

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -
- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 79/2012
riunita alla E.I. n° 264/09 R.G.E.I. -

per

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Dottore Agronomo Michele Pellizzari, libero professionista con Studio in Grosseto Via Manin 3, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Grosseto al N.ro 166, era incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.-

In data 10.10.2012 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Vincenzo Pedone, delegato alle esecuzioni, il quale sospendeva l'asta relativa alla E.I. n° 264/09 R.G.E.I. fissata per il 27.02.2013 e, vista la riunione della citata procedura con la E.I. n°79/2012 R.G.E.I., incaricava il sottoscritto di ampliare la perizia già depositata con la valutazione dei nuovi beni pignorati da quest'ultima, fissando udienza per il giorno 13.03.2013.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e cioè:

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2° QUESITO: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

3° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del complesso pignorato;*

4° QUESITO: *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5° QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6° QUESITO: *indichi 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 vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85 ;*

7° QUESITO: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*

- 8° QUESITO:** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto del valore delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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° QUESITO:** *accerti se l'immobile pignorato è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10° QUESITO:** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11° QUESITO:** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o non risulteranno opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12° QUESITO:** ***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

* * * * *

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento. In data 14.12.2012 il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'Ufficio del Territorio le visure attuali e le planimetrie del fabbricato pignorato in perizia in quanto non presenti tra la documentazione del fascicolo. In data 19.12.2012 è stato effettuato il sopralluogo degli immobili pignorati in presenza del CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Riccardo Cinelli, che contestualmente redigeva il verbale di accesso e immissione in possesso dei beni oggetto della presente relazione. Il sopralluogo è avvenuto in presenza del debitore esecutato.

Alle ore 9,30 il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione e i rilievi fotografici degli immobili siti in Comune di Scansano (GR) nelle località di *Marruchetone*, *Porcareccia*, *Stabbiatini*, *Ribocconi* e *Podere Santa Tesesa* della frazione di Preselle concludendo le operazioni alle ore 13,15 circa.

In considerazione dell'estensione dei nuovi immobili pignorati, costituiti da terreni agricoli della superficie catastale di oltre 233 ettari, il giorno 05.01.2013 è stato quindi effettuato un secondo sopralluogo sul corpo fondiario staccato sito nelle limitrofe località di *Aquiloni* e *Aia della Macina* della frazione di Pancole, con inizio delle operazioni alle ore 9,00 e termine delle stesse alle ore 12,40. Un ultimo sopralluogo è stato quindi effettuato in località *Marruchetone* nella mattina del 12.01.2013 al fine di effettuare il rilievo metrico degli annessi agricoli privi di legittimità urbanistica ricadenti sul mappale 56 del foglio 63, censiti d'ufficio dall'Agenzia del Territorio al Catasto Fabbricati con il mappale 96 subalterno 1.

In data 15.01.2013 si è provveduto a verificare, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scansano, se la situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati oggetto di procedura fosse variata rispetto a quella già descritta nella perizia già depositata relativa alla E.I. n. 264/09, con particolare riferimento all'ampia porzione di fabbricato zootecnico sito in loc. *Marruchetone* della frazione di Preselle (ex F.R. p.lla 60 del foglio 63, oggi *Ente Urbano*), immobile descritto nella perizia già depositata, e al fabbricato “fantasma” censito d'ufficio dall'Agenzia del Territorio al Catasto Fabbricati, foglio 63 mappale 96 sub 1, fabbricato ricadente sul mappale 56 del foglio 63, immobile pignorato nella E.I. n. 79/2012.

Le operazioni sono poi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

La verifica della completezza dei documenti presenti nel fascicolo, con particolare riferimento a quelli previsti all'art. 567, 2° comma c.p.c., è stata eseguita congiuntamente al custode del compendio immobiliare pignorato.

E' presente agli atti la seguente documentazione:

- N. 5 Certificati ipotecari rilasciati dall'AGENZIA DEL TERRITORIO – *Ufficio Provinciale di Grosseto – Reparto Servizi all'utenza - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE* concernenti le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, così rappresentati:

–Certificato n. 1601/2004 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni contro [REDACTED], e [REDACTED], a partire dal 26.06.1996 a tutto il 16.04.2012, sopra i beni oggetto della presente relazione;

–Certificato n. 1602/2006 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni contro [REDACTED], a partire dal 26.06.1996 a tutto il 23.11.2006, sopra i beni oggetto della presente relazione;

– Certificato n. 1604/2008 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni contro [REDACTED], a partire dal 26.06.1996 a tutto il 23.11.2006, sopra i beni oggetto della presente relazione;

– Certificato n. 1605/2009 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni a favore e contro

già
già
già
già
con sede in Scansano, a partire dal 13.12.1980 a tutto il 30.08.2000, sopra i beni oggetto della presente relazione;

- Certificato n. 1603/2007 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni contro [redacted] con sede in Roma, a partire dal 26.06.1996 a tutto il 14.02.2007, sopra i beni oggetto della presente relazione;

- certificati catastali storici per immobile;
- mappa censuaria degli immobili;
- certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati ubicati in Comune di Scansano (GR).

La restante documentazione relativa alle visure attuali è stata richiesta all'Agenzia del Territorio dal sottoscritto CTU e allegata alla presente relazione.

L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'oggetto del pignoramento trascritto in data 21.03.2012 al n.2482 R.P. a favore di [redacted], è rappresentato da un compendio rurale costituito da terreni agricoli della superficie di 233 ettari 75 are 76 centiare con sopra stanti fabbricati costituiti da una ampia porzione di fabbricato zootecnico costituito da più corpi di fabbrica in continuità (Fig. 63, p.lla 60, *Ente Urbano*, sup. ettari 0.90.40) e limitrofi annessi agricoli censiti al foglio 63 p.lla 96 sub 1, il tutto sito in limitrofe località delle frazioni di Preselle e Pancole nel Comune di Scansano (GR). Gli immobili così individuati nell'atto di pignoramento:

Catasto Terreni

- Fig. 62, p.lle 19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48-3-4-5-10-11-15-16
- Fig. 63, p.lle 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38-60-62-14-15-16-17-20-22-23-46-56-57-2-3-7-18-19-48
- Fig. 65, p.lle 63-64-66-67-83-75-77
- Fig. 40, p.lle 59-61
- Fig. 41, p.lle 65-66-72-73
- Fig. 99, p.lle 7-8-9-33
- Fig. 122, p.lla 9

- Fg. 125, p.lla 49

Nota del C.T.U.: Le sopra elencate n. 6 particelle evidenziate **in neretto e sottolineate** (Fg. 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77 e Fg. 40 p.lle 59-61) costituiscono gli immobili già descritti e valutati dal sottoscritto CTU nella perizia relativa alla procedura di Esecuzione Immobiliare n. 264/2009 R.G., depositata in data 24.08.2010 e agli atti del fascicolo di causa.

Come già specificato nella citata perizia si fa nuovamente presente che il mappale 60 del foglio 63 (ex F.R.) è variato in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Protocollo n. GR0003760) nel seguente modo:

– Fg. 63, p.lla 60, ***Ente Urbano***, sup. ettari 0.90.40;

Si precisa che, a tutt'oggi, deve quindi essere ancora completata la procedura per il definitivo passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati come richiesto dalla normativa vigente. Si fa inoltre presente che in quanto *Ente Urbano* l'immobile citato non compare nella *visura catastale per soggetto* né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.

Una ulteriore precisazione riguarda il limitrofo mappale 56 del foglio 63 dove ricadono alcuni annessi agricoli mai accatastati (c.d. fabbricati “fantasma”) che l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, ha provveduto a censire d'ufficio (COSTITUZIONE del 23.11.2011 n. 2807 .1/2011 in atti dal 23.11.2011, prot. n. GR0180125) al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- **p.lla 96 sub 1**, cat. D/10, Rendita Euro 1.728,00, case sparse, loc. Pian delle Sorti;

La località in cui è stato ubicato l'immobile risulta errata: Pian delle Sorti dista molti chilometri da Preselle. All'immobile è stata altresì attribuita una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in catasto sino al definitivo censimento dell'immobile che dovrà avvenire a cura dell'eventuale aggiudicatario.. Le operazioni di censimento e di attribuzione della rendita sono state pubblicate all'albo pretorio comunale con conclusione il 02.07.2012 (prot. n. GR0025631 del 2012). Tali circostanze sono rilevabili dall'esame della visura storica allegata alla presente perizia. Gli immobili “fantasma” individuati dall'Agenzia delle Entrate sono contraddistinti sulla mappa catastale dal seguente segno grafico <> posto dopo il numero identificativo del mappale.

Si precisa che gli immobili sopra individuati dalle particelle evidenziate **in neretto e sottolineate** (Fg. 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77 e Fg. 40 p.lle 59-61), già valutati nella E.I. n. 264/2009, non hanno subito dalla data di stima ad oggi variazioni in merito alla consistenza ed al loro utilizzo, altresì, relativamente al fabbricato rurale, pur avendo mantenuto stessa consistenza, si è rilevata

una naturale e leggera mutazione in difetto dello stato manutentivo dovuta all'utilizzo ed alla vetustà, non avendo rilevato la realizzazione di alcuna opera di manutenzione.

Ciò premesso gli immobili oggetto del pignoramento trascritto in data 21.03.2012 al n. 2482 R.P., comprensivi dell'atto esecutivo di cui alla precedente E.I., risultano così censiti al catasto di Scansano:

CATASTO FABBRICATI

- Fig. 63 p.lla 96 sub 1, cat. D/1, Rendita Euro 1.728,00, case sparse loc. Pian delle Sorti.

CATASTO TERRENI

- Fig. 65, p.lla 75, *seminativo*, cl. 4, sup. ettari 0.01.50, R.D. € 0,13, R.A. € 0,19;

- Fig. 65, p.lla 77, *vigneto*, cl. 2, sup. ettari 0.00.30, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05;

- Fig. 63, p.lla 62, *seminativo*, cl. 4, sup. ettari 0.09.60, R.D. € 0,84, R.A. € 1,24;

- Fig. 40, p.lla 59, *seminativo arborato*, cl. 1, sup. ettari 0.22.60, R.D. € 15,17, R.A. € 7,59;

- Fig. 40, p.lla 61, *seminativo*, cl. 3, sup. ettari 0.01.80, R.D. € 0,46, R.A. € 0,65;

- Fig. 62, p.lla 3, *seminativo*, cl. 3, ettari 5.18.20, R.D. € 133,81, R.A. € 187,34;

- Fig. 62, p.lla 4, *seminativo*, cl. 4, ettari 5.84.80, R.D. € 51,34, R.A. € 75,51;

- Fig. 62, p.lla 5, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.50.20, R.D. € 3,89, R.A. € 1,04;

- Fig. 62, p.lla 10, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 1.65.40, R.D. € 12,81, R.A. € 3,42;

- Fig. 62, p.lla 11, *seminativo arborato*, cl. 4, ettari 10.08.50, R.D. € 93,75, R.A. € 72,92;

- Fig. 62, p.lla 15, *seminativo arborato*, cl. 2, ettari 0.39.00, R.D. € 17,12, R.A. € 10,07;

- Fig. 62, p.lla 16, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 1.96.35, R.D. € 55,77, R.A. € 40,56;

- Fig. 63, p.lla 14, *seminativo*, cl. 4, ettari 9.75.50, R.D. € 85,65, R.A. € 125,95;

- Fig. 63, p.lla 15, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 3.51.80, R.D. € 99,93, R.A. € 72,68;

- Fig. 63, p.lla 16, *seminativo*, cl. 3, ettari 4.86.30, R.D. € 125,58, R.A. € 175,81;

- Fig. 63, p.lla 17, *seminativo*, cl. 4, ettari 9.55.30, R.D. € 83,87, R.A. € 123,34;

- Fig. 63, p.lla 20, *seminativo*, cl. 4, ettari 8.69.40, R.D. € 76,33, R.A. € 112,25;

- Fig. 63, p.lla 22, *seminativo*, cl. 4, ettari 5.70.40, R.D. € 50,08, R.A. € 73,65;

- Fig. 63, p.lla 23, *seminativo*, cl. 3, ettari 1.72.18, R.D. € 44,46, R.A. € 62,25;

- Fig. 63, p.lla 46, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 0.34.50, R.D. € 9,80, R.A. € 7,13;

- Fig. 63, p.lla 56, *seminativo*, cl. 4, ettari 1.85.20, R.D. € 16,26, R.A. € 23,91;

- Fig. 63, p.lla 57, *seminativo arborato*, cl. 1, ettari 2.91.70, R.D. € 195,85, R.A. € 97,92;

- Fg. 41, p.lla 65, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.93.50, R.D. € 7,24, R.A. € 1,93;
- Fg. 41, p.lla 66, *seminativo arborato*, cl. 2, ettari 3.18.20, R.D. € 139,69, R.A. € 82,17;
- Fg. 41, p.lla 72, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.87.80, R.D. € 34,01, R.A. € 40,81;
- Fg. 41, p.lla 73, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 3.09.00, R.D. € 87,77, R.A. € 63,83;
- Fg. 63, p.lla 2, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.03.60, R.D. € 1,12, R.A. € 0,65;
- Fg. 63, p.lla 3, *uliveto*, cl. 2, ettari 1.66.90, R.D. € 51,72, R.A. € 30,17;
- Fg. 63, p.lla 7, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.78.74, R.D. € 24,40, R.A. € 14,23;
- Fg. 63, p.lla 7, PORZ. AB, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 5.05.46, R.D. € 143,58, R.A. € 104,42;
- Fg. 63, p.lla 18, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 5.26.80, R.D. € 149,64, R.A. € 108,83;
- Fg. 63, p.lla 19, *pascolo cesp.*, cl. 2, ettari 0.12.70, R.D. € 0,52, R.A. € 0,20;
- Fg. 63, p.lla 48, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 1.78.10, R.D. € 50,59, R.A. € 36,79;
- Fg. 99, p.lla 7, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 36.47.10, R.D. € 282,54, R.A. € 75,34;
- Fg. 99, p.lla 8, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.74.90, R.D. € 6,58, R.A. € 9,67;
- Fg. 99, p.lla 9, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.75.50, R.D. € 6,63, R.A. € 9,75;
- Fg. 99, p.lla 33, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.44.50, R.D. € 3,91, R.A. € 5,75;
- Fg. 122, p.lla 9, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 1, ettari 0.00.26, R.D. € 0,12, R.A. € 0,09;
- Fg. 122, p.lla 9, PORZ. AB, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 24.96.24, R.D. € 193,38, R.A. € 51,57;
- Fg. 125, p.lla 49, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 9.64.40, R.D. € 74,71, R.A. € 19,92;
- Fg. 62, p.lla 19, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 5.66.80, R.D. € 161,00, R.A. € 117,09;
- Fg. 62, p.lla 20, *seminativo*, cl. 3, ettari 2.82.90, R.D. € 73,05, R.A. € 102,07;
- Fg. 62, p.lla 24, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.34.50, R.D. € 13,36, R.A. € 16,04;
- Fg. 62, p.lla 25, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.21.00, R.D. € 1,63, R.A. € 0,43;
- Fg. 62, p.lla 29, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.37.80, R.D. € 14,64, R.A. € 17,57;
- Fg. 62, p.lla 30, *seminativo*, cl. 3, ettari 1.94.60, R.D. € 50,25, R.A. € 70,35;
- Fg. 62, p.lla 31, *seminativo*, cl. 4, ettari 3.29.20, R.D. € 28,90, R.A. € 42,50;
- Fg. 62, p.lla 33, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.26.90, R.D. € 2,08, R.A. € 0,56;
- Fg. 62, p.lla 35, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.13.52, R.D. € 7,68, R.A. € 6,63;
- Fg. 62, p.lla 36, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.07.80, R.D. € 0,68, R.A. € 1,01;
- Fg. 62, p.lla 37, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.05.80, R.D. € 0,51, R.A. € 0,75;
- Fg. 62, p.lla 48, *seminativo*, cl. 4, ettari 6.45.77, R.D. € 56,70, R.A. € 83,38;
- Fg. 63, p.lla 24, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 4.83.67, R.D. € 137,39, R.A. € 99,92;

- Fg. 63, p.lla 25, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.14.00, R.D. € 1,08, R.A. € 0,29;
- Fg. 63, p.lla 26, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.33.70, R.D. € 2,61, R.A. € 0,70;
- Fg. 63, p.lla 27, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.07.12, R.D. € 2,21, R.A. € 1,29;
- Fg. 63, p.lla 27, PORZ. AB, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 10.01.18, R.D. € 93,07, R.A. € 72,39;
- Fg. 63, p.lla 28, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.29.70, R.D. € 0,77, R.A. € 0,46;
- Fg. 63, p.lla 29, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.45.40, R.D. € 3,52, R.A. € 0,94;
- Fg. 63, p.lla 30, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.82.80, R.D. € 2,14, R.A. € 1,28;
- Fg. 63, p.lla 31, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 3.67.90, R.D. € 104,50, R.A. € 76,00;
- Fg. 63, p.lla 32, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 1.32.30, R.D. € 3,42, R.A. € 2,05;
- Fg. 63, p.lla 33, *seminativo*, cl. 4, ettari 6.53.50, R.D. € 57,38, R.A. € 84,38;
- Fg. 63, p.lla 34, *seminativo arb.*, cl. 1, ettari 0.36.54, R.D. € 24,53, R.A. € 12,27;
- Fg. 63, p.lla 35, *seminativo arb.*, cl. 1, ettari 0.93.20, R.D. € 62,57, R.A. € 31,29;
- Fg. 63, p.lla 37, *uliveto*, cl. 2, ettari 3.35.40, R.D. € 103,93, R.A. € 60,63;
- Fg. 63, p.lla 38, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 1.15.40, R.D. € 10,73, R.A. € 8,34;
- Fg. 65, p.lla 63, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.52.10, R.D. € 4,04, R.A. € 1,08;
- Fg. 65, p.lla 64, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 5.69.63, R.D. € 52,95, R.A. € 41,19;
- Fg. 65, p.lla 66, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.63.90, R.D. € 1,65, R.A. € 0,99;
- Fg. 65, p.lla 67, *canneto*, cl. 1, ettari 0.08.50, R.D. € 2,41, R.A. € 2,19;
- Fg. 65, p.lla 83, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 0.09.00, R.D. € 0,84, R.A. € 0,65;

SUPERFICIE TOTALE ETTARI 233.75.76

ai quali si deve aggiungere l'*ex-fabbricato rurale* non ancora censito al catasto fabbricati, comprensivo della corte di pertinenza annessa (9.040 mq), così censito:

- Fg. 63, p.lla 60, **Ente Urbano**, sup. ettari 0.90.40

I suddetti immobili sono intestati per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a ZIZI Giuseppe, nato a Nuoro (NU) il 18.07.1959, c.f. ZZIGPP59L18F979J.

