

# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

## Procedura Esecuzione Immobiliare 226/2014

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(Giudice Esecutore: Dott. Vincenzo PEDONE)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 27/10/2016

Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
Ing. Sez. B Mauro Masetti

## INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Mauro Masetti, nato a Orbetello il 13/09/1977, codice fiscale MST MRA 77P13 G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto nella sezione B, al numero 26/B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 22/09/2014, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 24/09/2014 rep.270.

In data 24/06/2015, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott. Vincenzo PEDONE, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

### 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 (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

### 2° QUESITO

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

### 3° QUESITO

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

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

#### 4° QUESITO

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

#### 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 numero 47;*

#### 7° QUESITO

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

#### 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'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: **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 è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante di 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°59, convertito in L.18 maggio 1978 numero 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 esecutata **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 indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **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).

**Dispone inoltre che l'esperto:**

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci giorni** prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA**

In data 05/07/2016, a seguito della proroga necessaria per l'aggiornamento catastale dei beni immobili oggetto della procedura, veniva fissata dall'III.mo Signor Giudice Esecutore Dott.

Vincenzo PEDONE una nuova udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita alla data del 22/11/2016.

I beni oggetto d'esecuzione sono quelli riportati nel verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, in data 24/09/2014, rep. 270, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

*"Proprietà in località Frazione Montorgiali Comune di Scansano (GR) censiti al NCEU di detto Comune:*

*1) catasto urbano foglio 97 part. 25 sub 1 Nat. E-*

*2) catasto Terreni foglio 98 part. 1 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 98 part. 31 Nat. T - .-"*

*catasto Terreni foglio 98 part. 36 Nat. T - .-"*

*catasto Terreni foglio 98 part. 38 Nat. T - .-"*

*catasto Terreni foglio 98 part. 39 Nat. T - .-"*

*3) catasto Terreni foglio 97 part. 9 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 17 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 19 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 20 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 21 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 22 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 23 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 26 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 27 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 28 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 29 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 30 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 31 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 32 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 33 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 34 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 35 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 36 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 37 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 38 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 39 Nat. T –*

*catasto Terreni foglio 97 part. 40 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 41 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 42 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 49 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 50 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 52 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 55 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 56 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 57 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 58 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 60 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 61 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 62 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 63 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 65 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 67 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 79 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 81 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 82 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 84 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 85 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 87 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 90 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 97 part. 91 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 2 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 9 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 14 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 23 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 35 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 52 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 106 Nat. T –*  
*catasto Terreni foglio 98 part. 153 Nat. T –*  
*catasto Urbano foglio 97 part. 25 sub. 2 Nat. A/4 –*  
*catasto Urbano foglio 97 part. 25 sub. 3 Nat. C/2 –*  
*catasto Urbano foglio 97 part. 25 sub. 4 Nat. C/2 –*  
*catasto Urbano foglio 97 part. 25 sub. 5 Nat. C/2 –*

catasto Urbano foglio 97 part. 25 sub. 7 Nat. A/4 –  
catasto Urbano foglio 97 part. 78 Nat. D/10 –

**RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

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

La stessa documentazione per la parte inerente la documentazione catastale è stata aggiornata dallo scrivente per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Come rappresentata nella mappa, planimetrie e visure catastali (allegati 1A-1A1-1A2-1A3)

Visura su: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Regime patrimoniale in separazione legale dei beni

Conservatoria di GROSSETO - Aggiornamento al : 04/11/2016.

VISURA STORICA PER I BENI SOTTO RIPORTATI

INTESTAZIONE CATASTALE:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di SCANSANO - MONTORGIALI CASE SPARSE MONTARSICCI

**Terreno**

- fgl.97 p.IIa 9, cl.3, mq.7900, reddito dominicale 20,4000 euro, reddito agrario 28,5600 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 17 sub.AA, mq.40, reddito dominicale 1,6500 euro, reddito agrario 1,0300 euro, di tipo terreno adibito a pascolo.

