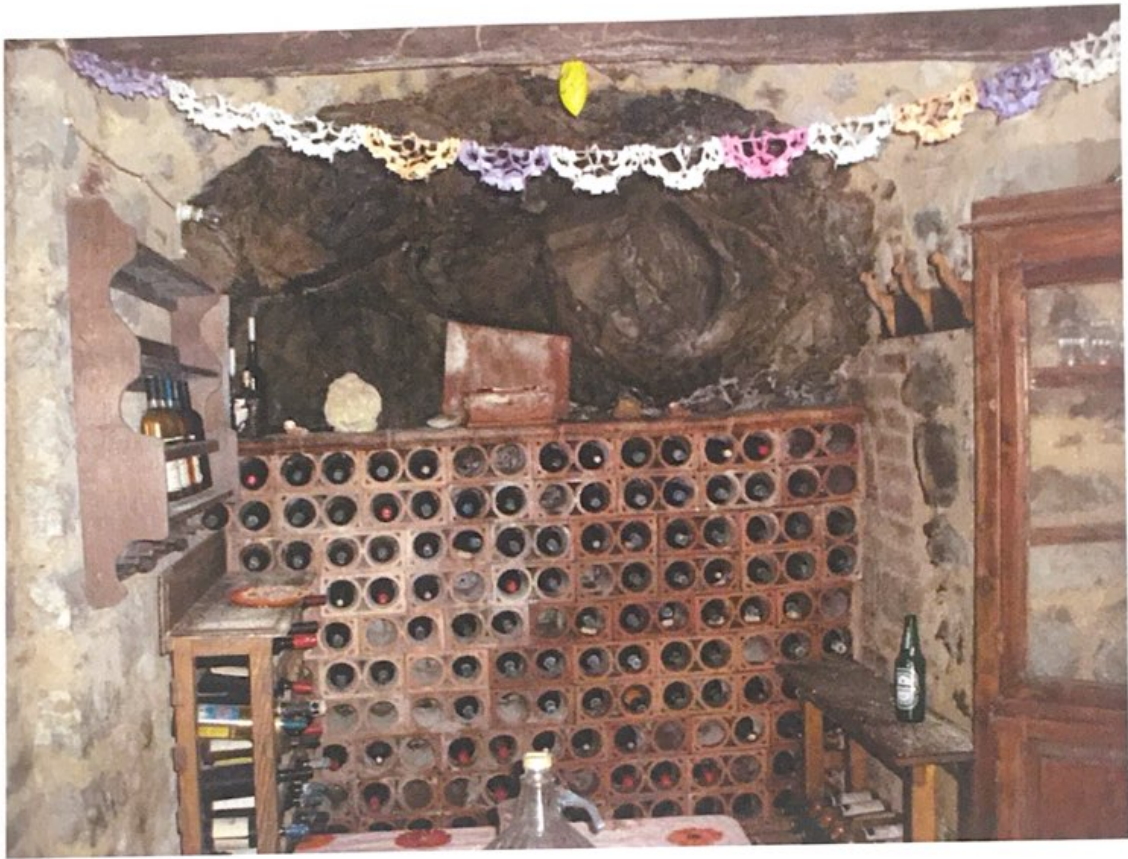
Di conseguenza non è stato possibile reperire il relativo certificato di abitabilità.

Per quanto sopra e a seguito di verifica sul posto, si può dichiarare che lo stato di fatto è conforme solo con la planimetria catastale.

Prima della vendita o cessione dell'unità immobiliare, si dovrà procedere alla redazione della pratica di abitabilità.



INGRESSO MAGAZZINO/CANTINA



INTERNO MAGAZZINO/CANTINA

MISSISS

Superficie commerciale degli immobili

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili, verrà utilizzata la metodologia riportata dalla NORMA UNI 10750 che è stata elaborata dall'UNITER (ente federato all'UNI) ed è stata approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 e dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

Prezzi di mercato

Al fine del calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari, previa considerazione dello stato di conservazione, della vetustà e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, saranno presi quale riferimento i prezzi di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), disponibili al primo semestre dell'anno 2013.

Per quanto attiene invece i terreni, quale riferimento saranno presi i valori agricoli medi della Provincia di Grosseto regione agraria n. 5 (Scansano), anno di riferimento 2011, anni di applicazione 2011-2013.