* * *

Dall'esame della certificati dell'Agenzia del Territorio presenti in atti circa le iscrizioni, trascrizioni e provenienze degli immobili pignorati sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Art. 2199 del 8.11.2001 – Ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] di Lire 3.000.000.000 - di cui Lire 1.500.000.000- capitale, contro [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Scansano. Atto ai rogiti del notaio De Facendis Michele di Roma del 19.10.2001 rep. n. 93991. Grava sopra immobili tra i quali quelli siti in località Preselle del Comune di Scansano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77, Fg. 40 p.lle 59-61. Annotazione di quietanza e conferma atto De Facendis M. del 19.12.2001 trascritta a Grosseto il 04.03.2003 al n. 375 R.P.

- **Art. 4028 del 23.11.2006 – Ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] on sede in Firenze (FI), di € 2.600.000,00 - di cui € 1.300.000,00- capitale, contro [REDACTED]
[REDACTED] Atto ai rogiti del notaio Baldassarri Roberto di Grosseto del 21.11.2006 rep. n. 22450/11497. Grava sopra la piena proprietà degli immobili siti in località Preselle del Comune di Scansano (GR) censiti al Catasto Terreni al Fg. 62 p.lle 19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, Fg. 63 p.lle 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38, Fg. 65 p.lle 32-40-41-42-43- 63-64-66-67-83, Fg. 63 p.lle 60, Fg. 65 p.lle 75-77, Fg. 63 p.lle 62, **Fg. 40 p.lle 59-61, Fg. 62 p.lle 3-4-5-10-11-15-16**, Fg. 63 p.lle 14-15-16-17-20-22-23-46-56-57, Fg. 41 p.lle 65-66-72-73, Fg. 63 p.lle 2-3-7-18-19-48, Fg. 65 p.lle 24-31, Fg. 99 p.lle 7-8-9-33, Fg. 122 p.lle 9 e Fg. 125 p.lle 49.

- Successiva **annotazione** alla formalità che precede **di restrizione dei beni**, atto notaio Gunnella Antonio del 24.04.2007 rep. n. 25875/9660, iscritta il 02.11.2007 al n. 2836 R.P, relativa alla liberazione dalla formalità che precede degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano al Fg. 65 p.lle 24-31-40-41-42-43-32.

- **Locazione ultranovennale**, atto notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto del 10.02.2006 rep. n. 168746 trascritta a Grosseto il 24.02.2006 al n. 2053 R.P. Con tale atto [REDACTED] affittavano a Marianelli Marcello i terreni siti in loc. Preselle del Comune di Scansano censiti al foglio 62 p.lle 19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48. **Risoluzione della locazione** con atto notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto del 12.11.2007 rep. n. 174329/52653 trascritto a Grosseto il 02.01.2008 al n. 2 R.P.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 21.03.2012 al n. 2482 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Firenze. Grava per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno di [REDACTED]
[REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Scansano (GR) così censiti al Catasto Terreni: Fg. 62 p.lle 19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, Fg. 63, p.lle 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38, Fg. 65, p.lle 63-64-66-67-83, Fg. 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77, Fg. 40 p.lle 59-61, Fg. 62 p.lle 3-4-5-10-11-15-16, Fg. 63 p.lle 14-15-16-17-20-22-23-46-56-57, Fg. 41, p.lle 65-66-72-73, Fg. 63 p.lle 2-3-7-18-19-48, Fg. 99 p.lle 7-8-9-33, Fg. 122 p.lle 9 e Fg. 125 p.lle 49.

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 21.12.2009 al n. 12020 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Milano (MI). Grava sopra i seguenti immobili: Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) foglio 63 p.lle 60-62, Fg.

65 p.lle 75-77 e Fg. 40 p.lle 59-61 per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- **VINCOLO EDILIZIO DI DESTINAZIONE D'USO** in favore del Comune di Scansano e contro [REDACTED] conseguente la costruzione di un ovile con sala mungitura. Atto notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto del 11.06.1998 rep. n. 140609 trascritto a Grosseto il 04.07.1998 al n. 5849 R.P. Grava sopra i terreni siti in loc. Preselle del Comune di Scansano tra i quali quelli censiti al Fg. 41, p.lle 65-66-72-73, Fg. 63 p.lle 2-3-7-18-19-48, Fg. 99 p.lle 7-8-9-33, Fg. 122 p.la 9 e Fg. 125 p.la 49.

- **SERVITÙ PERMANENTE DI ELETTRODOTTO** trascritta in data 19.12.92 al n.10583 R.P. a favore di [REDACTED] gravante su una superficie di 49 mq (7x7 ml) del mappale 19 del foglio 62 sito in prossimità del Pod. Santa Teresa del Comune di Scansano.

PROVENIENZE AL VENTENNIO

A [REDACTED] la piena proprietà degli immobili è così pervenuta:

- quanto a quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al Fg. 63 p.lle 14-15-16-17-20-22-23-46-56-57, Fg. 62 p.lle 3-4-5-10-11-15-16 per l'intero del diritto di piena proprietà, sono pervenuti da [REDACTED] con atto di compravendita not. Baldassarri Roberto di Grosseto del 21.11.2006 rep. 22448/11495 trascritto il 23.11.2006 al n. **12598 R.P.**
- quanto a quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al Fg. 41, p.lle 65-66-72-73, Fg. 63 p.lle 2-3-7-18-19-48, Fg. 99 p.lle 7-8-9-33, Fg. 122 p.la 9 e Fg. 125 p.la 49, sono pervenuti da [REDACTED] con atto di compravendita not. Baldassarri Roberto di Grosseto del 21.11.2006 rep. 22449/11496 trascritto il 23.11.2006 al n. **12599 R.P.**
- quanto a quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) fg. 63 p.lle 60-62, fg. 65 p.lle 75-77 e fg. 40 p.lle 59-61, sono pervenuti da [REDACTED] con sede in Scansano (GR) con atto di c-vendita not. Baldassarri Roberto di Grosseto del 02.08.2000 rep. 4777 trascritto il 30.08.2000 al n.**8303 R.P.**
- quanto a quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) tra i quali quelli individuati al Fg. 62 p.lle 19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, Fg. 63 p.lle 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38 e Fg. 65 p.lle 63-64-66-67-83, sono pervenuti da [REDACTED] con sede in Roma con atto di compravendita con **PATTO DI RISERVATO DOMINIO**, notaio Ciampolini Giorgio di Grosseto del 26.06.1996 rep. 133740, trascritto il 27.06.1996 al n.**5531 R.P.** Successiva annotazione di **INEFFICACIA DI RISERVATO DOMINIO**, atto notaio Millozza Margherita di Roma del 19.01.2004 rep. n. 12658/5631, trascritto a Grosseto il 25.05.2004 al n. 1176 R.P.
- a [REDACTED] gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al Fg. 63 p.lle 14-15-16-17-20-22-23-46-56-57, Fg. 62 p.lle 3-4-5-10-11-15-16 per l'intero del diritto di piena proprietà, sono pervenuti con atto di c-vendita not. Ciampolini Giorgio di Grosseto del 27.06.1996

rep. 133742 trascritto il 27.06.1996 al n. **5533 R.P.**, da [REDACTED] con sede in Roma. Successiva annotazione di **INEFFICACIA DI RISERVATO DOMINIO**, atto notaio Baldassarri Roberto di Grosseto del 22.11.2006 rep. n. 22456, trascritta a Grosseto il 14.02.2007 al n. 305 R.P.

- a [REDACTED] gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al Fg. 41, p.lle 65-66-72-73, Fg. 63 p.lle 2-3-7-18-19-48, Fg. 99 p.lle 7-8-9-33, Fg. 122 p.la 9 e Fg. 125 p.la 49, per l'intero del diritto di piena proprietà, sono pervenuti con atto di c-vendita not. Ciampolini Giorgio di Grosseto del 26.06.1996 rep. 133743 trascritto il 27.06.1996 al n. **5534 R.P.**, da [REDACTED] con sede in Roma. Successiva annotazione di **INEFFICACIA DI RISERVATO DOMINIO**, atto notaio Baldassarri Roberto di Grosseto del 22.11.2006 rep. n. 22455, trascritta a Grosseto il 14.02.2007 al n. 304 R.P.

- ad [REDACTED] con sede in Scansano (GR) gli immobili tra i quali quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al fg. 40 p.lle 23/p e 26/p, fg. 63 p.la 4/p, per l'intero del diritto di piena proprietà, sono pervenuti con atto di c-vendita not. Baldassarri Roberto di Grosseto del 29.09.1999 rep. 2261 trascritto il 30.09.1999 al n. **9646 R.P.**, da [REDACTED].

- **Mutamento di denominazione o ragione sociale.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Giardino Furio di Montefiascone (VT), del 30.12.1996 rep. n. 52269, trascritto in data 04.01.1997 al n. **984 R.P.** a favore di [REDACTED] con sede in Scansano (GR), contro [REDACTED] con sede in Scansano (GR). Grava sopra immobili censiti nel Comune di Scansano (GR) tra i quali: Catasto Terreni fg. 65 p.lle 75-77 e fg. 40 p.lle 23-26 e fg. 63 p.la 4, per l'intero del diritto di piena proprietà.

- ad [REDACTED] con sede in Scansano (GR) gli immobili tra i quali quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al fg. 41 p.lle 65-66-72-73, fg. 62 p.lle 3-4-5-10-11-15-16-19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, fg. 63 p.lle 2-3-7-18-19-48-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38-14-15-16-17-20-22-23-46-56-57, fg. 99 p.lle 7-8-9-33, fg. 122 p.la 9 e fg. 125 p.la 49, per l'intero del diritto di piena proprietà, sono pervenuti con atto di c-vendita not. Ciampolini Giorgio di Grosseto del 26.06.1996 rep. 133739 trascritto il 27.06.1996 al n. **5508 R.P.**, da [REDACTED] con sede in Roma.

- **Mutamento di denominazione o ragione sociale.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Graziosi Sergio di Gavorrano (GR), del 29.06.1990 rep. n. 2664, trascritto in data 06.07.1990 al n. **5746 R.P.** a favore di [REDACTED] con sede in Scansano (GR), contro [REDACTED] con sede in Scansano (GR).

- **Mutamento di denominazione.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Ventura Franco di Roma, del 16.05.1989 rep. n. 120564/15431, trascritto in data 02.06.1989 al n. **4630 R.P.** a favore di [REDACTED] con sede in Scansano (GR) contro [REDACTED] con sede in Scansano (GR).

- **Mutamento di denominazione.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Ventura Franco di Roma, del

24.03.1988 rep. n. 112543/14440, trascritto in data 26.04.1988 al n. **3460 R.P.** a favore di

con sede in Scansano (GR), contro
con sede in Scansano (GR).

- **Conferimento in società**, atto not. Ciampolini Giorgio di Grosseto del 13.12.1980 reg.to a Grosseto il 29.12.80 n. 5271, trascritto l'8.01.1981 al n. 230 R.P. Con tale atto i Sigg. conferivano alla società con sede in Scansano loc. Preselle Sergardi, terreni agricoli per oltre 416 ettari tra i quali quelli oggetto della presente procedura.

NOTA DEL C.T.U: Dall'esame delle visure storiche per immobile presenti in atti risulta che:

- la suddetta p.lla 23 del Fg. 40 ha originato l'attuale p.lla 59 per frazionamento del 02.12.1999 n. 2597U .1/1999 in atti dal 02.12.1999 (protocollo n. 5673U);
- la suddetta p.lla 26 del Fg. 40 ha originato l'attuale p.lla 61 per frazionamento del 02.12.1999 n. 2597U .1/1999 in atti dal 02.12.1999 (protocollo n. 5673U);
- la suddetta p.lla 4 del Fg. 63 ha originato l'attuale p.lla 62 per frazionamento del 02.12.1999 n. 2597 .1/1999 in atti dal 02.12.1999 (protocollo n. 5673).

2° QUESITO: *descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

IL COMUNE - LA LOCALITÀ - LA ZONA

Il comprensorio di **Scansano** è un territorio quasi totalmente collinare che si sviluppa nelle aree interne della Provincia di Grosseto, tra la costa e il monte Amiata. E' delimitato, nelle sue linee essenziali, dal versante destro del bacino del fiume Albegna, che sgorga dalle pendici del Monte Labro, e da quello sinistro dell'Ombrone, il più importante fiume della Toscana Meridionale. Nella parte collinare del Comune di Scansano sono collocati i nuclei abitativi più antichi, situati sui poggi, in posizioni strategiche privilegiate. Nella parte pianeggiante gli insediamenti sono più recenti, alcuni sono nati solo in seguito alle bonifiche della riforma agraria in età attuale.

Il paesaggio è costituito dall'alternarsi delle coltivazioni della vite, olivo e cereali; i boschi, che occupano circa il 20 % del territorio, si estendono soprattutto dove il terreno, a causa delle eccessive pendenze, risulta di difficile coltivazione.

L'abitato di Scansano sorge sulla sommità delle alture che dividono la valle del Fiume Ombrone da quella del fiume Albegna a 500 metri sul livello del mare e a 20 chilometri dalla costa (golfo di Talamone). Oltre al capoluogo sono presenti le frazioni di Montorgiali, Pancole, Murci, Bivio

Montorgiali, Baccinello, Poggioferro, Polveraia, Madrechiesa, Preselle e Pomonte. Negli ultimi anni Scansano ha acquisito una sempre maggiore importanza a livello economico-culturale anche grazie al prestigioso passaggio di qualità del Morellino di Scansano da vino a D.O.C. a vino a D.O.C.G. (Denominazione di Origine Controllata e Garantita) in vigore dalla vendemmia 2007.

La frazioni di **Preselle e Pancole**, appartenenti al comune di Scansano (GR), distano rispettivamente 11,6 chilometri e 5,8 dal capoluogo comunale. Si tratta di piccoli agglomerati situati sulla Strada Statale 322 delle Collacchie (S.P. 159 Scansanese), nella zona nord-occidentale del territorio comunale.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio rurale oggetto della presente relazione, ubicato in Comune di Scansano (GR), è rappresentato da terreni agricoli collinari della superficie catastale di oltre 233 ettari, distinti in due corpi fondiari il più grande dei quali, con sopra stanti due fabbricati ad uso zootecnico censiti rispettivamente al foglio 63 p.lla 60 (Ente Urbano, ex F.R.) e p.lla 96 sub 1, copre una superficie di oltre 160 ettari ed è situato nelle limitrofe località *Marruchetone, Porcareccia, Ribocconi, Stabbiatini e Podere Santa Teresa* della frazione di **Preselle**, mentre il secondo corpo fondiario, della superficie di oltre 73 ettari, è ubicato 4 km più a sud, nelle vicine località di *Aquiloni e Fossa Lombarda* della frazione di **Pancole** - Bivio di Montorgiali. Nel primo corpo fondiario sono compresi tutti gli immobili già descritti nella precedente perizia relativa alla E.I. n° 264/09 R.G, immobili costituiti da alcune particelle di terreno staccate ubicate in prossimità delle località *Fattoria di Preselle* (p.lle 59-61 del Fg. 40), *Stabbiatini* (p.lle 75-77 del Fg. 65), *Marruchetone* (p.lla 62 del Fg. 63 oltre al sopra citato fabbricato censito a foglio 63 mappale 60 (Ente Urbano, ex F.R.). Tutti i terreni oggetto di pignoramento ricadono nel comprensorio del vino D.O.C.G. “*Morellino di Scansano*”. Gli immobili sono raggiungibili, partendo da Grosseto, percorrendo la S.P. n.159 “*Scansanese*” (ss 322) sino a Preselle. Oltrepassato il piccolo borgo di pochi metri si gira nella prima strada “bianca” sulla destra, catastalmente individuata come *strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti*, che si percorre per circa 250 metri sino a giungere alla ampia porzione di fabbricato zootecnico sito in località *Marruchetone* e ai terreni agricoli accorpati circostanti. Il secondo corpo fondiario è raggiungibile proseguendo sulla S.P. n.159 “*Scansanese*” in direzione del capoluogo comunale sino alla località Bivio di Montorgiali dove si prende, sulla destra, la strada vicinale di Terranera. Si percorre tale viabilità sterrata, in discesa, per circa 3,8 chilometri sino a

svoltare a sinistra, all'incrocio di strade poderali successivo al Podere Montarsico, nella strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti. Si prosegue quindi per circa 2,3 km su tale strada sterrata che si snoda inizialmente in adiacenza al corso del Torrente Maiano per poi risalire i sopra stanti versanti collinari sino a giungere nelle limitrofe località di *Aquiloni* e *Fossa Lombarda*.