- fgl.97 p.IIa 19, cl.4, mq.4930, reddito dominicale 4,5800 euro, reddito agrario 3,5600 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 20, cl.4, mq.13510, reddito dominicale 11,8600 euro, reddito agrario 17,4400 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 21, cl.3, mq.10880, reddito dominicale 28,1000 euro, reddito agrario 39,3300 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 22 sub.AA, cl.5, mq.3000, reddito dominicale 1,2400 euro, reddito agrario 0,7700



euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 23, cl.4, mq.9880, reddito dominicale 9,1800 euro, reddito agrario 7,1400 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 26, cl.3, mq.3362, reddito dominicale 8,6800 euro, reddito agrario 12,1500 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 27 sub.AA, cl.2, mq.3500, reddito dominicale 19,8800 euro, reddito agrario 17,1700 euro, di tipo vigneto.

- fgl.97 p.IIa 28, cl.3, mq.6380, reddito dominicale 16,4700 euro, reddito agrario 23,0600 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 29, cl.4, mq.3640, reddito dominicale 2,8200 euro, reddito agrario 0,7500 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.97 p.IIa 30, cl.4, mq.6200, reddito dominicale 5,7600 euro, reddito agrario 4,4800 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 31, cl.4, mq.33070, reddito dominicale 30,7400 euro, reddito agrario 23,9100 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 32 sub.AA, cl.5, mq.1000, reddito dominicale 0,4100 euro, reddito agrario 0,2600 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 33, cl.3, mq.3540, reddito dominicale 9,1400 euro, reddito agrario 12,8000 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 34, cl.3, mq.11700, reddito dominicale 30,2100 euro, reddito agrario 42,3000 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 35, cl.3, mq.18820, reddito dominicale 48,6000 euro, reddito agrario 68,0400 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 36, cl.4, mq.3080, reddito dominicale 2,3900 euro, reddito agrario 0,6400 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.97 p.IIa 37, cl.3, mq.6570, reddito dominicale 16,9700 euro, reddito agrario 23,7500 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 38 sub.AA, cl.5, mq.200, reddito dominicale 0,0800 euro, reddito agrario 0,0500 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 39, cl.4, mq.1110, reddito dominicale 0,1700 euro, reddito agrario 0,0600 euro, di tipo terreno adibito a pascolo.

- fgl.97 p.IIa 40 sub.AA, cl.5, mq.18700, reddito dominicale 7,7300 euro, reddito agrario 4,8300 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 41 sub.AA, cl.3, mq.30599, reddito dominicale 29,6700 euro, reddito agrario 37,0900 euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 42 sub.AA, cl.5, mq.4000, reddito dominicale 1,6500 euro, reddito agrario

1,0300 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 49 sub.AA, cl.4, mq.24310, reddito dominicale 22,6000 euro, reddito agrario 17,5800 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 50 sub.AA, cl.4, mq.27790, reddito dominicale 25,8300 euro, reddito agrario 20,0900 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 52, cl.4, mq.2940, reddito dominicale 2,7300 euro, reddito agrario 2,1300 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 55 sub.AA, cl.5, mq.6000, reddito dominicale 0,2500 euro, reddito agrario 0,1500 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 56, cl.3, mq.2200, reddito dominicale 6,2500 euro, reddito agrario 4,5400 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 57 sub.AA, cl.5, mq.6900, reddito dominicale 2,8500 euro, reddito agrario 1,7800 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 58 sub.A, cl.4, mq.3450, reddito dominicale 3,0300 euro, reddito agrario 4,4500 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 60, cl.4, mq.380, reddito dominicale 0,3300 euro, reddito agrario 0,4900 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 61, cl.4, mq.310, reddito dominicale 0,2900 euro, reddito agrario 0,2200 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 62, cl.4, mq.3620, reddito dominicale 3,3700 euro, reddito agrario 2,6200 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 63 sub.AA, cl.4, mq.50090, reddito dominicale 46,5600 euro, reddito agrario 36,2200 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 65, cl.5, mq.53750, reddito dominicale 22,2100 euro, reddito agrario 13,8800 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 67 sub.AA, cl.5, mq.7700, reddito dominicale 3,1800 euro, reddito agrario 1,9900 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 79, cl.3, mq.19609, reddito dominicale 55,7000 euro, reddito agrario 40,5100 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 81, cl.3, mq.1617, reddito dominicale 4,5900 euro, reddito agrario 3,3400 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 82, cl.3, mq.1094, reddito dominicale 3,1100 euro, reddito agrario 2,2600 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 85, cl.3, mq.784, reddito dominicale 2,2300 euro, reddito agrario 1,6200 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 87, cl.3, mq.542, reddito dominicale 1,5400 euro, reddito agrario 1,1200 euro, di

tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 90, cl.3, mq.590, reddito dominicale 1,6800 euro, reddito agrario 1,2200 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 91, cl.3, mq.75, reddito dominicale 0,2100 euro, reddito agrario 0,1500 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.98 p.IIa 2, cl.4, mq.17410, reddito dominicale 13,4900 euro, reddito agrario 3,6000 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.98 p.IIa 9, cl.5, mq.35640, reddito dominicale 14,7300 euro, reddito agrario 9,2000 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.98 p.IIa 14 sub.AA, cl.4, mq.2700, reddito dominicale 2,3700 euro, reddito agrario 3,4900 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.98 p.IIa 35, cl.4, mq.14300, reddito dominicale 11,0800 euro, reddito agrario 2,9500 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.98 p.IIa 52, cl.5, mq.1880, reddito dominicale 0,7800 euro, reddito agrario 0,4900 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.98 p.IIa 106, cl.5, mq.2150, reddito dominicale 0,8900 euro, reddito agrario 0,5600 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.98 p.IIa 155, cl.5, mq.54914, reddito dominicale 22,6900 euro, reddito agrario 14,1800 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 80, cl.3, mq.874, reddito dominicale 2,4800 euro, reddito agrario 1,8100 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 83, cl.3, mq.184, reddito dominicale 0,5200 euro, reddito agrario 0,3800 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 86, cl.3, mq.68, reddito dominicale 0,1900 euro, reddito agrario 0,1400 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 17 sub.AB, mq.1170, reddito dominicale 0,3000 euro, reddito agrario 0,1200 euro, di tipo terreno.

- fgl.97 p.IIa 22 sub.AB, cl.5, mq.9940, reddito dominicale 2,5700 euro, reddito agrario 1,5400 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.97 p.IIa 27 sub.AB, cl.4, mq.3250, reddito dominicale 2,8500 euro, reddito agrario 4,2000 euro, di tipo terreno seminativo.

- fgl.97 p.IIa 32 sub.AB, cl.5, mq.18390, reddito dominicale 4,7500 euro, reddito agrario 2,8500 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.97 p.IIa 38 sub.AB, cl.4, mq.40, reddito dominicale 0,0100 euro, di tipo terreno adibito a pascolo.

- fgl.97 p.IIa 40 sub.AB, cl.3, mq.3040, reddito dominicale 2,5100 euro, reddito agrario 3,1400

euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 41 sub.AB, cl.2, mq.370, reddito dominicale 2,1000 euro, reddito agrario 1,8200 euro, di tipo vigneto.

- fgl.97 p.IIa 42 sub.AB, cl.5, mq.520, reddito dominicale 0,1300 euro, reddito agrario 0,0800 euro, di tipo bosco ceduo.

- fgl.97 p.IIa 49 sub.AB, cl.3, mq.1900, reddito dominicale 1,5700 euro, reddito agrario 1,9600 euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 50 sub.AB, cl.3, mq.3000, reddito dominicale 0,2500 euro, reddito agrario 0,3100 euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 55 sub.AB, cl.3, mq.1430, reddito dominicale 1,1800 euro, reddito agrario 1,4800 euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 57 sub.AB, cl.3, mq.860, reddito dominicale 0,7100 euro, reddito agrario 0,8900 euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 58 sub.B, cl.4, mq.1050, reddito dominicale 0,9800 euro, reddito agrario 0,7600 euro, di tipo seminativo arborato.

- fgl.97 p.IIa 63 sub.AB, cl.3, mq.4500, reddito dominicale 3,7200 euro, reddito agrario 4,6500 euro, di tipo uliveto.

- fgl.97 p.IIa 67 sub.AB, cl.3, mq.2030, reddito dominicale 0,5200 euro, reddito agrario 0,2100 euro, di tipo terreno adibito a pascolo.

- fgl.98 p.IIa 14 sub.AB, cl.3, mq.340, reddito dominicale 0,0900 euro, reddito agrario 0,0400 euro, di tipo terreno adibito a pascolo.

### **Fabbricato**

- fgl.97 p.IIa 25 sub.8, piano terreno e 1°, fabbricato in costruzione.

- fgl.97 p.IIa 25 sub.9, cl.2, vani 6.0, piano terreno, ctg.A/4(abitazione popolare), rendita 325,3700 euro.