Nel caso in cui gli immobili siano gravati da opere eseguite in assenza dei giusti titoli abilitativi, si provvederà, dal valore di ciascun immobile, a detrarre i costi per la loro sanatoria o, nel caso in cui tale interventi non possano essere sanati, si provvederà alla detrazione dei costi per la loro rimessa in pristino o demolizione; al valore di mercato suddetto, dovranno essere portati in detrazione anche gli onorari professionali per la redazione delle pratiche urbanistiche e catastali che dovranno occorrere.

Calcolo della superficie convenzionale degli immobili

Immobile in Grosseto frazione Marina di Grosseto via del Maestrale n. 1/A

- superficie abitazione	= mq. 48,91
- superficie balcone = mq. 32,84 x 25%	= mq. 8,21
- superficie corte esclusiva = mq. 115,10 x 10%	= mq. 11,51
- Totale superficie	= mq. 68,63 arrot. mq. 69,00
- superficie posto auto	= mq. 17,82

LOTTO 1

LOTTO 2

Immobile in Campagnatico (GR) via Mazzini snc.

- superficie fondo commerciale = mq. 350,00
- superficie cantina = mq. 35,00 x 50% = mq. 17,50
- superficie terrazza = mq. 48,00 x 10% = mq. 4,80
- Totale superficie = mq. 372,30 arrot. mq. 372,00

Area urbana in Campagnatico (GR) via Mazzini s.n.c.

- superficie = mq. 2.100,00

Posto auto in Campagnatico (GR) via Mazzini snc.

- superficie = mq. 12,60

Immobile in Scansano (GR) via Vittorio Emanuele II° n. 62

- superficie appartamento = mq. 77,08
- superficie balcone = mq. 2,70 x 25% = mq. 0,68
- superficie cantine = mq. 38,54 x 25% = mq. 9,64
- totale superficie = mq. 87,40 arrot. mq. 87,00

Immobile in Scansano (GR) via Romita snc.

LOTTO 3

- superficie magazzino/cantina = mq. 17,12 arrot. mq. 17,00

Immobile in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo

- superficie appartamento = mq. 78,80
- superficie balconi = mq. 36,32 x 25% = mq. 9,08
- superficie locale di deposito occasionale = mq. 78,80 x 50% = mq. 39,40
- totale superficie = mq. 127,28 arrot. mq. 127,00

Posti auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo

- superficie = mq. 12,50
- superficie = mq. 12,50
- superficie = mq. 12,50
- superficie = mq. 12,50

- superficie = mq. 12,50

Calcolo del valore commerciale degli immobili

Immobile in Grosseto frazione Marina di Grosseto via del Maestrale n. 1/A

Visto lo stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, il valore più congruo dell'abitazione sarà di €/mq. 3.600,00 che rappresenta la media tra il valore più basso e quello più alto.

Per quanto attiene il posto auto scoperto, verrà adottato il valore massimo di mercato relativo ad un box, di €/mq. 1.400,00, decurtato del 50% pari al costo per la realizzazione dell'involucro strutturale.

- mq. 69,00 x €/mq. 3.600,00 = € 248.400,00

- mq. 17,82 x €/mq. 700,00 = € 12.474,00

- Totale valore iniziale = € 260.874,00

Altresì dovrà essere detratto il costo dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione della pratica APE.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato = € 260.874,00

- a detrarre costi tecnici professionali = € 320,00

- valore definitivo di mercato = € 260.554,00

Immobile in Campagnatico (GR) via Mazzini snc.

Poiché l'unità immobiliare non è completata, presentandosi al "grezzo" nelle sue strutture principali, si dovrà provvedere al calcolo del valore di trasformazione, cioè valutare ad oggi il bene in questione secondo il prezzo unitario di mercato come se fosse completamente funzionale, per poi valutare i costi necessari per il suo completamento e detrarli al valore iniziale.

A tal scopo si utilizzerà la "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro dei manufatti edilizi" a valere per l'anno solare 2013, dell'Ordine degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Grosseto, categoria di lavoro 2.3.1 tipologia di tipo leggero, che prevede un costo al metro quadrato di superficie utile di € 625,00.

- valore unitario di mercato €/mq. 950,00/1.400,00

- valore più probabile di mercato = mq. 372,00 (superficie lorda) x €/mq. 1.400,00 = € 520.800,00

- costi di completamento = mq. 303,35 (superficie utile) x €/mq. 625,00 = € 189.593,75

Valore di trasformazione = (€ 520.800,00 - € 189.593,75) = € 331.206,25

Al valore di cui sopra dovranno essere detratti gli oneri urbanistici per la presentazione della pratica edilizia per il completamento delle opere (costo di costruzione nella misura del 6% del computo metrico estimativo) e i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche urbanistiche, catastali e per la redazione dell'APE.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato = € 331.206,25

- a detrarre oneri urbanistici = € 11.500,00

- a detrarre costi tecnici professioni = € 5.000,00

- valore definitivo di mercato = € 314.706,25

Area urbana e posto auto in Campagnatico (GR) via Mazzini snc.