In alternativa tale corpo fondiario è raggiungibile imboccando la S.P. n. 9 Aione posta 2,5 km dopo la frazione di Pancole, in direzione di Scansano. Percorsi circa 2,4 km della provinciale si svolta a destra in corrispondenza del cartello indicatore delle località Aia della Macina e Fossa Lombarda. Si percorre abbastanza agevolmente per circa 3,0 km la strada vicinale Preselle - Pian delle Sorti, a fondo imbrecciato, e si giunge infine ai beni pignorati in loc. Podere Fossa Lombarda e Aquiloni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.A) FABBRICATO RURALE A DESTINAZIONE ZOOTECNICA, FACENTE PARTE DI NUCLEO AZIENDALE, censito al mappale 60 del Fg. 63 e adiacente terreno agricolo censito al mappale 62 del Fg. 63 - (LOCALITÀ MARRUCHETONE)

2.A.1) FABBRICATO RURALE A DESTINAZIONE ZOOTECNICA, FACENTE PARTE DI NUCLEO AZIENDALE, censito al mappale 60 del Fg. 63

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da una ampia porzione di fabbricato rurale costituito da più corpi di fabbrica in continuità, attualmente destinato totalmente (compresa anche la porzione non oggetto di esecuzione), ad allevamento ovino e officina meccanica. La porzione di edificio oggetto di pignoramento è autonomamente censita al mappale 60 del Foglio di mappa 63, in quanto può avere una sua autonomia funzionale e utilizzata autonomamente solo mediante la realizzazione di semplici divisori. Il fabbricato zootecnico, inteso nella sua totalità, risulta ricadere in parte nel mappale oggetto di pignoramento sopra citato ed in parte nell'adiacente mappale 61 non interessato dalla presente procedura esecutiva in quanto di proprietà di altro soggetto. All'interno del fabbricato non esistono divisioni tra il mappale 63 pignorato, e il mappale 61 estraneo alla presente procedura. L'immobile risulta censito al Catasto Terreni come Ente Urbano in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Protocollo n. GR0003760). Deve quindi essere completata la procedura per il definitivo passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati come richiesto dalla normativa vigente. La porzione oggetto di esecuzione

del complesso zootecnico, costituito da sei corpi di fabbrica addossati in cui sono stati ricavati locali aventi destinazione di officina, ovili, sala mungitura con fossa centrale, locale refrigerazione del latte, locale di sorveglianza con annesso w.c., fienile e locali tecnici, ha una superficie di circa 1.600 mq. La porzione di fabbricato oggetto di perizia presenta un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, su un solo livello fuori terra, oltre a due piccole appendici poste sul fronte principale del fabbricato costituite da due locali tecnici. In particolare, al solo fine descrittivo, si può individuare la porzione oggetto di esecuzione in quella attestante la corte accessibile dalla viabilità, per una profondità di circa ml 21,00, non comprendendo la parte retrostante non oggetto di esecuzione (mappale 61), avente la profondità pari a circa ml 10,00, non interessata da locali aventi funzione di trasformazione e conservazione dei prodotti aziendali. L'intero fabbricato, considerata cioè anche la porzione contigua censita al mappale 61 non oggetto di procedura esecutiva, deriva da un preesistente Fabbricato Rurale (ex F.R. censito ai mappali 4-5 del Fg. 60) al quale sono stati recentemente addossati i due corpi di fabbrica laterali rappresentati rispettivamente dal locale officina (a nord) e dal fienile (a sud). La costruzione è interamente realizzata su fondazione continua e puntiforme in c.a..

I due corpi di fabbrica laterali di recente realizzazione, privi di concessione edilizia (vedasi al proposito la risposta al 6° Quesito – Legittimità urbanistico-edilizia), risultano avere struttura prefabbricata in c.a. e copertura in pannelli sandwich coibentati fissati a struttura metallica sormontati da lamiera ondulata. I corpi di fabbrica posti tra questi ultimi, cioè quelli facenti parte del nucleo originario (Concessione Edilizia in sanatoria n. 98 del 1998 – pratica di Sanatoria edilizia n. 30), risultano essere realizzati con struttura portante costituita da pilastri in metallo con interposte murature in blocchetti di cemento precompresso dello spessore di 20 cm. Gli intonaci esterni ed interni sono lasciati al rustico, privi del velo di rifinitura, ad eccezione della porzione interna destinata ai locali di lavorazione e trasformazione. Le coperture, ad una o due falde, sono costituite da capriate metalliche prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di fibrocemento, ad eccezione dei due corpi di fabbrica laterali sopra descritti. Il manto di copertura appare integro anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile determinare la presenza o meno di fibre di amianto nei materiali. Per favorire la luminosità interna degli ambienti alcune delle coperture sono dotate di lucernari realizzati in vetroresina o policarbonato trasparenti. Tutti i corpi di fabbrica sono dotati di ampie porte di servizio chiuse da portelloni in acciaio zincato scorrevoli su binari. I pavimenti sono in battuto di cemento. Le finestre, in ferro e vetro del tipo a nastro, sono

localizzate in numero di due nel locale officina (fronte nord) ed una nel prospetto anteriore (fronte nord-ovest) in corrispondenza del locale del custode. I canali di gronda, a sezione semi circolare, e i discendenti sono in lamiera zincata. Il nucleo centrale del fabbricato è adibito a sala mungitura, locale refrigerazione latte e locale di sorveglianza con annesso servizio igienico; tali spazi sono definiti da solaio di interpiano realizzato con profilati in acciaio e pannelli sandwich che individuano un'altezza media interna pari a circa 3,30 metri, inferiore rispetto all'altezza complessiva del corpo di fabbrica in cui gli stessi sono inseriti. Nei suddetti locali i pavimenti e le pareti, sino a 2,0 metri di altezza, sono rivestiti con piastrelle di maiolica di colore grigio chiaro; nel locale riservato al custode le pareti sono rifinite invece con intonaco civile di colore bianco. Il servizio igienico, provvisto di antibagno, risulta dotato di lavabo, doccia senza piatto e box, e w.c..

Per maggiori chiarimenti sulla distribuzione dei locali vedasi la planimetria allegata (Allegato n.2 - Rilievo dello Stato Attuale).

CORTE ESCLUSIVA DEL FABBRICATO

La porzione di fabbricato è dotata di una corte esclusiva antistante di 9.040 mq compresa la resede del fabbricato su di essa insistente. La stessa risulta esposta ad ovest, posta in leggero declivio, recintata con rete metallica sul fronte con la strada vicinale e sui lati. La corte comunica naturalmente con la corte esclusiva della porzione di fabbricato ricadente sul mappale 61 non oggetto della presente procedura, ma, in conseguenza di ciò, tale area con la porzione di fabbricato non oggetto di esecuzione, ha attualmente accesso solo dalla corte oggetto della presente procedura esecutiva. Sulla strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti si aprono i due accessi alla corte e al fabbricato. La corte risulta servita da strade di servizio in terra battuta e pietrisco mentre la restante superficie risulta naturalmente inerbita.

IMPIANTI

Presso gli uffici comunali e presso l'esecutato non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti tecnologici del fabbricato zootecnico. Il fabbricato è collegata all'acquedotto e l'impianto idraulico risulta funzionante. L'impianto elettrico del fabbricato risulta essere fuori traccia, posto in apposite tubazioni corrugate e collegato a vari quadri elettrici di distribuzione. L'illuminazione dei vari locali del fabbricato avviene tramite plafoniere contenenti lampade al neon. La sala mungitura è attrezzata per accogliere 50 pecore per volta. Nei locali tecnici antistanti il fronte principale sono localizzati il contatore Enel, i motori degli impianti frigoriferi per la

refrigerazione del latte appena munto e il serbatoio per lo stoccaggio del carburante dotato di bacino di contenimento. Esternamente, sul fronte anteriore del fabbricato, sono localizzati n. 4 silos verticali per lo stoccaggio e la distribuzione di mangimi, cereali, ecc.

APPREZZAMENTI GENERALI

Il fabbricato si trova nel suo complesso in normale stato di manutenzione e funzionalmente operativo.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici della porzione di fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 1.610,60 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 1.558,50 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: 3,20 ÷ 5,50 ml altezza media
- volumetria lorda 7.167,00 mc
- locali — officina, n. 3 ovili, sala mungitura, locale refrigerazione latte, locale custode con annesso servizio igienico, fienile, locali tecnici.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 1.610,60 così calcolata:

- fabbricato zootecnico	mq 1.610,60	pari a 1	= mq 1.610,60
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 1.610,60

L'incidenza dell'area antistante il fabbricato rurale, attualmente occupata dalla viabilità di accesso e di manovra e da superfici a pascolo, e di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.A.2) Terreno agricolo censito al mappale 62 del Fg. 63 - (LOCALITÀ MARRUCHETONE)

Il terreno in oggetto, confinante a sud con la corte del fabbricato zootecnico descritto al punto precedente, risulta costituito da un terreno *seminativo* della superficie di ettari 0.09.60 (960 mq).

La particella non ha accesso diretto alla viabilità pubblica e si può quindi raggiungere solo dalla

corte del fabbricato zootecnico precedentemente descritto. Per tale motivo il terreno, nella formazione del lotto di vendita n. 1, sarà abbinato al suddetto fabbricato, così come era già stato fatto nella perizia precedentemente depositata.

2.B) TERRENI AGRICOLI

La gran parte degli immobili oggetto di stima è costituita da terreni agro-forestali della superficie catastale di 233 ettari, 66 are e 16 centiare (2.336.616 mq), distinti in due corpi fondiari il più grande dei quali copre una superficie di 160 ettari, 63 are, 26 centiare (1.606.326 mq) ed è situato nelle limitrofe località di *Marruchetone*, *Porcareccia*, *Stabbiatini*, *Ribocconi* e *Podere Santa Teresa* della frazione di **Preselle**. In tale corpo sono ricomprese alcune particelle staccate ma limitrofe, tutte già descritte e valutate nella precedente relazione, ubicate in prossimità della *Fattoria di Preselle* (p.lle 59-61 del Fg. 40) e *Stabbiatini* (p.lle 75-77 del Fg. 65). Il secondo corpo fondiario, della superficie di oltre 73 ettari, 02 are, 90 centiare (730.290 mq), è ubicato 4 km più a sud, nelle vicine località di *Aquiloni* e *Fossa Lombarda* della frazione di **Pancole** - Bivio di Montorgiali. Tutti i terreni ricadono nel comprensorio del vino D.O.C.G. “*Morellino di Scansano*”.

2.B.1) CORPO FONDIARIO DI OLTRE 160 ETTARI situato nelle limitrofe località di *Marruchetone*, *Porcareccia*, *Stabbiatini*, *Ribocconi* e *Podere Santa Teresa* della frazione di **Preselle.**

Il corpo fondiario di maggiori dimensioni, quello con sopra stante i fabbricati è quasi interamente localizzato a cavallo del Fosso dell'Orniello affluente di destra del Torrente Maiano con la sola eccezione dell'appezzamento di terreno costituito dai mappali 65-66-72-73 del foglio 41, della superficie di 8.08.50 ettari, che risulta sito in località *Porcareccia*, immediatamente a nord della strada provinciale Scansanese (ss 322). Le qualità culturali sono rappresentate in grande prevalenza di terreni *seminativi*, spesso arborati con querce camporili o piante di olivo sparse, *oliveti specializzati* posti in vicinanza di Preselle oltre a modeste porzioni di *macchia e bosco ceduo* localizzate sui versanti posti a ridosso dei corsi d'acqua sotto stanti. Prevalgono suoli di origine sedimentaria ed in particolare il gruppo dei terreni argilloso marnosi ed arenacei mesozoici e terziari, originatisi dal disfacimento del macigno toscano. Si tratta di terreni a lieve contenuto calcareo (5-10%) e piuttosto ricchi di scheletro (pietrosi). Presentano tessitura sabbiosa e sabbioso-argillosa e per la loro scarsa possibilità di accumulo idrico, risultano aridi. Hanno una scarsa fertilità agronomica, dato il modesto contenuto di humus, di fosforo e di potassio. In pratica sono

molto adatti alla coltivazione della vite che non richiede terreni fertili, anche se la loro limitazione è rappresentata dalla scarsa profondità. Si rileva che l'appezzamento sito in località *Porcareccia* (mappali 65-66-72-73 del foglio 41) della superficie di ettari 8.08.50, confina con la corte della chiesetta di Sant'Isidoro la quale, sebbene per pochi metri, costituisce un fondo intercluso nell'appezzamento in oggetto. L'accesso all'edificio di culto avviene, dalla strada provinciale, attraverso un breve tratto di strada che insiste sul mappale 72.

La giacitura dei terreni del corpo fondiario è tipicamente collinare con pendenze variabili dal 15 al 20% e oltre e altitudini comprese tra 195 metri s.l.m. rilevabili a nord-ovest nella panoramica località *Il Poggio* e 50 metri s.l.m. rilevabili al limite occidentale del fondo in corrispondenza dei piani prossimi al Torrente Maiano. L'esposizione dei terreni è variabile in relazione all'andamento dei versanti collinari: quella prevalentemente è verso sud-ovest mentre i terreni siti in loc. *Porcareccia*, a nord della provinciale, sono rivolti verso nord. Il fondo agricolo di Preselle risulta ben servito da strade provinciali e vicinali: la strada provinciale *Scansanese* (ss 322) costituisce buona parte del confine a nord-ovest del fondo, ad est e a sud è la strada vicinale delle Piagge (accessibile sulla sinistra appena oltrepassato il Podere Stabbiatini) che rappresenta gran parte del confine mentre la strada vicinale Preselle – Pian delle Sorti rappresenta il limite del fondo a nord e ad est.

I terreni **seminativi** dell'intero corpo fondiario, un tempo utilizzati per la coltivazione di cereali da granella, sono attualmente impiegati per la coltivazione di foraggiere e come pascolo ovino. Dato l'indirizzo zootecnico e la presenza di bestiame ovino al pascolo i terreni risultano delimitati da recinzioni realizzate con rete e paletti metallici.

Gli **oliveti specializzati** sono localizzati sui mappali 2, 3 (parte) e 7 (parte) del foglio 63, in prossimità di Preselle e della strada provinciale Scansanese. Si tratta di oliveti costituiti da piante mature di varietà tipiche toscane, eccessivamente fitti, con sesto d'impianto stretto misurante 5,50x3,50 ml. Le piante di olivo appaiono prive di cure colturali da diverso tempo, in particolare di potature, con chiome disordinate e a contatto le une con le altre. Si rileva inoltre che gli impianti olivicoli, stante l'attuale indirizzo produttivo aziendale, vengono periodicamente pascolati con evidenti danni alla porzione più bassa della chioma che appare mancante in quanto brucata dal bestiame ovino aziendale.

Le superfici a **bosco ceduo** e le macchie, localizzate lungo i corsi d'acqua che attraversano il fondo, sono di tipo quercino, a prevalenza di Leccio (*Quercus ilex*), mediamente produttive per

quanto riguarda la legna da ardere.

2.B.1.1) ANNESSI AGRICOLI A DESTINAZIONE ZOOTECNICA, PRIVI DI LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, censiti al C.F. alla p.lla 96 sub 1 (loc. Marruchetone)

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Nella porzione nord del mappale 56 del foglio 63, a breve distanza dal fabbricato zootecnico precedentemente descritto, sono localizzati tre annessi agricoli di semplice fattura, privi di luce e fognatura, ma con allaccio idrico volante, utilizzati a **fienile**, **stalla-pollaio** e **porcile**. Gli immobili sono attualmente accessibili dalla strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti solo attraversando la corte della stalla censita al mappale 60 di cui in precedenza, ma si ritiene possibile aprire un accesso autonomo sulla medesima viabilità più a valle, in corrispondenza della p.lla 57. Secondo le indagini svolte presso gli uffici comunali, tali manufatti risultano privi di legittimità urbanistico-edilizia. Come già riportato nel paragrafo relativo all'Oggetto del Pignoramento si evidenzia che tali fabbricati non risultano essere mai stati dichiarati in catasto (c.d. fabbricati "fantasma") e che pertanto l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, ha provveduto a censirli d'ufficio (COSTITUZIONE del 23.11.2011 n. 2807 .1/2011 in atti dal 23.11.2011, prot. n. GR0180125) al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- **p.lla 96 sub 1**, cat. D/1, Rendita Euro 1.728,00, case sparse, loc. Pian delle Sorti;

All'immobile è stata altresì attribuita una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in catasto sino al definitivo censimento dell'immobile che dovrà avvenire a cura dell'eventuale aggiudicatario. Le operazioni di censimento e di attribuzione della rendita sono state pubblicate all'albo pretorio comunale con conclusione il 02.07.2012 (prot. n. GR0025631 del 2012). Tali circostanze sono rilevabili dall'esame della visura catastale storica allegata alla presente perizia.