- fgl.97 p.IIa 25 sub.10, piano seminterrato e terra, rendita 556,0000 euro.

- fgl.97 p.IIa 78, cat. D/10, piano terreno, rendita 3.238,0000 euro.

- fgl.97 p.IIa 94, cat. D/10, piano terreno, rendita 3.612,0000 euro.

Gli Immobili attualmente censiti al CU - Fg.97 p.IIa 25 sub 8.9 e 10 derivano dalla ex p.IIa 25 sub 2.3.4.5 e 7.

### **PROVENIENZA ATTUALI QUOTE DI PROPRIETA':**

La quota di 1/6 della proprietà ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] è pervenuta per successione in morte del signor [REDACTED] apertasi in data

23/09/2013 giusta dichiarazione di successione registrata a Grosseto in data 16/12/2115 al n.1946 vol.9990 e trascritta in data 18/12/2015 al Registro Particolare 10738 Registro Generale 14356

**N.B. gli immobili risultano ancora catastalmente intestati ½ ciascuno della proprietà a [REDACTED]: non risulta volturata la denuncia di successione.**

**(Allegato 1B)**

Risulta trascritta l'Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario trascritta in data 16/05/2014 al Registro Particolare n.3917 Registro Generale n.5083 giusto atto del TRIBUNALE Repertorio 1293 del 28/10/2013, contro [REDACTED] a Grosseto e deceduto in data 23/09/2013 proprietario di 1/2 della piena proprietà ed a favore di [REDACTED]

**PROVENIENZA ai signori [REDACTED]**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2006**

Registro Particolare 4688 Registro Generale 7419

Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 15767/9439 del 21/04/2006 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

Oggetto:

I signori [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di comunione legale di beni, vendono ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intera proprietà ai signori [REDACTED]

[REDACTED], i terreni ed i fabbricati sotto indicati siti nel Comune di Scansano in frazione Montorgiali formanti il Podere Montarsicci e precisamente:

a) vari appezzamenti di terreno agricolo, privi di fabbricati, della superficie catastale complessiva di mq. 603.743 rappresentati al Catasto Terreni di detto comune al:

- Fg.97 p.lle 9, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 79, 81, 82, 84, 85, 87, 90 e 91

- Fg.98 p.lle 2.9.14.23.35.52.106 e 153;

b) vari appezzamenti di terreno agricolo, privi di fabbricati, della superficie catastale complessiva di mq. 1.126 rappresentati al Catasto Terreni di detto comune al:

- Fg.97 p.lle 80.83 e 86;

c) porzione di fabbricato costituita da un appartamento, pertinenza dei terreni agricoli sopra

descritti, sviluppatasi ai piani terreno e primo, collegati fra loro tramite una scala interna, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

- Fg.97 p.IIIa 25 sub 2 cat.A/4 di vani catastali 8,5, come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano protocollo n.GR 0010703 del 31/01/2005;

d) porzione del sopra citato fabbricato costituita da un magazzino al piano terreno, pertinenza dei terreni agricoli sopra descritti, composto da tre locali della superficie catastale di mq. 95 rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

- Fg.97 p.IIIa 25 sub 3 cat.C/2 di mq. 77, come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano prot.n. GR0010703 del 31/01/2005;

e) porzione del medesimo fabbricato costituita da un magazzino al piano terreno, pertinenza dei terreni agricoli sopra descritti, composto da un locale della superficie catastale complessiva di mq. 30, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

- Fg.97 p.IIIa 25 sub 4 cat. C/2 di mq. 23, come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano prot.n. GR0010703 del 31/01/2005;

f) fabbricato che si sviluppa al piano terreno, pertinenza dei terreni agricoli sopra descritti, composto da un locale deposito, quattro locali ad uso ripostiglio e piccola area delimitata antistante della superficie catastale complessiva di mq. 45, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

- Fg. 97 p.IIIa 25 sub 5 cat.C/2 di mq. 58, come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano prot.n. GR0010703 del 31/01/2005;

g) fabbricato costituito da un appartamento posto al piano terreno, pertinenza dei terreni agricoli sopra descritti corredato da una cantina posto al piano primo seminterrato alla quale si accede dalla corte comune, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

- Fg.97 p.IIIa 25 sub 7 cat. A/4 di vani 7, come risulta dalla denuncia di variazione prot.n.GR0000568 del 03/01/2006.