Visto che l'area urbana in questione con il posto auto esclusivo, sono soggetti alla sistemazione a verde e a parcheggi pubblici e privati come contemplato nel progetto originario e che ad oggi i lavori risultano incompleti, visto che in essere è presente una causa civile per il crollo di un muro di contenimento che delimitava l'area suddetta, visto che la medesima non ha ancora accesso dalla strada pubblica e quindi risulta un'area interclusa e visto altresì che la stessa è soggetta parzialmente a convenzione con il Comune di Campagnatico per la realizzazione di alcuni posti auto scoperti da destinarsi ad uso pubblico, **si ritiene che non sia possibile procedere ad una valutazione attuale del bene.**

Immobile in Scansano (GR) via Vittorio Emanuele II° n. 62

- valore unitario di mercato €/mq. 1.100,00/1.500,00

- mq. 87,00 x €/mq. 1.300,00 = € 113.100,00

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti i costi professionali per la redazione della pratica di abitabilità e della pratica APE.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 113.100,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 1.300,00
- valore definitivo di mercato	= €. 111.800,00

Immobile in Scansano (GR) via Romita s.n.c.

- valore unitario di mercato €/mq. 450,00/600,00

In virtù del fatto che lo stato di conservazione dell'immobile risulta normale, ma l'impianto elettrico ed idrico non sono indipendenti perché collegati ai contatori dell'abitazione di via Vittorio Emanuele II° n. 62, verrà applicato il prezzo unitario minimo di €/mq. 450,00.

- mq. 17,00 x €/mq. 450,00 = €. 7.650,00

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti i costi professionali per la redazione della pratica di abitabilità.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 7.650,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 650,00
- valore definitivo di mercato	= €. 7.000,00

Immobile in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo

La tabelle dell'O.M.I. non hanno riferimenti circa la frazione di Pomonte, per cui visto che trattasi di una lottizzazione residenziale di recente epoca di realizzazione e ben strutturata dal punto di vista urbanistico, si ritiene dover applicare i prezzi unitari di mercato di Scansano, compresi tra un minimo di €/mq. 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.500,00.

- valore unitario di mercato applicato €/mq. 1.500,00

- mq. 127,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 190.500,00

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti i costi per il ripristino del locale lavanderia nel deposito occasionale e i costi professionali (Cassa di Previdenza e I.V.A. inclusi) per il relativo accatastamento con la procedura DOCFA e per la redazione della pratica APE.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 190.500,00
- a detrarre costi di ripristino	= €. 1.000,00
- a detrarre costi tecnici professioni	= €. 1.000,00
- valore definitivo di mercato	= €. 188.500,00

Posti auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo

La tabelle dell'O.M.I. non hanno riferimenti circa la frazione di Pomonte, per cui visto che trattasi di una lottizzazione residenziale di recente epoca di realizzazione e ben strutturata dal punto di vista urbanistico, per i posti auto scoperti si ritiene dover applicare il prezzo unitario minimo di mercato di Scansano relativo ad un box, di €/mq. 500,00, decurtato del 50% pari al costo per la realizzazione dell'involucro strutturale.

- mq. 12,50 x €/mq. 500,00 x 50% = €. 3.125,00

Aree urbane in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo

Visto che le aree urbane in questione sono state cedute da convenzione al Comune di Scansano da utilizzare come parcheggi pubblici, ma non ancora regolarizzate dalla stessa Amministrazione Comunale, **si ritiene che non si possa procedere ad una valutazione attuale dei beni.**

Area urbana in Scansano (GR) Strada Statale n. 322

Visto che le aree urbane in questione sono state cedute da convenzione al Comune di Scansano da utilizzare come parcheggi pubblici, ma non ancora regolarizzate dalla stessa Amministrazione Comunale, **si ritiene che non si possa procedere ad una valutazione attuale dei beni.**

Area urbana in Scansano (GR) via Pergolesi

Per i posti auto scoperti si ritiene dover applicare il prezzo unitario massimo di mercato di Scansano relativo ad un box, di €/mq. 660,00, decurtato del 50% pari al costo per la realizzazione dell'involucro strutturale.