Dall'esame della aerofotogrammetria della zona disponibile e relativa all'anno 2002, emerge che gli annessi agricoli non erano presenti. Una planimetria degli stessi è allegata alla presente relazione (Allegato n. 3). Di seguito si descrivono gli annessi agricoli.

FIENILE

Corpo di fabbrica a pianta rettangolare, su un solo livello fuori terra. La struttura portante, realizzata su fondazione continua in c.a., è in pilastri metallici con interposte murature in

blocchetti di cemento precompresso dello spessore di 20 cm. Gli intonaci esterni sono lasciati al rustico, privi del velo di rifinitura, mentre internamente le pareti sono prive di intonaci. La copertura, a due falde simmetriche, è costituita da lastre ondulate di fibrocemento sostenute da capriate metalliche prefabbricate. Il fabbricato è dotato di due ampie aperture di servizio chiuse da portelloni in acciaio zincato scorrevoli su binari. I pavimenti sono in battuto di cemento. Le tamponature laterali non raggiungono l'altezza di gronda della copertura lasciando in tal modo circolare liberamente l'aria e la luce nella loro porzione più alta. Il fabbricato è privo di luce e acqua.

Apprezamenti generali

Il fabbricato si trova nel suo complesso in buono stato di manutenzione e funzionalmente operativo.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del manufatto sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 210,63 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 198,45 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: hm 4,07 ml
- volumetria lorda 857,26 mc
- locali: fienile.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 210,63 così calcolata:

- fienile	mq 210,63	pari a 1	= mq 210,63
			SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq 210,63

Ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

STALLA-POLLAIO

Manufatto costituito dalla combinazione di due corpi di fabbrica non comunicanti, entrambi a

pianta rettangolare, su un solo livello fuori terra, dei quali il maggiore è destinato a stalla e il più piccolo a pollaio. La struttura portante, realizzata su fondazione continua in c.a., è in muratura portante intonacata al rustico, senza velo di rifinitura. La copertura è ad una falda, debolmente inclinata, costituita da lastre di lamiera grecata fissate ai sottostanti elementi in profilato metallico. La stalla, dotata di porte di servizio chiuse da portelloni in lamiera, è suddivisa internamente in una zona di stabulazione e in una zona di servizio-alimentazione separate da una rastrelliera in tubolare metallico. Il pollaio è suddiviso in due locali non comunicanti accessibili tramite due porte esterne in lamiera zincata. Il pavimento di entrambi i corpi di fabbricati è in battuto di cemento. Il manufatto è privo di luce ma dotato di allaccio idrico.

Apprezamenti generali

Il fabbricato si trova nel suo complesso in sufficiente stato di manutenzione.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del manufatto sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 106,74 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 95,82 mq
- altezza H da pavimento al soffitto:stalla hm 3,30 ml – pollaio 2,40 ml
- volumetria lorda 322 mc
- locali: stalla e pollaio.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 106,74 così calcolata:

- stalla-pollaio	mq 106,74	pari a 1	= mq 106,74
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 106,74

Ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

PORCILE

Manufatto a pianta rettangolare, su un solo livello fuori terra. La struttura, realizzata su fondazione

continua in c.a., è in muratura portante di blocchetti in cls alleggerito intonacata al rustico, senza velo di rifinitura. La copertura è ad una falda, debolmente inclinata, costituita da lastre di lamiera grecata fissate ai sottostanti elementi profilati metallici. Il manufatto è costituito da tre stalletti non comunicanti accessibili dall'esterno tramite porte in tubolare metallico e da un locale di servizio destinato a magazzino dotato di porta in lamiera zincata. Il pavimento è in battuto di cemento. Il manufatto è privo di luce ma dotato di allaccio idrico volante esterno.

Apprezamenti generali

Il fabbricato si trova nel suo complesso in sufficiente stato di manutenzione.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del manufatto sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 63,93 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 54,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: hm 2,35 ml
- volumetria lorda 150,24 mc
- locali: porcile, magazzino.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 63,93 così calcolata:

- stalla-pollai	mq 63,93	pari a 1	= mq 63,93
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 63,93

Ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

* * *

Nel corpo fondiario sopra descritto sono comprese alcune particelle di terreno staccate ma limitrofe, già valutate nella precedente perizia (E.I. n. 264/09), e delle quali si riporta la descrizione.

2.B.1.2) TERRENI AGRICOLI censiti al Fg. 40 mappali 59-61 (LOCALITÀ FATTORIA DI PRESELLE)

I terreni in oggetto, localizzati circa 160 metri a sud della Fattoria di Preselle, sono costituiti da due mappali limitrofi ma non confinanti tra loro. Il mappale 59 ricade sulla porzione centrale di un piccolo bacino irriguo che alimenta il sottostante Fosso del Merdancione. La particella in oggetto, della superficie di 2.260 mq (ettari 0.22.60), risulta quindi occupata in parte (circa 1500 mq) dallo specchio d'acqua del suddetto bacino irriguo e in parte (760 mq circa) dalla sponda ovest del laghetto, inerbita, che funge da sbarramento della raccolta d'acqua. Lo specchio d'acqua risulta inoltre interessato, rispettivamente a sud e a nord del mappale 59, da due particelle aventi altrettanti possessori. La particella non ha accesso diretto alla viabilità pubblica e si può quindi raggiungere solo dalle proprietà confinanti. Il mappale 61 del Fg. 40 è una sottile striscia di seminativo della superficie di 180 mq (ettari 0.01.80), disposta in senso E-W, posta poche decine di metri ad est del laghetto, di aspetto planimetrico marcatamente cuneiforme con apice rivolto verso il laghetto. L'estremità est del mappale confina per un tratto di circa 2 metri con la Strada Vicinale Preselle-Pian delle Sorti.

2.B.1.3) TERRENI AGRICOLI censiti al Fg. 65 mappali 75-77 - (LOCALITÀ STABBIATINI)

I terreni in oggetto risultano entrambi localizzati in aderenza alla S.P. n. 159 Scansanese nella zona antistante al Podere Stabbiatini sito nella omonima località. Si tratta di una stretta e lunga striscia di terreno (metri 1,0 x 180,0 circa) naturalmente inerbita interessata dalla cunetta stradale della suddetta viabilità avente superficie complessiva di 180 mq. Si tratta di terreni del tutto improduttivi dal punto di vista agronomico, derivanti, presumibilmente, dal frazionamento catastale redatto a supporto del piano particellare di esproprio a supporto della realizzazione della viabilità pubblica, in merito alla quale non risulta ad oggi completata la procedura di acquisizione di tale area occupata dalla cunetta e costituente fascia di rispetto della sede stradale stessa. Tali terreni, ai fini della loro valutazione, saranno assimilati alla qualità colturale di *incolto sterile*.

* * * * *

Come già rilevato nel paragrafo relativo alla conformità catastale si fa presente che non sempre vi è piena corrispondenza tra le qualità colturali effettive e quelle catastalmente assegnate. Tutto ciò considerato, i terreni del corpo fondiario di Preselle sono riconducibili alle seguenti qualità colturali effettive rilevate durante i sopralluoghi e successivamente verificate e misurate con

l'ausilio di un software GIS sulla aerofotogrammetria disponibile per la zona:

- seminativi semplici e arborati.....	ettari 146.82.93
- oliveto specializzato	ettari 2.49.24
- boschi cedui e macchie mediamente produttivi	ettari 11.29.29
- incolto sterile (p.lle 75-77 Fg. 65)	<u>ettari 00.01.80</u>

SOMMANO ETTARI 160.63.26

Premesso che la costituzione del **Lotto di vendita n° 1** rimane individuata, come nella precedente perizia, dall'ampio fabbricato zootecnico censito al foglio 63 mappale 60 (Ente Urbano) e dell'adiacente terreno censito al mappale 62 (seminativo di 960 mq), il corpo fondiario sopra descritto viene suddiviso in ulteriori tre lotti così costituiti:

Lotto n. 2 - Terreni agricoli posti in località Porcareccia della superficie catastale di ettari 8.08.50, catastalmente rappresentati dalle p.lle 65-66-72-73 del foglio 41, con le seguenti qualità colturali effettive:

- seminativi collinari semplici e arborati.....	ettari 7.15.00
- bosco ceduo.....	<u>ettari 0.93.50</u>

sommano ettari 8.08.50

Lotto n. 3 - Terreni agricoli con sovrastante fabbricato censito al mappale 96 sub 1 del foglio 63 (descritto al punto 2.B.1.1), posti a nord del Fosso dell'Orniello nelle limitrofe località di *Marruchetone* e *Il Poggio*, aventi una superficie catastale di ettari 83.39.60 (833.960 mq), catastalmente rappresentati al foglio 62 p.lle 3-4-5, foglio 63 p.lle 2-3-7-14-15-16-17-18-19-20-26-27-29-37-38-46-48-56-57, foglio 40 p.lle 59-61 e foglio 65 p.lle 75-77, aventi le seguenti qualità colturali effettive:

- seminativi collinari semplici e arborati	ettari 77.48.13
- oliveti specializzati.....	ettari 2.49.24
- bosco ceduo.....	ettari 3.40.43
- incolto sterile (foglio 65 p.lle 75-77).....	<u>ettari 0.01.80</u>

sommano ettari 83.39.60

Lotto n. 4 - Terreni posti a sud del Fosso dell'Orniello ricadenti nelle località di *Stabbiatini*,

Ribocconi e Podere Santa Teresa aventi una superficie catastale di ettari 69.15.16 (691.516 mq), catastalmente rappresentati al foglio 62 p.lle 10-11-15-16-19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, foglio 63 p.lle 22-23-24-25-28-30-31-32-33-34-35, foglio 65 p.lle 63-64-66-67-83, aventi le seguenti qualità colturali effettive:

- seminativi collinari semplici e arborati ettari 62.19.80
- bosco ceduo..... ettari 6.95.36

sommano ettari 69.15.16

2.B.2) CORPO FONDIARIO DI OLTRE 73 ETTARI situato nelle limitrofe località di *Aquiloni e Fossa Lombarda della frazione di Pancole*.

Corpo fondiario privo di fabbricati avente forma allungata in senso NO-SE, ubicato nelle località di *Aquiloni e Fossa Lombarda* sui rilievi collinari posti tra il Fosso Roncone, che ne costituisce il confine lungo tutto il lato nord-est, e la strada vicinale Preselle – Pian delle Sorti. I terreni sono individuati al foglio 99 p.lle 7-8-9-33, foglio 122 p.la 9 e foglio 125 p.la 49 e coprono una superficie di ettari 73, are 02, centiare 90 (730.290 mq). Anche in questo caso si tratta di suoli di origine sedimentaria appartenenti al gruppo dei terreni argilloso marnosi ed arenacei mesozoici e terziari, originatisi dal disfacimento del macigno toscano. Si tratta di terreni a lieve contenuto calcareo (5-10%) mentre il contenuto di scheletro (pietrosità) è abbastanza contenuto. I terreni presentano tessitura sabbiosa e sabbioso-argillosa e per la loro scarsa possibilità di accumulo idrico, risultano aridi. Presentano una scarsa fertilità agronomica, dato il modesto contenuto di humus, di fosforo e di potassio. Le qualità colturali effettive non sempre corrispondono a quelle catastalmente assegnate. I terreni sono in prevalenza occupati da boschi cedui e formazioni di macchia poste caratteristicamente sui ripidi e disagevoli versanti a ridosso del Fosso Roncone e dei suoi affluenti minori, mentre le sommità semipianeggianti dei rilievi collinari sono costituite da terreni *seminativi* marginali. Tali terreni seminativi, un tempo utilizzati per la coltivazione di cereali da granella, sono attualmente impiegati per la coltivazione di foraggere e come pascolo ovino anche se sugli appezzamenti più disagevoli per localizzazione e pendenza si denotano segni di progressivo abbandono colturale evidenziato dal mancato rinnovo del cotico erboso o delle colture con conseguente sviluppo di vegetazione infestante (rovi, piante suffruticose, ecc.). Dato l'indirizzo zootecnico e la presenza di bestiame ovino al pascolo i terreni risultano delimitati da siepi naturali o recinzioni realizzate con rete e paletti metallici. La giacitura è tipicamente collinare

con pendenze accentuate nelle porzioni boscate, variabili dal 30 al 40 % e oltre, più contenute nelle porzioni coltivate dove si registrano pendenze medie del 20% ma localmente superiori e prossime al 30%. Le quote altimetriche variano tra 262 metri s.l.m. rilevabili nella zona sud sul rilievo antistante il podere Fossa Lomabarda e 100 metri s.l.m. rilevabili nella zona nord in corrispondenza del Fosso Ronconi. L'esposizione prevalentemente è verso nord-est. Il fondo agricolo, pur non risultando a ridosso della strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti, è accessibile da quest'ultima tramite due brevi tratti di viabilità campestre posti rispettivamente a nord, in località Aquiloni, e a sud del corpo fondiario in corrispondenza del Podere Fossa Lombarda. La viabilità poderale interna, a fondo naturale, permette il collegamento dei vari appezzamenti di seminativo. I boschi cedui e le macchie sono di tipo quercino, a prevalenza di Leccio (*Quercus ilex*), mediamente produttivi per quanto riguarda la legna da ardere ma di difficile accesso ed esbosco del prodotto a causa delle elevate pendenze dei versanti. Si rileva inoltre che buona parte dei boschi cedui sono stati tagliati circa 10 anni fa, mentre nella zona meridionale, in corrispondenza del mappale 9 del foglio 122, sono presenti alcune zone di taglio recenti e presumibilmente tuttora in corso di ultimazione. I mappali 8, 9 del foglio 99, censite come seminativi, sono in realtà dei pascoli arborati e/o cespugliati. Analogamente il mappale 33 è in realtà assimilabile ad un bosco ceduo. Come già rilevato nel paragrafo relativo alla conformità catastale si fa presente che non sempre vi è piena corrispondenza tra le qualità colturali effettive e quelle catastalmente assegnate.

Tutto ciò considerato, i terreni del fondo in oggetto sono riconducibili alle seguenti qualità colturali effettive constatate durante i sopralluoghi e successivamente verificate e misurate con l'ausilio di un software GIS sulla aerofotogrammetria disponibile per la zona:

- seminativi collinari marginali.....	ettari 17.05.50
- boschi cedui e macchie mediamente produttivi	ettari 54.19.00
- pascolo arborato	<u>ettari 1.78.40</u>

SOMMANO ETTARI 73.02.90

Tale corpo fondiario costituirà, nella sua interezza, il **Lotto di vendita n. 5.**

3° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del complesso pignorato;

Come già esplicitato nella risposta al 1° quesito - paragrafo “L'oggetto del pignoramento”, i dati contenuti nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali ma consentono l'individuazione degli immobili in maniera univoca.

1) In particolare la particella 60 del Fg. 63 non risulta più censita al Catasto Terreni per le variazioni catastali intervenute. Dall'esame della visura storica per immobile in atti si è potuto infatti appurare che il citato mappale (ex F.R.) risulta variato in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Protocollo n. GR0003760) nel seguente modo:

– **Fg. 63, p.lla 60**, *Ente Urbano*, sup. ettari 0.90.40;

Si precisa che deve quindi essere ancora completata la procedura per il definitivo passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati come richiesto dalla normativa vigente. Si fa inoltre presente che in quanto Ente Urbano l'immobile citato non compare nella *visura catastale per soggetto* né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.

2) Una ulteriore precisazione riguarda il limitrofo mappale 56 del foglio 63 dove ricadono alcuni annessi agricoli mai accatastati (c.d. fabbricati “fantasma”) che l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, ha provveduto a censire d'ufficio (COSTITUZIONE del 23.11.2011 n. 2807 .1/2011 in atti dal 23.11.2011, prot. n. GR0180125) al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- **Fg. 63, p.lla 96 sub 1**, cat. D/1, Rendita Euro 1.728,00, case sparse, loc. Pian delle Sorti;

Si ritiene pertanto tale immobile, seppure non menzionato nell'atto di pignoramento, soggetto alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto al pari della particella 56 del foglio 63 dove sorge il fabbricato stesso. Si precisa che la località Pian delle Sorti, indicata nella certificazione catastale, è errata. La corretta ubicazione è in località Preselle.