È compresa nella presente compravendita, in quanto costituisce pertinenza comune esclusivamente a tutte le unità immobiliari sopra descritte la Corte rappresentata come Bene Comune non censibile al Catasto Fabbricati nel Fg.97 p.IIIa 25 sub 1 (con lo stesso numero rappresentata anche al Catasto Terreni) della superficie catastale complessiva di mq. 5.019 compresa l'area occupata dai fabbricati;

h) fabbricato di pertinenza dei terreni agricoli sopra descritti, che si sviluppa al piano terreno corredato da una Corte di Pertinenza esclusiva e composto da un unico locale destinato ad ovile, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune al:

- Fg.97 p.IIIa 78 cat.D/10, come risulta dalla denuncia di variazione prot.n. 141631 del 10/09/2002.

## STORICO PROVENIENZA

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] a Scansano gli immobili sopra descritti sono pervenuti come segue:

delle p.lle 9 e 10 (ora p.lla 63), p.lla 15 (ora p.lla 65), p.lla 16 (ora p.lla 67) e p.lle 17.19.21.22, in forza di acquisto [REDACTED], effettuato con atto in data 13/11/1980 Repertorio numero 26918, ai rogiti del notaio Giorgio Ciampolini, registrato a Grosseto il 03/12/1980 al n. 4851 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 10/12/1980 al numero 11057 del Registro Particolare ed al numero 14731 del Registro Generale.

In atto si precisa che i terreni compravenduti erano già stati oggetto di prima assegnazione con atto ai rogiti del notaio Nicola Ruffolo di Scansano in data 03/06/1953 Repertorio 2913, registrato a Grosseto il 15/06/1953 al n. 2357 Vol.95, stipulato dal solo signor [REDACTED] [REDACTED] all' epoca già coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

A margine di detto atto risulta:

- Annotazione Registro Particolare 1451/Registro Generale n.6046 del 17/05/1994 (QUIETANZA);

B) delle p.lle 20.23.24 (ora p.lle 79 e 81), p.lla 25 (su questa p.lla sono state edificate le p.lle 25 sub.ni 1.8.9 e 10), p.lle 26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41 (da questa p.lla deriva anche la 78), p.lle 42.49.50.52.53 (ora p.lla 82 e 91), p.lle 55.57 e 60 del Fg.97 e p.lle 2.9.14 e 23 (ora soppressa e ha originato la p.lla 155 e 156, quest'ultima è stata soppressa e unita alle p.lle 25.26.41.84 e 93).35 e 52 del Fg. 98, in forza di acquisto [REDACTED]

[REDACTED] effettuato con atto in data 26/02/1985 ai rogiti del notaio Germano Giorgetti, registrato a Grosseto il 08/03/1985 al n. 707 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/03/1985 al numero 1885 del Registro Particolare ed al numero 2500 del Registro Generale;

delle p.lle 54 (ora p.lle 85.87 e 90), p.lle 56.58.61 e 62 del Fg. 97, 106 del Fg.98, in forza di cessione di diritti reali a titolo gratuito dalla Regione Toscana - Gestione Amministrazione del Patrimonio Regionale, con sede in Firenze, C.F. 01386030488, effettuato con atto in data 08/06/2001 Repertorio 10580 ai rogiti del notaio Luciano Giorgetti, registrato a Grosseto il 28/06/2001 al n. 1738 Mod.1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 28/06/2001 al numero 6075 del Registro Particolare ed al numero 8651 del Registro Generale.

Nel presente atto si precisa che parte dei terreni già occupati da strada vicinale dismessa sono pervenuti in forza di Atto Ricognitivo di Proprietà Immobiliare autenticato nelle firme dal notaio Luciano Giorgetti in data 20/10/2005 Repertorio 15132, registrato a Grosseto il 26/10/2005 al n.2057 Mod.2°.

Alla [REDACTED]  
[REDACTED], i beni censiti alle suddette p.lle sono pervenuti in forza di titoli anteriori al Ventennio.