- mq. 15,00 x €/mq. 660,00 x 50% = €. 4.950,00

Al valore di mercato complessivo dovranno essere detratti i costi dell'onorario professionale (I.V.A. di legge e Cassa Previdenza incluse) per la redazione delle pratiche catastali.

Di conseguenza :

- valore iniziale di mercato	= €. 4.950,00
- a detrarre costi tecnici professionali	= €. 700,00
- valore definitivo di mercato	= €. 4.250,00

Calcolo del valore commerciale dei terreni

Si ritiene che i terreni in frazione Pomonte, censiti al foglio n. 237, per la loro ridotta estensione e per la loro posizione contigua, possano essere inclusi in un unico lotto.

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 263 = mq. 409,00 x €/mq. 0,65 = €. 265,85

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 265 = mq. 2,00 x €/mq. 0,65 = €. 1,30

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 267 = mq. 176,00 x €/mq. 0,65 = €. 114,40

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 268 = mq. 47,00 x €/mq. 0,65 = €. 30,55

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 269 = mq. 50,00 x €/mq. 0,65 = €. 32,50

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 310 = mq. 130,00 x €/mq. 0,65 = €. 84,50

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 321 = mq. 382,00 x €/mq. 0,65 = €. 248,30

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 322 = mq. 300,00 x €/mq. 0,65 = €. 195,00

- Terreno in Scansano fg. n. 237, particella n. 323 = mq. 260,00 x €/mq. 0,65 = €. 169,00

- Valore totale di mercato = €. 1.141,40

- Terreno in Scansano fg. n. 192, particella n. 235 = mq. 100,00 x €/mq. 0,65 = €. 65,00

n. 6: posto auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto fabbricati Comune di Scansano al foglio n. fg. n. 237, part. n. 311, sub. n. 69, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. €. 13,01 – **valore di mercato € 3.125,00**

n. 7: posto auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto fabbricati Comune di Scansano al foglio n. fg. n. 237, part. n. 311, sub. n. 84, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. €. 13,01 – **valore di mercato € 3.125,00**

n. 8: posto auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto fabbricati Comune di Scansano al foglio n. fg. n. 237, part. n. 311, sub. n. 85, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. €. 13,01 – **valore di mercato € 3.125,00**

n. 9: posto auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto fabbricati Comune di Scansano al foglio n. fg. n. 237, part. n. 311, sub. n. 103, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. €. 13,01 – **valore di mercato € 3.125,00**

n. 10: posto auto in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto fabbricati Comune di Scansano al foglio n. fg. n. 237, part. n. 311, sub. n. 106, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. €. 13,01 – **valore di mercato € 3.125,00**

n. 11: terreni in Scansano (GR) frazione Pomonte residenza Il Borgo censiti all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto terreni Comune di Scansano rispettivamente :

- foglio n. 237, particella n. 263, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.04.09, reddito dominicale €. 1,58, reddito agrario €. 1,90.

- foglio n. 237, particella n. 265, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.00.02, reddito dominicale €. 0,01, reddito agrario €. 0,021.

- foglio n. 237, particella n. 267, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.01.76, reddito dominicale €. 0,68, reddito agrario €. 0,82.

- foglio n. 237, particella n. 268, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.00.47, reddito dominicale €. 0,18, reddito agrario €. 0,22.

- foglio n. 237, particella n. 269, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.00.50, reddito dominicale €. 0,19, reddito agrario €. 0,23.
- foglio n. 237, particella n. 310, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.01.30, reddito dominicale €. 0,50, reddito agrario €. 0,60.
- foglio n. 237, particella n. 321, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.03.82, reddito dominicale €. 1,48, reddito agrario €. 1,78.
- foglio n. 237, particella n. 322, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.03.00, reddito dominicale €. 1,16, reddito agrario €. 1,39.
- foglio n. 237, particella n. 323, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.02.60, reddito dominicale €. 1,01, reddito agrario €. 1,21.
- **valore complessivo di mercato €. 1.141,40**

n. 12: terreno in Scansano (GR) strada comunale del Macello censito all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto terreni al foglio n. 192, particella n. 235, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 00.01.00, reddito dominicale €. 0,26, reddito agrario €. 0,36 – **valore di mercato €. 65,00**

n. 13: area urbana utilizzata come parcheggio esclusivo in Scansano (GR) via Pergolesi censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto catasto fabbricati Comune di Scansano al foglio n. 192, particella n. 400, subalterno n. 24, consistenza mq. 15, senza reddito, ancora non accatastata come tale – **valore di mercato €. 4.250,00**

IL C.T.U.

(Geom. Giorgio Giustarini)