4° QUESITO: *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

4.A.1) FABBRICATO RURALE a destinazione zootecnica, facente parte di nucleo aziendale, censito al mappale 60 del Fg. 63 e adiacente TERRENO AGRICOLO censito al mappale 62 del Fg. 63 - (LOCALITÀ MARRUCHETONE)

La porzione di fabbricato risulta censita al *Catasto Terreni* del Comune di Scansano (GR) al foglio 63, p.lla 60, qualità Ente Urbano, superficie 0.90.40 ettari (9.040 mq);

Il terreno agricolo censito al *Catasto Terreni* del Comune di Scansano (GR) al foglio 63, p.lla 62, qualità *seminativo*, superficie 0.09.60 ettari (960 mq);

Il tutto intestato per l'intero della piena proprietà a [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

I mappali 60-62 del fg. 63 (**Lotto n. 1**) confinano con: [REDACTED]

[REDACTED] Strada Vicinale Preselle-Pian delle Sorti, s.s.a..

4.A.2) TERRENI AGRICOLI

4.A.2.1) CORPO FONDIARIO DI OLTRE 160 ETTARI situato nelle limitrofe località di Marruchetone, Porcareccia, Stabbiatini, Ribocconi e Podere Santa Teresa della frazione di Preselle.

I terreni agricoli del corpo fondiario sono così censiti al *Catasto Terreni* del Comune di Scansano (GR):

- Fg. 65, p.lla 75, *seminativo*, cl. 4, sup. ettari 0.01.50, R.D. € 0,13, R.A. € 0,19;
- Fg. 65, p.lla 77, *vigneto*, cl. 2, sup. ettari 0.00.30, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05;
- Fg. 40, p.lla 59, *seminativo arborato*, cl. 1, sup. ettari 0.22.60, R.D. € 15,17, R.A. € 7,59;
- Fg. 40, p.lla 61, *seminativo*, cl. 3, sup. ettari 0.01.80, R.D. € 0,46, R.A. € 0,65;
- Fg. 62, p.lla 3, *seminativo*, cl. 3, ettari 5.18.20, R.D. € 133,81, R.A. € 187,34;
- Fg. 62, p.lla 4, *seminativo*, cl. 4, ettari 5.84.80, R.D. € 51,34, R.A. € 75,51;
- Fg. 62, p.lla 5, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.50.20, R.D. € 3,89, R.A. € 1,04;
- Fg. 62, p.lla 10, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 1.65.40, R.D. € 12,81, R.A. € 3,42;
- Fg. 62, p.lla 11, *seminativo arborato*, cl. 4, ettari 10.08.50, R.D. € 93,75, R.A. € 72,92;
- Fg. 62, p.lla 15, *seminativo arborato*, cl. 2, ettari 0.39.00, R.D. € 17,12, R.A. € 10,07;
- Fg. 62, p.lla 16, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 1.96.35, R.D. € 55,77, R.A. € 40,56;
- Fg. 63, p.lla 14, *seminativo*, cl. 4, ettari 9.75.50, R.D. € 85,65, R.A. € 125,95;
- Fg. 63, p.lla 15, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 3.51.80, R.D. € 99,93, R.A. € 72,68;
- Fg. 63, p.lla 16, *seminativo*, cl. 3, ettari 4.86.30, R.D. € 125,58, R.A. € 175,81;

- Fg. 63, p.lla 17, *seminativo*, cl. 4, ettari 9.55.30, R.D. € 83,87, R.A. € 123,34;
- Fg. 63, p.lla 20, *seminativo*, cl. 4, ettari 8.69.40, R.D. € 76,33, R.A. € 112,25;
- Fg. 63, p.lla 22, *seminativo*, cl. 4, ettari 5.70.40, R.D. € 50,08, R.A. € 73,65;
- Fg. 63, p.lla 23, *seminativo*, cl. 3, ettari 1.72.18, R.D. € 44,46, R.A. € 62,25;
- Fg. 63, p.lla 46, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 0.34.50, R.D. € 9,80, R.A. € 7,13;
- Fg. 63, p.lla 56, *seminativo*, cl. 4, ettari 1.85.20, R.D. € 16,26, R.A. € 23,91;
- Fg. 63, p.lla 57, *seminativo arborato*, cl. 1, ettari 2.91.70, R.D. € 195,85, R.A. € 97,92;
- Fg. 41, p.lla 65, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.93.50, R.D. € 7,24, R.A. € 1,93;
- Fg. 41, p.lla 66, *seminativo arborato*, cl. 2, ettari 3.18.20, R.D. € 139,69, R.A. € 82,17;
- Fg. 41, p.lla 72, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.87.80, R.D. € 34,01, R.A. € 40,81;
- Fg. 41, p.lla 73, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 3.09.00, R.D. € 87,77, R.A. € 63,83;
- Fg. 63, p.lla 2, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.03.60, R.D. € 1,12, R.A. € 0,65;
- Fg. 63, p.lla 3, *uliveto*, cl. 2, ettari 1.66.90, R.D. € 51,72, R.A. € 30,17;
- Fg. 63, p.lla 7, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.78.74, R.D. € 24,40, R.A. € 14,23;
- Fg. 63, p.lla 7, PORZ. AB, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 5.05.46, R.D. € 143,58, R.A. € 104,42;
- Fg. 63, p.lla 18, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 5.26.80, R.D. € 149,64, R.A. € 108,83;
- Fg. 63, p.lla 19, *pascolo cesp.*, cl. 2, ettari 0.12.70, R.D. € 0,52, R.A. € 0,20;
- Fg. 63, p.lla 48, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 1.78.10, R.D. € 50,59, R.A. € 36,79;
- Fg. 62, p.lla 19, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 5.66.80, R.D. € 161,00, R.A. € 117,09;
- Fg. 62, p.lla 20, *seminativo*, cl. 3, ettari 2.82.90, R.D. € 73,05, R.A. € 102,07;
- Fg. 62, p.lla 24, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.34.50, R.D. € 13,36, R.A. € 16,04;
- Fg. 62, p.lla 25, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.21.00, R.D. € 1,63, R.A. € 0,43;
- Fg. 62, p.lla 29, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.37.80, R.D. € 14,64, R.A. € 17,57;
- Fg. 62, p.lla 30, *seminativo*, cl. 3, ettari 1.94.60, R.D. € 50,25, R.A. € 70,35;
- Fg. 62, p.lla 31, *seminativo*, cl. 4, ettari 3.29.20, R.D. € 28,90, R.A. € 42,50;
- Fg. 62, p.lla 33, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.26.90, R.D. € 2,08, R.A. € 0,56;
- Fg. 62, p.lla 35, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.13.52, R.D. € 7,68, R.A. € 6,63;
- Fg. 62, p.lla 36, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.07.80, R.D. € 0,68, R.A. € 1,01;
- Fg. 62, p.lla 37, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.05.80, R.D. € 0,51, R.A. € 0,75;
- Fg. 62, p.lla 48, *seminativo*, cl. 4, ettari 6.45.77, R.D. € 56,70, R.A. € 83,38;
- Fg. 63, p.lla 24, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 4.83.67, R.D. € 137,39, R.A. € 99,92;

- Fg. 63, p.lla 25, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.14.00, R.D. € 1,08, R.A. € 0,29;
- Fg. 63, p.lla 26, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.33.70, R.D. € 2,61, R.A. € 0,70;
- Fg. 63, p.lla 27, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.07.12, R.D. € 2,21, R.A. € 1,29;
- Fg. 63, p.lla 27, PORZ. AB, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 10.01.18, R.D. € 93,07, R.A. € 72,39;
- Fg. 63, p.lla 28, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.29.70, R.D. € 0,77, R.A. € 0,46;
- Fg. 63, p.lla 29, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.45.40, R.D. € 3,52, R.A. € 0,94;
- Fg. 63, p.lla 30, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.82.80, R.D. € 2,14, R.A. € 1,28;
- Fg. 63, p.lla 31, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 3.67.90, R.D. € 104,50, R.A. € 76,00;
- Fg. 63, p.lla 32, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 1.32.30, R.D. € 3,42, R.A. € 2,05;
- Fg. 63, p.lla 33, *seminativo*, cl. 4, ettari 6.53.50, R.D. € 57,38, R.A. € 84,38;
- Fg. 63, p.lla 34, *seminativo arb.*, cl. 1, ettari 0.36.54, R.D. € 24,53, R.A. € 12,27;
- Fg. 63, p.lla 35, *seminativo arb.*, cl. 1, ettari 0.93.20, R.D. € 62,57, R.A. € 31,29;
- Fg. 63, p.lla 37, *uliveto*, cl. 2, ettari 3.35.40, R.D. € 103,93, R.A. € 60,63;
- Fg. 63, p.lla 38, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 1.15.40, R.D. € 10,73, R.A. € 8,34;
- Fg. 65, p.lla 63, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.52.10, R.D. € 4,04, R.A. € 1,08;
- Fg. 65, p.lla 64, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 5.69.63, R.D. € 52,95, R.A. € 41,19;
- Fg. 65, p.lla 66, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.63.90, R.D. € 1,65, R.A. € 0,99;
- Fg. 65, p.lla 67, *canneto*, cl. 1, ettari 0.08.50, R.D. € 2,41, R.A. € 2,19;
- Fg. 65, p.lla 83, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 0.09.00, R.D. € 0,84, R.A. € 0,65;

Il tutto intestato per l'intero della piena proprietà a ZIZI Giuseppe nato a Nuoro (NU) il 18.07.1959, c.f. ZZIGPP59L18F979J, in regime di comunione dei beni.

- L'appezzamento sito in località *Porcareccia* (**Lotto n. 2**), della superficie di ettari 8.08.50, censito ai mappali 65-66-72-73 del foglio 41, confina con: Fosso del Fontanile, Fosso del Colle Mezzagno, Strada Provinciale n. 159 "Scansanese", s.s.a.

- Il corpo fondiario sito nelle località di *Marruchetone* e *Il Poggio* (**Lotto n. 3**), della superficie di ettari 83.39.60, confina con: [REDACTED] Strada Provinciale n. 159 "Scansanese", Fosso dell'Orniello, [REDACTED], Strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti, s.s.a.

- Il corpo fondiario sito nelle località di *Stabbiatini*, *Ribocconi* e *Podere Santa Teresa* (**Lotto n. 4**), della superficie di ettari 69.15.16, confina con: Fosso dell'Orniello, [REDACTED] [REDACTED] Strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti, Strada vicinale delle Piagge, s.s.a.

4.A.2.2) ANNESI AGRICOLI A DESTINAZIONE ZOOTECNICA, PRIVI DI LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, censiti al C.F. alla p.lla 96 sub 1 (loc. Marruchetone)

I manufatti risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR):

–Fg. 63 p.lla 96 sub 1, cat. D/1, Rendita Euro 1.728,00, case sparse loc. Pian delle Sorti;

intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione dei beni.

4.A.2.3) CORPO FONDIARIO DI OLTRE 73 ETTARI situato nelle limitrofe località di Aquiloni e Fossa Lombarda della frazione di Pancole.

I terreni agricoli del corpo fondiario sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR):

- Fg. 99, p.lla 7, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 36.47.10, R.D. € 282,54, R.A. € 75,34;

- Fg. 99, p.lla 8, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.74.90, R.D. € 6,58, R.A. € 9,67;

- Fg. 99, p.lla 9, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.75.50, R.D. € 6,63, R.A. € 9,75;

- Fg. 99, p.lla 33, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.44.50, R.D. € 3,91, R.A. € 5,75;

- Fg. 122, p.lla 9, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 1, ettari 0.00.26, R.D. € 0,12, R.A. € 0,09;

–Fg. 122, p.lla 9, PORZ. AB, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 24.96.24, R.D. € 193,38, R.A. € 51,57;

- Fg. 125, p.lla 49, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 9.64.40, R.D. € 74,71, R.A. € 19,92;

Il tutto intestato per l'intero della piena proprietà a ZIZI Giuseppe nato a Nuoro (NU) il 18.07.1959, c.f. ZZIGPP59L18F979J, in regime di comunione dei beni.

Il corpo fondiario (**Lotto n. 5**), della superficie di ettari 73.02.90, confina con: [REDACTED]

[REDACTED]

CONGRUITA' CATASTALE

4.B.1) Porzione di fabbricato zootecnico censita al mappale 60 del Fg. 63 e adiacente terreno agricolo censito al mappale 62 del Fg. 63 - (LOCALITÀ MARRUCHETONE)

La porzione di fabbricato è rappresentata CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto risulta ancora censita al Catasto Terreni come *Ente Urbano* in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Potocollo n. GR0003760). Deve quindi essere completata la procedura per il definitivo passaggio dell'immobile al Catasto

Fabbricati come richiesto dalla normativa vigente.

Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Scansano al Foglio di mappa 63 p.lla 62 è rappresentato CATASTALMENTE con corrispondenza AGGIORNATA.

4.B.2) TERRENI AGRICOLI

4.B.2.1) CORPO FONDIARIO DI OLTRE 160 ETTARI situato nelle limitrofe località di *Marruchetone, Porcareccia, Stabbiatini, Ribocconi e Podere Santa Teresa* della frazione di *Preselle*.

I terreni agricoli siti nella frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR), località *Marruchetone, Porcareccia, Stabbiatini, Ribocconi e Podere Santa Teresa*, rappresentati al Catasto Terreni al foglio 62 p.lle 19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48-3-4-5-10-11-15-16, foglio 63 p.lle 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38-60-62-14-15-16-17-20-22-23-46-56-57-2-3-7-18-19-48, foglio 65 p.lle 63-64-66-67-83-75-77, foglio 40 p.lle 59-61, foglio 41 p.lle 65-66-72-73 sono per ma maggior parte rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di alcuni mappali per i quali non vi è corrispondenza tra le qualità effettive di coltura e quelle catastalmente assegnate. In particolare:

- il terreno agricolo censito al foglio 40 p.lla 59, qualità *seminativo arborato*, è invece per gran parte occupata da un bacino irriguo;
- il terreno agricolo censito al foglio 65 p.lle 75-77 (180 mq), rispettivamente *seminativo e vigneto*, è in realtà assimilabile ad un *incolto sterile* per localizzazione ed estensione risultando costituire la cunetta stradale della S.P. n. 159 *Scansanese*;
- il terreno censito al foglio 63 p.lla 19, qualità *pascolo cespugliato*, è assimilabile ad un *seminativo*;
- il terreno censito al foglio 62 p.lla 25, qualità *bosco ceduo*, è in realtà un *seminativo*;
- il terreno censito al foglio 62 p.lla 35, qualità *vigneto*, è in realtà un *seminativo*;
- il terreno censito al foglio 62 p.lla 27, qualità *seminativo arb. e uliveto*, è interamente un *seminativo arborato*;
- i terreni censiti al foglio 63 p.lle 33-38, qualità *seminativo*, sono in parte *bosco ceduo*;
- il terreno censito al foglio 62 p.lla 25, qualità *bosco ceduo*, è in realtà un *seminativo*;
- il terreno censito al foglio 65 p.lla 64, qualità *seminativo arborato*, è in parte *bosco ceduo*;
- il terreno censito al foglio 65 p.lla 66, qualità *bosco ceduo*, è in parte un *seminativo*;

- il terreno censito al foglio 65 p.lla 67, qualità *canneto*, è in realtà un *seminativo*;

4.B.2.2) ANNESSI AGRICOLI A DESTINAZIONE ZOOTECNICA, PRIVI DI LEGITTIMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, censiti al C.F. alla p.lla 96 sub 1 (loc. Marruchetone)

Il fabbricato, in quanto mai dichiarato in catasto (c.d. “immobili fantasma”), è stato individuato e censito d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, con contestuale attribuzione di una rendita presunta transitoria. I manufatti ricadono sul terreno censito al Catasto Terreni al mappale 56 del foglio 63. All'immobile è stata altresì attribuita una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in catasto sino al definitivo censimento dell'immobile che dovrà avvenire a cura dell'eventuale aggiudicatario degli immobili. Le operazioni di censimento e di attribuzione della rendita sono state pubblicate all'albo pretorio comunale con conclusione il 02.07.2012 (prot. n. GR0025631 del 2012). Tali circostanze sono rilevabili dall'esame della visura storica allegata alla presente perizia.

N.B. Gli aggiudicatari dovranno procedere con la regolarizzazione degli atti catastali, al fine di evitare eventuali provvedimenti sanzionatori da parte dell'Agenzia delle Entrate.

4.B.2.3) CORPO FONDIARIO DI OLTRE 73 ETTARI situato nelle limitrofe località di Aquiloni e Fossa Lombarda della frazione di Pancole.

I terreni agricoli siti nella frazione di Pancole del Comune di Scansano (GR) nelle località di *Aquiloni* e *Podere Fossa Lombarda*, rappresentati al Catasto Terreni al foglio 99 p.lle 7-8-9-33, foglio 122 p.lla 9 e foglio 125 p.lla 49, sono rappresentati catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto riguarda la mancata corrispondenza delle qualità colturali assegnate e quelle effettive. In particolare:

- il terreno agricolo censito al foglio 99 p.lla 7, qualità *bosco ceduo*, è in parte un *seminativo*;
- il terreno agricolo censito al foglio 99 p.lle 8-9, qualità *seminativo*, è in realtà un *pascolo arborato*;
- il terreno agricolo censito al foglio 99 p.lle 33, qualità *seminativo*, è in realtà un *bosco ceduo*;
- il terreno agricolo censito al foglio 122 p.lla 9, qualità *uliveto* e *bosco ceduo*, è in effetti parte *bosco ceduo* e parte *seminativo*.

5° QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scansano il 17.04.2012 e presente in atti, i terreni oggetto di pignoramento risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- terreni siti in loc. **Preselle** censiti al Catasto Terreni **Fg. 40 p.lle 59-61** sono indicati nel P.S. Comunale come “**ZONA A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA**” e inseriti nel **Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6.r. “Valle dell’Ombrone ambito dei rilievi”** di cui agli artt. 18, 19, 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti e Territori Rurali) Tav. 4a sez. 1. Il P.T.C. della Provincia di Grosseto, approvato in data 11.06.2010, ha apportato modifiche ai criteri di riferimento per l’individuazione delle zone ad *esclusiva* e *prevalente* funzione agricola.

- terreni siti in loc. **Preselle** censiti al Catasto Terreni **Fg. 41 p.lle 65-66-72-73** sono indicati nel P.S. Comunale come “**ZONA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**” e inseriti nel **Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6.r. “Valle dell’Ombrone ambito dei rilievi”** di cui agli artt. 18, 19, 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti e Territori Rurali) Tav. 4a sez. 1.

- terreni siti in loc. **Ribocconi-Marruchetone** censiti al Catasto Terreni **Fg. 62 p.lle 3-4-5-10-11-15-16-19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48** e i terreni siti in loc. **Stabbiatini** censiti al Catasto Terreni **Fg. 65 p.lle 75-77-63-64-66-67-83** sono indicati nel P.S. Comunale come “**ZONA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**” e inseriti nel **Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6.r. “Valle dell’Ombrone ambito dei rilievi”** di cui agli artt. 18, 19, 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti e Territori Rurali) Tav. 4a sez. 1.

- terreni siti in loc. **Ribocconi-Stabbiatini** censiti al Catasto Terreni **Fg. 63 p.lle 62-14-15-16-17-20-22-23-46-56-57-2-3-7-18-19-48-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37-38** sono indicati nel P.S. Comunale in parte come “**ZONA A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA**” e in parte come “**ZONA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**” e inseriti nel **Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6.r. “Valle dell’Ombrone ambito dei rilievi”** di cui agli artt. 18, 19, 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti e Territori Rurali) Tav. 4a sez. 1. Il P.T.C. della Provincia di Grosseto, approvato in data 11.06.2010, ha apportato modifiche ai criteri di riferimento per l’individuazione delle zone ad *esclusiva* e *prevalente* funzione agricola.

- terreni siti in loc. **Aquilone** censiti al Catasto Terreni **Fg. 99 p.lle 7-8-9-33**, quelli siti in loc. **Fossa Lombarda** censiti al Catasto Terreni **Fg. 122 p.lle 9** e quelli siti in loc. **Diaccischeco** censiti al Catasto Terreni **Fg. 125 p.lle 49**, sono indicati nel P.S. Comunale come “**ZONA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**” e inseriti nel **Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 1a “Colline di Scansano nord”** di cui agli artt. 18, 19, 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti e Territori Rurali) Tav. 4a sez. 3.

Parte dei suddetti terreni risulterebbero sovrapposti alle aree soggette alle **TUTELE PAESAGGISTICHE** (Art. 21 N.T.A. del Piano Strutturale) come indicato nella cartografia allegata al P.S. Tav. 4b.

Le Strade Statali, Provinciali, Comunali e/o Vicinali sono, rispettivamente per trenta, venti e dieci metri dal confine della strada stessa, interessate da una fascia di rispetto, e pertanto tutte le particelle o porzioni di esse, site in zona agricola ma ricadenti in tale fascia, sono indicate

nel PRG del Comune di Scansano come “**ZONA DI RISPETTO STRADALE**”.

Tutte le prescrizioni urbanistiche delle suddette zone sono regolate dalle NTA sopra citate.

6° QUESITO: *indichi 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 vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85;*

6.A) Porzione di fabbricato censita al Fg. 63 mappale 60 (ente urbano)

Per la porzione di fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) al foglio 63 p.lla 60, cat. Ente Urbano, sono state reperite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scansano la seguenti pratiche edilizie:

1) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98 del 27.02.1998** (pratica edilizia n. 30) per l'esecuzione di lavori di Realizzazione di un annesso agricolo ad uso ovile e fienile. Tale concessione riguarda la porzione centrale dell'attuale fabbricato zootecnico, cioè senza i due corpi di fabbrica posti rispettivamente a nord (officina) e a sud (fienile), inteso nella sua totalità e cioè comprensivo sia della porzione attualmente pignorata (mappale 60) che di quella ad essa connessa ma non interessata dalla attuale procedura (mappale 61) in quanto di proprietà di terzi. Non risulta presente agli atti l'attestazione di agibilità. In sede di sopralluogo è stato accertato che l'elaborato grafico dello stato modificato allegato a tale pratica corrisponde allo stato attuale della porzione centrale dell'u.i. oggetto di pignoramento ad eccezione delle seguenti difformità:

- realizzazione di tramezzature interne allo scopo di ricavare, nella zona *refrigerazione latte*, un locale destinato al sorvegliante dell'impianto zootecnico con annesso servizio igienico.

2) Il recente intervento edilizio di addizione all'edificio dei due corpi di fabbrica posti rispettivamente a nord (officina) e a sud (fienile) del complesso zootecnico risulta privo di Permesso di costruire o altro atto abilitativo ed è “previsto” e rappresentato solamente nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) presentato ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di attuazione n. 5/R del Titolo IV, Capo III, delle L.R.T. n. 1/2005, successivamente alla realizzazione degli interventi edilizi stessi, e pertanto, da considerarsi finalizzato e propedeutico al rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della citata

legge regionale. Tale P.M.A.A., in merito al fabbricato oggetto di esecuzione, è riferito esclusivamente alla porzione pignorata ed ha ricevuto i pareri positivi della Comunità Montana Colline del Fiora per quanto riguarda dagli aspetti agronomici (Det. n. 79 del 19.02.2008), della Provincia di Grosseto – Settore Pianificazione Territoriale per ciò che riguarda gli aspetti paesaggistici e ambientali (Valutazione del 24.12.2007, prot. n. 211873), ed è stato infine approvato dal Comune di Scansano con Determinazione n. 158 del 9.05.2008 con la quale si esprimeva parere favorevole al P.M.A.A. “*a condizione che in fase dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria sia presentato progetto e relazione riguardante la messa in sicurezza delle coperture, e alle condizioni prescritte da parte della Provincia di Grosseto e della Comunità Montana che sono parte integrante della determinazione stessa*”. Con comunicazione del Comune di Scansano del 12.05.2008 il titolare e attuale esecutato veniva quindi informato dei pareri sopra espressi ed invitato a presentare Richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi della L.R. 1/2005, richiesta ad oggi mai pervenuta al Comune di Scansano.

- ❑ Le difformità riscontrate, rappresentate da modeste modifiche interne del nucleo originario e dalla nuova realizzazione dei due corpi di fabbrica laterali, potranno essere sanate ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., mediante rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria solo se richieste da soggetto avente qualifica di I.A.P. o da Azienda Agricola ed avvalendosi del P.M.A.A. già approvato. Per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa € 3.000,00, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante, in merito ai quali si individua che la predisposizione degli stessi e della inerente pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese tecniche.

Si ritiene che le opere abusive eseguite non compromettano la commerciabilità del bene se l'acquirente ha qualifica di I.A.P. o da Azienda Agricola.

6.B) Fabbricato censito al Fg. 63 mappale 96 sub 1

Per i manufatti agricoli in oggetto non è stato reperito alcun titolo legittimante. Dall'analisi della fotogrammetria aerea disponibile per la zona è possibile rilevare che gli stessi sono stati edificati successivamente all'anno 2002. Pertanto gli immobili sono da considerare totalmente illegittimi.

- ❑ Si evidenzia che, qualora la proprietà è una azienda agricola, previa presentazione di propedeutico P.A.P.M.A.A. ai sensi degli Artt. di cui al Capo III della L.R.T. n°01/2005 che dimostri la necessità

delle costruzioni rurali in oggetto per la conduzione dell'azienda agricola, gli immobili potrebbero essere regolarizzati previo rilascio di conseguente Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii.. Per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa **€ 20.000,00**, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante. La predisposizione del P.A.P.M.A.A. e dei progetti inerenti la pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese tecniche. Altri soggetti non aventi i requisiti sopra indicati, non avranno titolo a inoltrare eventuali istanze di sanatorie ordinarie e pertanto le opere abusive dovranno essere demolite.

7° QUESITO: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in CINQUE LOTTI così identificati:

LOTTO N. 1	Piena proprietà di <u>porzione di fabbricato rurale</u> (catastralmente Ente Urbano) di 1.610,60 mq lordi adibita a stalla per ovini e adiacente <u>terreno agricolo</u> (seminativo) siti in località <u>MARRUCHETONE</u> della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR) individuati al Catasto Terreni del suddetto comune rispettivamente alle particelle 60 e 62 del Foglio 63 per una superficie complessiva pari ad ettari 1.00.00 (10.000 mq).
LOTTO N. 2	Piena proprietà di terreno agricolo accorpato della superficie di ettari 8.08.50 (80.850 MQ) sito in località <u>PORCARECCIA</u> della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR) individuato al Catasto Terreni del suddetto comune alle p.lle 65-66-72-73 del foglio 41.
LOTTO N. 3	Piena proprietà di terreni agricoli accorpato della superficie di ettari 83.39.60 (833.960 mq) con sovrastante fabbricato abusivo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al foglio 63 mappale 96 sub 1; i terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 62 p.lle 3-4-5, foglio 63 p.lle 2-3-7-14-15-16-17-18-19-20-26-27-29-37-38-46-48-56-57 (località <u>MARRUCHETONE E IL POGGIO</u>), foglio 40 p.lle 59-61 (località <u>FATTORIA DI PRESELLE</u>) e foglio 65 p.lle 75-77 (località <u>STABBIATINI</u>).
LOTTO N. 4	Piena proprietà di terreni agricoli accorpato della superficie di ettari 69.15.16 (691.516 mq) siti nelle località di <u>STABBIATINI</u> , <u>RIBOCCONI</u> E <u>PODERE SANTA TERESA</u> della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR), individuati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 62 p.lle 10-11-15-16-19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, foglio 63 p.lle 22-23-24-25-28-30-31-32-33-34-35,

	foglio 65 p.lle 63-64-66-67-83.
LOTTO N. 5	Piena proprietà di terreni agricoli accorpati della superficie di ettari 73.02.90 (730.290 mq) siti nelle località di <u>AQUILONI</u> e <u>PODERE FOSSA LOMBARDA</u> della frazione di Pancole nel Comune di Scansano (GR), catastalmente individuati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 99 p.lle 7-8-9-33, foglio 122 p.la 9 e foglio 125 p.la 49.

8° QUESITO: *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto del valore delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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;*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per l'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ e non in quota parte.

9° QUESITO: *accerti se l'immobile pignorato è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Sugli immobili pignorati grava un contratto di locazione ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203 (affittanza agraria), stipulato in data 28.11.2011, registrato a Grosseto il 29.11.2011 al n. 7501 Mod. 3, quindi in data anteriore alla trascrizione dell'atto pignoramento della presente procedura esecutiva (per il contratto di affitto vedasi l'**Allegato n.6**). Con tale contratto il Sig. ██████████ proprietario, affittava al Sig. ██████████, il fondo rustico sito in Comune di Scansano località Preselle, della superficie totale di ettari 233.75.76 oltre al fabbricato censito al foglio 63 p.la 96 sub 1.

Secondo il punto 6 del contratto la locazione è stabilita in anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula e terminerà pertanto il 27.11.2026. Il canone di affitto concordato (punto 7), determinato a

corpo e non a misura, ammonta a Euro 2000,00 annui da versare in un'unica rata anticipata.

Considerata la presenza del contratto di locazione sopra descritto gli immobili oggetto della presente relazione, con esclusione del fabbricato censito al mappale 60 del foglio 63 (ente urbano) costituente parte del Lotto di Vendita n° 1, non risultano nella piena disponibilità della società debitrice e quindi dal punto di vista estimativo saranno considerati **OCCUPATI** ad ogni effetto di legge.

10° QUESITO: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Essendo gli immobili oggetto di stima rappresentati da terreni agricoli e da un fabbricato destinato ad annesso agricolo non è possibile l'occupazione da parte del coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

11° QUESITO: ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o non risulteranno opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono vincoli storici, artistici o ambientali ad eccezione di quelli riportati nel C.d.U. allegato e **riportati in precedenza come risposta al 5° Quesito** (Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale). Non risulta inoltre alcun tipo di vincolo relativo alla libertà di alienazione. Non risulta altresì alcun vincolo alla divisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

12° QUESITO: ***determini il valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del*

pignoramento , non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il criterio di stima che verrà adottato:

L'attuale periodo di stagnazione economica stia influenzando negativamente i mercati in generale e quello immobiliare in particolare. Ciò è emerso anche durante le indagini effettuate presso operatori del settore e varie agenzie immobiliari della zona per meglio comprendere l'attuale rapporto tra domanda e offerta di beni con caratteristiche analoghe a quelli da stimare, nonché per desumere valori guida e formare una scala di prezzi in relazione al parametro che meglio si presta per comparare le caratteristiche di similitudine.

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi. Individuato pertanto un certo numero di **dati storici** e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.--

Per la valutazione dei terreni si considererà anche i “Quadro d'insieme dei *valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Grosseto*” ai sensi della Legge 590 del 26 maggio 1965 – Anno di riferimento 2011 – Anni di applicazione 2011-2013.

Infine si considereranno le informazioni assunte sulla base di colloqui avuti con altri proprietari della zona, con impresari edili, agenti immobiliari, il tecnico comunale e l'U.T.E. di Grosseto.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione degli immobili, le possibilità edificatorie dei terreni, le caratteristiche costruttive dei fabbricati, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Procedimento sintetico – In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- | | |
|---|---|
| - Fabbricato foglio 63 p.lla 60 (loc. <i>Marruchetone</i>) | da € 220,00 a € 350,00 circa al mq lordo; |
| - Fabbricati foglio 63 p.lla 96 sub 1 (loc. <i>Marruchetone</i>) | |
| Fienile | da € 110,00 a € 180,00 circa al mq lordo; |
| Stalla-pollaio | da € 80,00 a € 130,00 circa al mq lordo; |
| Porcile | da € 70,00 a € 110,00 circa al mq lordo; |
| - seminativi collinari (corpo fondiario di Preselle) | da € 12.000,00 a 14.000,00 €/ettaro |
| - seminativi collinari marginali (corpo fondiario di Pancole) | da € 10.000,00 a 12.000,00 €/ettaro |
| - oliveto specializzato | da € 15.000,00 a 20.000,00 €/ettaro |
| - boschi cedui e macchie mediamente produttivi | da € 3.000,00 a 4.000,00 €/ettaro |
| - pascolo arborato | da € 1.800,00 a 2.500,00 €/ettaro |
| - incolto sterile (p.lle 75-77 Fg. 65) | da € 800,00 a 1.200,00 €/ettaro |

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- il fabbricato rurale ad uso zootecnico censito al mappale 60 del foglio 63, attualmente non è individuato e definito completamente da confini materiali, ma è funzionalmente autonomo ed operativo in quanto le zone destinate alla mungitura, trasformazione e conservazione dei prodotti aziendali sono inserite nella porzione oggetto di esecuzione. La concreta definizione dei confini interni può essere attuata mediante semplici tramezzature interne ai locali attualmente non aventi funzioni di trasformazione;
- le difformità riscontrate nel fabbricato zootecnico censito al mappale 60 del foglio 63 (ente urbano), potranno essere regolarizzate solo da soggetto avente qualifica di I.A.P. o da Azienda Agricola, sulla traccia del P.M.A.A. già approvato o previa approvazione di nuovo

P.A.P.M.A.A., mediante rilascio di *Permesso di Costruire*, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., previo pagamento di sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, che può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa € **3.000,00**, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante, in merito ai quali si individua che la predisposizione degli stessi e della inerente pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese tecniche;

- La corte esclusiva esecutata del mappale 60 del foglio 63 (ente urbano) comunica naturalmente con la corte esclusiva della porzione di fabbricato ricadente sul mappale 61 non oggetto della presente procedura, ma, in conseguenza di ciò, quest'ultima con la porzione di fabbricato non oggetto di esecuzione, è accessibile solo dalla corte gravata da pignoramento;
 - le difformità riscontrate nel fabbricato zootecnico censito al mappale 96 subalterno 1 del foglio 63 (fabbricato D/1), potranno essere regolarizzate previa approvazione di P.A.P.M.A.A., mediante rilascio di *Permesso di Costruire*, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., previo pagamento di sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, che può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa € **20.000,00**, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante, in merito ai quali si individua che la predisposizione degli stessi e della inerente pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese tecniche;
 - tutti i manufatti edilizi necessitano di atti di aggiornamento catastale con conseguente aggravio di spese tecniche, sanzioni e diritti;
 - gli impianti non risultano verificati ai sensi della normativa vigente al momento della realizzazione;
 - gli immobili in oggetto risultano **OCCUPATI** in quanto concessi in affitto sino al 27.11.2026 con l'unica eccezione dell'ampio fabbricato zootecnico censito al foglio 63 mappale 60 (ente urbano) costituente gran parte del Lotto n.1;
 - lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Fabbricato fg. 63 p.lla 60 (loc. <i>Marruchetone</i>) →	€ 270,00 al mq lordo
- Fabbricati fg. 63 p.lla 96 sub 1 (loc. <i>Marruchetone</i>)	
Fienile →	€ 80,00 al mq lordo
Stalla-pollaio →	€ 50,00 al mq lordo
Porcile →	€ 35,00 al mq lordo
- seminativi collinari (corpo fondiario di Preselle) →	€ 13.000,00 ad ettaro
- oliveto specializzato →	€ 16.000,00 ad ettaro

- boschi cedui e macchie mediamente produttivi → € 3.500,00 ad ettaro
- incolto sterile (p.lle 75-77 Fg. 65) → € 1.000,00 ad ettaro
- seminativi collinari marginali (corpo fondiario di Pancole) → € 11.000,00 ad ettaro
- pascolo arborato → € 2.000,00 ad ettaro

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici e le volumetrie commerciali complessive degli immobili riportate nella risposta al 2° quesito - *Descrizione degli immobili* - si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

LOTTO N. 1 □ PIENA PROPRIETÀ di **PORZIONE DI FABBRICATO RURALE** (catastalmente Ente Urbano) di 1.610,60 mq lordi adibita a stalla per ovini e adiacente **TERRENO AGRICOLO** (seminativo) siti in località Marruchetone della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR) individuati al Catasto Terreni del suddetto comune rispettivamente alle particelle 60 e 62 del Foglio 63 per una superficie complessiva pari ad ettari 1.00.00 (10.000 mq).