Al signor [REDACTED], come sopra generalizzato, le p.lle 1.31.36.38 e 39 del Fg.98 sono pervenute:

- in forza di acquisto dai signori [REDACTED]  
[REDACTED]) effettuato con atto ai rogiti del notaio Luciano Giorgetti in data 14/01/1997 Repertorio numero 6027 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/02/1997 al numero 1282 del Registro Particolare ed al numero 1567 del Registro Generale;

Ai signori [REDACTED], come sopra generalizzati, le p.lle dei terreni sopra indicate sono pervenute come segue:

1) delle p.lle 1.36 e 38 del Fg.98 in forza di acquisto [REDACTED]  
[REDACTED], effettuato con atto in data 11/11/1977 ai rogiti del notaio Vladimiro De Carolis, registrato a Grosseto in data 01/12/1977 al n. 3717 e trascritto a Grosseto in data 12/12/1977 al numero 9158 del Registro Particolare ed al numero 12074 del Registro Generale;

2) delle p.lle 31 e 39 del Fg.98 in forza di acquisto dai signori [REDACTED]  
[REDACTED]) effettuato con atto in data 03/04/1991 Repertorio numero 72938 ai rogiti del notaio Germano Giorgetti, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 29/04/1991 al numero 4001 del Registro Particolare ed al numero 5457 del Registro Generale.

### **STORICO GRAVAMI**

- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/02/1998 al numero 165 del Registro Particolare ed al numero 1299 del Registro Generale, di Lire 210.000.000, a garanzia di un Mutuo Condizionato di originarie Lire 70.000.000, concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro Spa con atto ai rogiti del notaio Luciano Giorgetti in data 05/02/1998 Repertorio 6.840 e registrato a Grosseto il 09/02/1998 al n. 125 Mod.1E, gravante sulle p.lle oggetto del sopra indicato Pignoramento ed a carico dei signori [REDACTED] come sopra generalizzati;



- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 28/02/2005 al numero 665 del Registro Particolare ed al numero 3389 del Registro Generale, di originarie Lire 207.500.00 pari ad Euro 107.164,81 in RINNOVAZIONE di altra Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/03/1985 al numero. 273 del Registro Particolare, a garanzia di un mutuo, di Lire 83.000.000 pari ad Euro 42.865,92 concesso dalla Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro Spa C.F. 00651990582 con atto ai rogiti del notaio Germano Giorgetti in data 26/02/1985 Repertorio 59.346, gravante sulle p.lle oggetto del sopra indicato Pignoramento, ed a carico dei signori [REDACTED], come sopra generalizzati;

- **Obbligo Edilizio a favore del Comune di Scansano** autenticato nelle firme dal notaio Costanza Sensi in data 25/07/1997 Repertorio 898, registrato a Grosseto il 29/07/1997 al n. 1407 Mod.2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/08/1997 al Registro Particolare 6886, gravante sugli immobili sopra descritti, ad esclusione delle p.lle 56.58.61.62.9.17.19.21.22.63.65.67.85.87 e 90 del Fg.97 e delle p.lle 106 e 153 del Fg.98;

- **Obbligo Edilizio a favore del Comune di Scansano** autenticato nelle firme dal notaio Luciano Giorgetti in data 21/10/2005 Repertorio 15141 registrato a Grosseto il 26/10/2005 al n. 2059 serie 2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/11/2005 al Registro Particolare 11715, gravante gli immobili sopra descritti, ad esclusione dei terreni descritti alla lettera b).

Su una porzione di terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Scansano al Fg.97 p.lla 49 e precisamente per una superficie di mq. 49 grava:

- **Servitù di Elettrodotta Inamovibile Permanente a favore dell' Ente Nazionale per l' Energia Elettrica** costituita con atti autenticato dal notaio Giorgio Ciampolini in data 22/03/1990 Repertorio 92302, registrato a Grosseto il 04/04/1990 al n.568 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/04/1990 al Registro Particolare 3462.

#### **Iscrizioni contro:**

- **Registro Particolare 1499 del 27-04-2006, ipoteca volontaria**, importo 1.200.000,00 euro finanziamento di 600.000,00 euro per ipoteca a garanzia di mutuo estinguibile in 25 anni, contro [REDACTED], favore [REDACTED].

#### **Registro Generale n.7420**

atto not. Giorgetti del 21.04.06 rep.15768/9440

Beni di [REDACTED]

1/1 p.p.su c.t. fg.98 p.lle 1, 31, 36, 38, 39; Beni di GUIDONI Nedo e STECCATI Vanessa per 1/2 cad. 1/1 p.p.su c.t.fg.97 p.lle 9, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 79, 81, 82, 84, 85, 87, 90, 91;

fg.98 p.lle 2, 9, 14, 23, 35, 52, 106, 153 e c.u.fg.97 p.25/2 A/4 v.8,5, p.25/3 C/2, p.25/4 C/2, p.25/5 C/2, p.25/7 A/4 v.7 e p.78 ctg.D/10.