- Stalla (p.lla 60) Mq 1.610,10 x € 270,00/Mq = in c.t. € 434.727,00
 - seminativo (p.lla 62) ettari 0.09.60 x € 13.000,00/ettaro = in c.t. € 1.248,00
- SOMMANO € 435.975,00

arrotondabili a **€ 436.000,00** - Diconsi: **euro quattrocentotrentaseimila/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * *

LOTTO N. 2 □ PIENA PROPRIETÀ di terreno agricolo accorpato della superficie di ettari 8.08.50 (80.850 MQ) sito in località PORCARECCIA della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR) individuato al Catasto Terreni del suddetto comune alle p.lle 65-66-72-73 del foglio 41.

- seminativi collinari ettari 7.15.00 x € 13.000,00/ettaro = in c.t. € 92.950,00
 - bosco ceduo ettari 0.93.50 x € 3.500,00/ettaro = in c.t. € 3.272,50
- SOMMANO € 96.222,50

Tale valutazione fa riferimento al valore di mercato dei beni considerati liberi da persone e cose, quindi nella piena disponibilità del proprietario. Ciò non costituisce la fattispecie in esame in

quanto i terreni si trovano concessi in affitto agrario sino al 27.11.2026 (vedasi risposta al 9° Quesito e copia del contratto di affitto allegata alla presente relazione). In considerazione della presenza del contratto di affitto e della sua durata, delle qualità colturali dei terreni, il sottoscritto CTU ritiene congruo decurtare il valore sopra stimato del 10% circa per cui avremo:

$$€ 96.222,50 \times 0,90\% = € 86.600,25$$

arrotondabili a **€ 86.600,00** - Diconsi: **euro ottantaseimilaseicento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * *

LOTTO N. 3 □ PIENA PROPRIETÀ di terreni agricoli accorpate della superficie di ettari 83.39.60 (833.960 mq) con sovrastante fabbricato abusivo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al foglio 63 mappale 96 sub 1. I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 62 p.lle 3-4-5, foglio 63 p.lle 2-3-7-14-15-16-17-18-19-20-26-27-29-37-38-46-48-56-57 (località MARRUCHETONE E IL POGGIO), foglio 40 p.lle 59-61 (località FATTORIA DI PRESELLE) e foglio 65 p.lle 75-77 (località STABBIATINI).

Fabbricati fg. 63 p.lle 96 sub 1 (loc. *Marruchetone*)

- annesso agr.- Fienile	Mq 210,63 x € 80,00/Mq	= in c.t. €	16.850,40
- annesso agr.- Stalla-pollaio	Mq 106,64 x € 50,00/Mq	= in c.t. €	5.332,00
- annesso agr. Porcile	Mq 63,93 x € 35,00/Mq	= in c.t. €	2.237,55

Terreni agricoli

- seminativi collinari	ettari 77.48.13 x € 13.000,00/ettaro	= in c.t. €	1.007.256,90
- oliveti specializzati	ettari 2.49.24 x € 16.000,00/ettaro	= in c.t. €	39.878,00
- bosco ceduo	ettari 3.40.43 x € 3.500,00/ettaro	= in c.t. €	11.915,05
- incolto sterile (foglio 65 p.lle 75-77)	ettari 0.01.80 x € 1.000,00/ettaro	= in c.t. €	18,00

SOMMANO € 1.083.487,90

Tale valutazione fa riferimento al valore di mercato dei beni considerati liberi da persone e cose, quindi nella piena disponibilità del proprietario. Ciò non costituisce la fattispecie in esame in quanto i terreni si trovano concessi in affitto agrario sino al 27.11.2026 (vedasi risposta al 9° Quesito e copia del contratto di affitto allegata alla presente relazione). In considerazione della

- seminativi collinari marginali	ettari 17.05.50 x € 11.000,00/ettaro = in c.t. € 187.605,00
- bosco ceduo	ettari 54.19.00 x € 3.500,00/ettaro = in c.t. € 189.665,00
- pascolo arborato	ettari 1.78.40 x € 2.000,00/ettaro = <u>in c.t. € 3.568,00</u>
	SOMMANO € 380.838,00

Tale valutazione fa riferimento al valore di mercato dei beni considerati liberi da persone e cose, quindi nella piena disponibilità del proprietario. Ciò non costituisce la fattispecie in esame in quanto i terreni si trovano concessi in affitto agrario sino al 27.11.2026 (vedasi risposta al 9° Quesito e copia del contratto di affitto allegata alla presente relazione). In considerazione della presenza del contratto di affitto e della sua durata, delle qualità colturali dei terreni, il sottoscritto CTU ritiene congruo decurtare il valore sopra stimato del 7% circa per cui avremo:

$$€ 380.838,00 \times 0,93\% = € 354.179,34$$

arrotondabili a € **354.000,00** - Diconsi: **euro trecentocinquantaquattromila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 1

Piena proprietà di PORZIONE DI FABBRICATO RURALE (catastalmente Ente Urbano) di 1.610,60 mq lordi adibita a stalla per ovini e adiacente TERRENO AGRICOLO (seminativo) siti in località Marruchetone della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR) individuati al Catasto Terreni del suddetto comune rispettivamente alle particelle 60 e 62 del Foglio 63 per una superficie complessiva pari ad ettari 1.00.00 (10.000 mq).

- La PORZIONE DI FABBRICATO RURALE, costituita da più corpi di fabbrica in continuità, è attualmente destinato totalmente (compresa la porzione non oggetto di esecuzione rappresentata dal mappale 61), ad allevamento ovino e officina meccanica. All'interno del fabbricato non esistono divisioni tra il mappale 63 pignorato, e il mappale 61 estraneo alla presente procedura. La porzione di edificio oggetto di pignoramento è autonomamente censita al mappale 60 del Foglio di mappa 63, in quanto può avere una sua autonomia funzionale e utilizzata autonomamente solo mediante la realizzazione di semplici divisorii. La porzione oggetto di esecuzione del complesso zootecnico, costituito da sei corpi di fabbrica addossati in cui sono stati ricavati locali aventi destinazione di officina, ovili, sala mungitura con fossa centrale, locale refrigerazione del latte, locale di sorveglianza con annesso w.c., fienile e locali tecnici, ha una superficie lorda di 1.610,10 mq. La porzione di fabbricato oggetto di perizia presenta un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, su un solo livello fuori terra, oltre a due piccole appendici poste sul fronte principale del fabbricato costituite da due locali tecnici. I due corpi di fabbrica laterali di recente realizzazione, privi di concessione edilizia, risultano avere struttura prefabbricata in c.a. e copertura in pannelli sandwich coibentati fissati a struttura metallica sormontati da lamiera ondulata. I corpi di fabbrica posti tra questi ultimi, cioè quelli facenti parte del nucleo originario, risultano essere realizzati con struttura portante

costituita da pilastri in metallo con interposte murature in blocchetti di cemento precompresso dello spessore di 20 cm. Gli intonaci esterni ed interni sono lasciati al rustico, privi del velo di rifinitura, ad eccezione della porzione interna destinata ai locali di lavorazione e trasformazione. Le coperture, ad una o due falde, sono costituite da capriate metalliche prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di fibrocemento, ad eccezione dei due corpi di fabbrica laterali sopra descritti. Per favorire la luminosità interna degli ambienti alcune delle coperture sono dotate di lucernari realizzati in vetroresina o policarbonato trasparenti. Tutti i corpi di fabbrica sono dotati di ampie porte di servizio chiuse da portelloni in acciaio zincato scorrevoli su binari. I pavimenti sono in battuto di cemento. I canali di gronda, a sezione semi circolare, e i discendenti sono in lamiera zincata. Il nucleo centrale del fabbricato è adibito a sala mungitura, locale refrigerazione latte e locale di sorveglianza con annesso servizio igienico; tali spazi sono definiti da solaio di interpiano realizzato con profilati in acciaio e pannelli sandwich che individuano un'altezza media interna pari a circa 3,30 metri, inferiore rispetto all'altezza complessiva del corpo di fabbrica in cui gli stessi sono inseriti. Nei suddetti locali i pavimenti e le pareti, sino a 2,0 metri di altezza, sono rivestiti con piastrelle di maiolica di colore grigio chiaro; nel locale riservato al custode le pareti sono rifinite invece con intonaco civile di colore bianco. Il servizio igienico, provvisto di antibagno, risulta dotato di lavabo, doccia senza piatto e box, e w.c. La porzione di fabbricato è dotata di una corte esclusiva antistante di 9.040 mq compresa la resede del fabbricato su di essa insistente. La stessa risulta esposta ad ovest, posta in leggero declivio, recintata con rete metallica sul fronte con la strada vicinale e sui lati. La corte comunica naturalmente con la corte esclusiva della porzione di fabbricato ricadente sul mappale 61 non oggetto della presente procedura, ma, in conseguenza di ciò, tale area con la porzione di fabbricato non oggetto di esecuzione, ha attualmente accesso solo dalla corte oggetto della presente procedura esecutiva. Sulla strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti si aprono i due accessi alla corte e al fabbricato. La corte risulta servita da strade di servizio in terra battuta e pietrisco mentre la restante superficie risulta naturalmente inerbita.

- Il **TERRENO AGRICOLO** (seminativo), confinante a sud con la corte del fabbricato zootecnico appena descritto, risulta costituito da un terreno *seminativo* della superficie di ettari 0.09.60 (960 mq) individuato al Catasto Terreni al mappale 62. La particella non ha accesso diretto alla viabilità pubblica e si può quindi raggiungere solo dalla corte del fabbricato zootecnico adiacente.

Gli immobili risultano intestati per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a [REDACTED], rappresentati al Foglio di mappa **63**, così censiti al **CATASTO TERRENI**:

- p.lla 60, *Ente Urbano*, superficie ettari 0.90.40;
- p.lla 62, *seminativo*, Cl. 4, superficie ettari 0.09.60, R.D. € 0,84, R.A. € 1,24;

Gli immobili confinano con: [REDACTED] Strada Vicinale Preselle-Pian delle Sorti, [REDACTED]

N.B.: - La porzione di fabbricato è rappresentata CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto risulta ancora censita al Catasto Terreni come Ente Urbano in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Potocollo n. GR0003760). Deve quindi essere completata la procedura per il definitivo passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati come richiesto dalla normativa vigente;

N.B.: - Il fabbricato presenta alcune difformità rispetto all'ultimo stato legittimo rappresentate da modeste modifiche interne del nucleo originario e dalla nuova realizzazione dei due corpi di fabbrica laterali. Le difformità riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., mediante rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria solo se richieste da soggetto avente qualifica di I.A.P. o da Azienda Agricola ed avvalendosi del P.M.A.A. già approvato. Per il

28.11.2011, registrato a Grosseto il 29.11.2011 al n. 7501 Mod. 3, della durata di anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula con termine il 27.11.2026.

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO n. 2

€ 86.600,00

Diconsi: **euro ottantaseimilaseicento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 3

Piena proprietà di terreni agricoli accorpati della superficie di ettari 83.39.60 (833.960 mq) con sovrastante fabbricato abusivo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al foglio 63 mappale 96 sub 1.

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 62 p.lle 3-4-5, foglio 63 p.lle 2-3-7-14-15-16-17-18-19-20-26-27-29-37-38-46-48-56-57 (località MARRUCHETONE E IL POGGIO), foglio 40 p.lle 59-61 (località FATTORIA DI PRESELLE) e foglio 65 p.lle 75-77 (località STABBIATINI). I terreni ricadono nel comprensorio del vino D.O.C.G. "Morellino di Scansano".

Si tratta in grande prevalenza di terreni *seminativi* collinari (ettari 77.48.13), talvolta arborati con querce camporili o piante di olivo sparse, ettari 2.49.24 di *oliveti specializzati* posti in vicinanza di Preselle oltre a modeste porzioni di *macchia e bosco ceduo* (ettari 3.40.43) localizzate a ridosso dei corsi d'acqua. Sono infine presenti 180 mq di incolto sterile (p.lle 75-77 del foglio 65) ricadenti sulla cunetta stradale della strada provinciale *Scansanese* in loc. Stabbiatini. I terreni sono argilloso marnosi, a lieve contenuto calcareo (5-10%), piuttosto ricchi di scheletro (pietrosi), presentano scarsa possibilità di accumulo idrico. I terreni hanno una scarsa fertilità agronomica, dato il modesto contenuto di humus, di fosforo e di potassio. In pratica sono molto adatti alla coltivazione della vite che non richiede terreni fertili, anche se la loro limitazione è rappresentata dalla scarsa profondità. La giacitura è tipicamente collinare con pendenze variabili dal 15 al 20% mentre l'esposizione prevalente è verso sud-ovest. Il fondo agricolo risulta ben servito da strade provinciali e vicinali. I terreni *seminativi*, delimitati da recinzioni realizzate con rete e paletti metallici, sono attualmente impiegati per la coltivazione di foraggiere e come pascolo ovino.

Gli *oliveti specializzati* sono localizzati sui mappali 2, 3 (parte) e 7 (parte) del foglio 63, in prossimità di Preselle e della strada provinciale *Scansanese* (ss 322). Si tratta di *oliveti* eccessivamente fitti costituiti da piante mature di varietà tipiche toscane, con sesto d'impianto stretto misurante 5,50x3,50 ml. Le piante di olivo appaiono prive di cure colturali da diverso tempo, in particolare di potature, con chiome disordinate e a contatto le une con le altre. Le superfici a bosco ceduo e le macchie, localizzate lungo i corsi d'acqua che attraversano il fondo, sono di tipo quercino, a prevalenza di Leccio (*Quercus ilex*), mediamente produttive per quanto riguarda la legna da ardere. Gli ANNESSI censiti al Catasto Fabbricati alla p.lle 96 sub 1 (loc. *Marruchetone*) sono tre annessi agricoli di semplice fattura, privi di luce e fognatura, ma con allaccio idrico volante, utilizzati a fienile (sup. lorda 210,63 mq), stalla-pollaio (sup. lorda 106,64 mq) e porcile (sup. lorda 63,93 mq). I suddetti fabbricati sono stati censiti d'ufficio dall'Agenzia del Territorio in quanto immobili "fantasma" ricadenti sul mappale 56 del foglio 63. Gli annessi sono

attualmente accessibili dalla strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti solo attraversando la corte della grande stalla censita al mappale 60, ma si ritiene possibile aprire un accesso autonomo sulla medesima viabilità più a valle, in corrispondenza della p.lla 57. I manufatti, oltre a risultare privi di legittimità urbanistico-edilizia, devono essere catastalmente aggiornati.

Gli immobili risultano intestati per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a [REDACTED], e sono così

rappresentati nel Comune di Scansano:

CATASTO FABBRICATI

- Fg. 63 p.lla 96 sub 1, cat. D/1, Rendita Euro 1.728,00, case sparse loc. Pian delle Sorti

CATASTO TERRENI

- Fg. 40, p.lla 59, *seminativo arborato*, cl. 1, sup. ettari 0.22.60, R.D. € 15,17, R.A. € 7,59;
- Fg. 40, p.lla 61, *seminativo*, cl. 3, sup. ettari 0.01.80, R.D. € 0,46, R.A. € 0,65;
- Fg. 62, p.lla 3, *seminativo*, cl. 3, ettari 5.18.20, R.D. € 133,81, R.A. € 187,34;
- Fg. 62, p.lla 4, *seminativo*, cl. 4, ettari 5.84.80, R.D. € 51,34, R.A. € 75,51;
- Fg. 62, p.lla 5, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.50.20, R.D. € 3,89, R.A. € 1,04;
- Fg. 63, p.lla 2, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.03.60, R.D. € 1,12, R.A. € 0,65;
- Fg. 63, p.lla 3, *uliveto*, cl. 2, ettari 1.66.90, R.D. € 51,72, R.A. € 30,17;
- Fg. 63, p.lla 7, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.78.74, R.D. € 24,40, R.A. € 14,23;
- Fg. 63, p.lla 7, PORZ. AB, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 5.05.46, R.D. € 143,58, R.A. € 104,42;
- Fg. 63, p.lla 14, *seminativo*, cl. 4, ettari 9.75.50, R.D. € 85,65, R.A. € 125,95;
- Fg. 63, p.lla 15, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 3.51.80, R.D. € 99,93, R.A. € 72,68;
- Fg. 63, p.lla 16, *seminativo*, cl. 3, ettari 4.86.30, R.D. € 125,58, R.A. € 175,81;
- Fg. 63, p.lla 17, *seminativo*, cl. 4, ettari 9.55.30, R.D. € 83,87, R.A. € 123,34;
- Fg. 63, p.lla 18, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 5.26.80, R.D. € 149,64, R.A. € 108,83;
- Fg. 63, p.lla 19, *pascolo cesp.*, cl. 2, ettari 0.12.70, R.D. € 0,52, R.A. € 0,20;
- Fg. 63, p.lla 20, *seminativo*, cl. 4, ettari 8.69.40, R.D. € 76,33, R.A. € 112,25;
- Fg. 63, p.lla 26, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.33.70, R.D. € 2,61, R.A. € 0,70;
- Fg. 63, p.lla 27, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 2, ettari 0.07.12, R.D. € 2,21, R.A. € 1,29;
- Fg. 63, p.lla 27, PORZ. AB, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 10.01.18, R.D. € 93,07, R.A. € 72,39;
- Fg. 63, p.lla 29, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.45.40, R.D. € 3,52, R.A. € 0,94;
- Fg. 63, p.lla 37, *uliveto*, cl. 2, ettari 3.35.40, R.D. € 103,93, R.A. € 60,63;
- Fg. 63, p.lla 38, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 1.15.40, R.D. € 10,73, R.A. € 8,34;
- Fg. 63, p.lla 46, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 0.34.50, R.D. € 9,80, R.A. € 7,13;
- Fg. 63, p.lla 48, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 1.78.10, R.D. € 50,59, R.A. € 36,79;
- Fg. 63, p.lla 56, *seminativo*, cl. 4, ettari 1.85.20, R.D. € 16,26, R.A. € 23,91;
- Fg. 63, p.lla 57, *seminativo arborato*, cl. 1, ettari 2.91.70, R.D. € 195,85, R.A. € 97,92;
- Fg. 65, p.lla 75, *seminativo*, cl. 4, sup. ettari 0.01.50, R.D. € 0,13, R.A. € 0,19;
- Fg. 65, p.lla 77, *vigneto*, cl. 2, sup. ettari 0.00.30, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05;

I terreni confinano con: Bernazzi Maurizio e Innocenti Irina, Zizi Francesco Biagio, Strada Provinciale n. 159 "Scansanese", Fosso dell'Orniello, Mazzucchelli Daniela, Strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti, s.s.a.

N.B.: - Gli annessi agricoli censiti al mappale 96 subalterno 1 del foglio 63 (fabbricato D/1), privi di legittimità urbanistico-edilizia, potranno essere regolarizzati previa approvazione di P.A.P.M.A.A., e successivo rilascio di *Permesso di Costruire*, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., previo pagamento di sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, che può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa **€ 20.000,00**, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante, in merito ai quali si individua che la predisposizione degli stessi e della inerente pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese

tecniche; commerciabilità dell'immobile.

N.B.: - Gli annessi agricoli censiti al mappale 96 subalterno 1 del foglio 63 (fabbricato D/1) necessitano di atti di aggiornamento catastale con conseguente aggravio di spese tecniche, sanzioni e diritti.

N.B.: - Il fondo risulta gravato da un contratto di locazione ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n. 203, stipulato in data 28.11.2011, registrato a Grosseto il 29.11.2011 al n. 7501 Mod. 3, della durata di anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula con termine il 27.11.2026.

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO n. 3

€ 975.000,00

Diconsi: **euro novecentosettantacinquemila/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 4

Piena proprietà di terreni agricoli accorpatis della superficie di ettari 69.15.16 (691.516 mq) siti nelle località di STABBIATINI, RIBOCCONI e PODERE SANTA TERESA della frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR), individuati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 62 p.lle 10-11-15-16-19-20-24-25-29-30-31-33-35-36-37-48, foglio 63 p.lle 22-23-24-25-28-30-31-32-33-34-35, foglio 65 p.lle 63-64-66-67-83. I terreni ricadono nel comprensorio del vino D.O.C.G. "Morellino di Scansano". Si tratta in grande prevalenza di terreni *seminativi* collinari (ettari 62.19.80), spesso arborati con querce camporili o piante di olivo sparse oltre a ettari 6.95.36 di *macchia e bosco ceduo* localizzati a ridosso dei corsi d'acqua. I terreni sono argilloso marnosi, a lieve contenuto calcareo (5-10%), piuttosto ricchi di scheletro (pietrosi), presentano scarsa possibilità di accumulo idrico. I terreni hanno una scarsa fertilità agronomica, dato il modesto contenuto di humus, di fosforo e di potassio. In pratica sono molto adatti alla coltivazione della vite che non richiede terreni fertili, anche se la loro limitazione è rappresentata dalla scarsa profondità. La giacitura è tipicamente collinare con pendenze variabili dal 15 al 20% mentre l'esposizione varia in relazione all'andamento del rilievo. Il fondo agricolo risulta ben servito da strade vicinali che costituiscono confine a est e a sud. I terreni *seminativi*, delimitati da recinzioni realizzate con rete e paletti metallici, sono attualmente impiegati per la coltivazione di foraggiere e come pascolo ovino. Le superfici a bosco ceduo e le macchie, localizzate lungo i corsi d'acqua, sono di tipo quercino, a prevalenza di Leccio (*Quercus ilex*), mediamente produttive per quanto riguarda la legna da ardere. Gli immobili risultano intestati per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a [REDACTED] e sono così rappresentati nel Comune di Scansano:

- Fg. 62, p.lla 10, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 1.65.40, R.D. € 12,81, R.A. € 3,42;
- Fg. 62, p.lla 11, *seminativo arborato*, cl. 4, ettari 10.08.50, R.D. € 93,75, R.A. € 72,92;
- Fg. 62, p.lla 15, *seminativo arborato*, cl. 2, ettari 0.39.00, R.D. € 17,12, R.A. € 10,07;
- Fg. 62, p.lla 16, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 1.96.35, R.D. € 55,77, R.A. € 40,56;
- Fg. 62, p.lla 19, *seminativo arborato*, cl. 3, ettari 5.66.80, R.D. € 161,00, R.A. € 117,09;
- Fg. 62, p.lla 20, *seminativo*, cl. 3, ettari 2.82.90, R.D. € 73,05, R.A. € 102,07;

- Fg. 62, p.lla 24, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.34.50, R.D. € 13,36, R.A. € 16,04;
- Fg. 62, p.lla 25, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.21.00, R.D. € 1,63, R.A. € 0,43;
- Fg. 62, p.lla 29, *seminativo*, cl. 2, ettari 0.37.80, R.D. € 14,64, R.A. € 17,57;
- Fg. 62, p.lla 30, *seminativo*, cl. 3, ettari 1.94.60, R.D. € 50,25, R.A. € 70,35;
- Fg. 62, p.lla 31, *seminativo*, cl. 4, ettari 3.29.20, R.D. € 28,90, R.A. € 42,50;
- Fg. 62, p.lla 33, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.26.90, R.D. € 2,08, R.A. € 0,56;
- Fg. 62, p.lla 35, *vigneto*, cl. 2, ettari 0.13.52, R.D. € 7,68, R.A. € 6,63;
- Fg. 62, p.lla 36, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.07.80, R.D. € 0,68, R.A. € 1,01;
- Fg. 62, p.lla 37, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.05.80, R.D. € 0,51, R.A. € 0,75;
- Fg. 62, p.lla 48, *seminativo*, cl. 4, ettari 6.45.77, R.D. € 56,70, R.A. € 83,38;
- Fg. 63, p.lla 22, *seminativo*, cl. 4, ettari 5.70.40, R.D. € 50,08, R.A. € 73,65;
- Fg. 63, p.lla 23, *seminativo*, cl. 3, ettari 1.72.18, R.D. € 44,46, R.A. € 62,25;
- Fg. 63, p.lla 24, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 4.83.67, R.D. € 137,39, R.A. € 99,92;
- Fg. 63, p.lla 25, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.14.00, R.D. € 1,08, R.A. € 0,29;
- Fg. 63, p.lla 28, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.29.70, R.D. € 0,77, R.A. € 0,46;
- Fg. 63, p.lla 30, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.82.80, R.D. € 2,14, R.A. € 1,28;
- Fg. 63, p.lla 31, *seminativo arb.*, cl. 3, ettari 3.67.90, R.D. € 104,50, R.A. € 76,00;
- Fg. 63, p.lla 32, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 1.32.30, R.D. € 3,42, R.A. € 2,05;
- Fg. 63, p.lla 33, *seminativo*, cl. 4, ettari 6.53.50, R.D. € 57,38, R.A. € 84,38;
- Fg. 63, p.lla 34, *seminativo arb.*, cl. 1, ettari 0.36.54, R.D. € 24,53, R.A. € 12,27;
- Fg. 63, p.lla 35, *seminativo arb.*, cl. 1, ettari 0.93.20, R.D. € 62,57, R.A. € 31,29;
- Fg. 65, p.lla 63, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 0.52.10, R.D. € 4,04, R.A. € 1,08;
- Fg. 65, p.lla 64, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 5.69.63, R.D. € 52,95, R.A. € 41,19;
- Fg. 65, p.lla 66, *bosco ceduo*, cl. 5, ettari 0.63.90, R.D. € 1,65, R.A. € 0,99;
- Fg. 65, p.lla 67, *canneto*, cl. 1, ettari 0.08.50, R.D. € 2,41, R.A. € 2,19;
- Fg. 65, p.lla 83, *seminativo arb.*, cl. 4, ettari 0.09.00, R.D. € 0,84, R.A. € 0,65;

I terreni confinano con: Fosso dell'Orniello, Mazzucchelli Daniela, Platter Maria, Zecca Susanna, Strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti, Strada vicinale delle Piagge, s.s.a.

N.B.: - Il fondo risulta gravato da un contratto di locazione ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n. 203, stipulato in data 28.11.2011, registrato a Grosseto il 29.11.2011 al n. 7501 Mod. 3, della durata di anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula con termine il 27.11.2026.

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO n. 4

€ 749.600,00

Diconsi: **euro settecentoquarantanovemilaseicento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 5

Piena proprietà di terreni agricoli accorpati della superficie di ettari 73.02.90 (730.290 mq) siti nelle località

di AQUILONI e PODERE FOSSA LOMBARDA della frazione di Pancole nel Comune di Scansano (GR), catastalmente individuati al Catasto Terreni del suddetto comune al foglio 99 p.lle 7-8-9-33, foglio 122 p.la 9 e foglio 125 p.la 49.

Si tratta di terreni argilloso marnosi, a lieve contenuto calcareo (5-10%), con scheletro (pietrosità) abbastanza contenuto e scarsa possibilità di accumulo idrico. Presentano una scarsa fertilità agronomica, dato il modesto contenuto di humus, di fosforo e di potassio. Le qualità colturali effettive non corrispondono a quelle catastalmente assegnate. I terreni sono in prevalenza occupati da boschi cedui e formazioni di macchia (ettari 54.19.00) poste caratteristicamente sui ripidi e disagiati versanti a ridosso del Fosso Roncone e dei suoi affluenti minori, mentre le sommità semipianeggianti dei rilievi collinari sono costituite da terreni *seminativi* marginali per una superficie di ettari 17.05.50. I terreni seminativi sono impiegati per la coltivazione di foraggere e come pascolo ovino anche se sugli appezzamenti più disagiati per localizzazione e pendenza si denotano segni di progressivo abbandono colturale con conseguente sviluppo di vegetazione infestante. La giacitura è tipicamente collinare con pendenze accentuate nelle porzioni boscate, variabili dal 30 al 40 % e oltre, più contenute nelle porzioni coltivate dove si registrano pendenze medie del 20% ma localmente superiori e prossime al 30%. Le quote altimetriche variano tra 262 metri s.l.m. rilevabili nella zona sud sul rilievo antistante il podere Fossa Lombarda e 100 metri s.l.m. rilevabili nella zona nord in corrispondenza del Fosso Ronconi. L'esposizione prevalentemente è verso nord-est. Il fondo agricolo, pur non risultando a ridosso della strada vicinale Preselle-Pian delle Sorti, è accessibile da quest'ultima tramite due brevi tratti di viabilità campestre posti rispettivamente a nord, in località Aquiloni, e a sud del corpo fondiario in corrispondenza del Podere Fossa Lombarda. La viabilità poderale interna, a fondo naturale, permette il collegamento dei vari appezzamenti di seminativo. I boschi cedui e le macchie sono di tipo quercino, a prevalenza di Leccio (*Quercus ilex*), mediamente produttivi per quanto riguarda la legna da ardere ma di difficile accesso ed esbosco del prodotto a causa delle elevate pendenze dei versanti. Si rileva inoltre che buona parte dei boschi cedui sono stati tagliati circa 10 anni fa. Sono infine presenti ettari 1.78.40 di pascoli arborati.

Gli immobili risultano intestati per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a [REDACTED] e sono così rappresentati nel Comune di Scansano:

- Fg. 99, p.la 7, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 36.47.10, R.D. € 282,54, R.A. € 75,34;
- Fg. 99, p.la 8, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.74.90, R.D. € 6,58, R.A. € 9,67;
- Fg. 99, p.la 9, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.75.50, R.D. € 6,63, R.A. € 9,75;
- Fg. 99, p.la 33, *seminativo*, cl. 4, ettari 0.44.50, R.D. € 3,91, R.A. € 5,75;
- Fg. 122, p.la 9, PORZ. AA, *uliveto*, cl. 1, ettari 0.00.26, R.D. € 0,12, R.A. € 0,09;
- Fg. 122, p.la 9, PORZ. AB, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 24.96.24, R.D. € 193,38, R.A. € 51,57;
- Fg. 125, p.la 49, *bosco ceduo*, cl. 4, ettari 9.64.40, R.D. € 74,71, R.A. € 19,92;

I terreni confinano con: [REDACTED]

N.B.: - Il fondo risulta gravato da un contratto di locazione ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n. 203, stipulato in data

28.11.2011, registrato a Grosseto il 29.11.2011 al n. 7501 Mod. 3, della durata di anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula con termine il 27.11.2026.

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO n. 5

€ 354.000,00

Diconsi: **euro trecentocinquantaquattromila/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

ALLEGATI:

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2) Fabbricato p.lla 60 fg. 63 - Rilievo dello STATO ATTUALE
- 3) Fabbricato p.lla 96 sub 1 fg. 63 - Rilievo dello STATO ATTUALE
- 4) LOTTI DI VENDITA – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA costituita da n. 71 fotografie
- 6) CONTRATTO DI AFFITTO

La presente relazione, che si compone di 55 pagine dattiloscritte, viene depositata in un originale e due copie.

Grosseto, 08.02.2013

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Agr. Michele Pellizzari

“SOMMARIO”

Premessa.....	pag. 1
QUESITI	pag. 1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI	pag. 4
<u>Risposta al 1° quesito</u>	
Oggetto del pignoramento	pag. 6
Iscrizioni e trascrizioni.....	pag.10
Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.....	pag.12
<u>Risposta al 2° quesito</u>	
Il comune - La località – La zona.....	pag.14
Ubicazione degli immobili.....	pag.14
Descrizione degli immobili.....	pag.15
2.A) FABBRICATO RURALE A DESTINAZIONE ZOOTECNICA e adiacente TERRENO AGRICOLO (frazione di PRESELLE , loc. <i>Marruchetone</i>).....	
	pag.15
2.B) TERRENI AGRICOLI	
	pag.19
2.B.1) Corpo fondiario di oltre 160 ettari situato nelle località di <i>Marruchetone</i> , <i>Porcareccia, Stabbiatini, Ribocconi e Podere Santa Teresa</i> della frazione di PRESELLE	
	pag.19
2.B.2) Corpo fondiario di oltre 73 ettari situato nelle limitrofe località di <i>Aquiloni</i> e <i>Fossa Lombarda</i> della frazione di PANCOLE	
	pag.27
<u>Risposta al 3°quesito</u>	pag.28
<u>Risposta al 4° quesito</u>	pag.29
<u>Risposta al 5° quesito</u>	pag.35
<u>Risposta al 6° quesito</u>	pag.36
<u>Risposta al 7° quesito</u>	pag.38
<u>Risposta al 8° quesito</u>	pag.39
<u>Risposta al 9° quesito</u>	pag.40
<u>Risposta al 10° quesito</u>	pag.40
<u>Risposta al 11° quesito</u>	pag.40
<u>Risposta al 12° quesito</u>	
Il criterio di stima che verrà adottato	pag.41
Motivazioni – Valutazioni	pag.42

Valore degli immobili	pag.44
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag.47
Elenco allegati	pag.55