**Trascrizioni contro:**

**- Registro Particolare n.7735 del 02-10-2014, pignoramento per atto esecutivo o cautelare**

- verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED], favore [REDACTED], grava sull'intero cespite.

Registro Generale n. 10075

Atto dell' Ufficiale Giudiziario di Grosseto N.Rep.270 del 24.09.2014 PER EURO 778.645,65 (di cui Quota Capitale Euro 577.191,09 quale capitale residuo, Euro 87.271,68 per n.6° rate scadute a far data dal 31.03.11 e fino al 30.09.13, Euro 6.307,45 per interessi di mora sulle singole rate insolute al 14.11.13, Euro 1.627,27 per interessi di mora sul capitale dal 30.03.13 al 14.11.13 ed Euro 106.203,16 per commissione di risoluzione contrattuale).

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

contro

PP 4/6 [REDACTED]

PP 1/6 [REDACTED]

PP 1/6 [REDACTED]

Oggetto:

NCEU Comune di Scansano - Fraz.Montorgiali

Fg.97 p.lla 25 sub 1 Ente urbano

Fg.97 p.lla 25 sub 2 cat.A/4

Fg.97 p.lla 25 sub 3.4 e 5 cat.C/2

Fg.97 p.lla 25 sub 7 cat.A/4

Fg.97 p.lla 78 cat.D/10

NCT Comune di Scansano

Fg.98 p.lle 1, 31, 36, 38, 39, 2, 9, 14, 23, 35, 52, 106, 153

Fg.97 p.lle 9, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 79, 81, 82, 84, 85, 87, 90, 91.

**RISPOSTA AL 2° QUESITO:**

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, facendo

seguito ai preventivi accordi con il Custode Giudiziario, Dott. Riccardo Cinelli, eseguita n. 3 sopralluoghi, in data 21/12/2015, 26/02/2016 e 11/10/2016.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni oggetto della presente procedura, posti nel Comune di Scansano (Gr), in località Montorgiali, Podere Montarsicci n.127, di proprietà dei sig.ri [REDACTED], costituiscono l'intero corpo aziendale dell'azienda agricola.

L'azienda è composta da n. 5 fabbricati e terreni censiti nel Comune di Scansano, in Località Montorgiali, avente una superficie catastale complessiva (escluse unità urbane corrispondenti ai fabbricati aziendali e relative pertinenze) di **Ha. 68.81.76.**

A seguito dell'aggiornamento catastale effettuato sugli immobili urbani, approvato in data 14/11/2016, l'azienda risulta così censita:

#### Beni descritti al Catasto Fabbricati:

- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 25 sub. 1** – bene comune non censibile (corte comune ai sub. 8-9 e 10 ora sub.11).
- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 25 sub. 8** – unità collabente, indirizzo: Case Sparse Montarsicci, piano T e 1°.
- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 25 sub. 9** – Categ. A/4, classe 2, Vani 6, sup. Cat. Totale 114 mq, rendita euro 325,37, indirizzo: Case Sparse Montarsicci, piano T.
- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 25 sub. 11 (ex sub.10)** – Categ. D/10, rendita euro 614,00, indirizzo: Case Sparse Montarsicci snc (Montorgiali), piano S1-T.
- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 78 sub. 1 (ex p.lla 78 senza sub.)** – Categ. D/10, rendita euro 3.238,00, indirizzo: Case Sparse Montarsicci snc (Montorgiali), piano S1-T.
- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 94** – Categ. D/10, rendita euro 3.612,00, indirizzo: Case Sparse Montarsicci, piano T.

#### Beni descritti al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Class	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
98	1		Bosco ceduo	4	1	2	50	€ 7,94	€ 2,12
98	31		Bosco ceduo	4	3	13	0	€ 24,25	€ 6,47
98	36	AA	Seminativo	5	0	44	80	€ 7,94	€ 2,12
98	36	AB	Uliveto	3	0	29	0	€ 1,85	€ 1,16
98	38	AA	Seminativo	5	1	61	70	€ 6,68	€ 4,18

98	38	AB	Uliveto	3	0	3	0	€ 0,25	€ 0,31
98	39	AA	Seminativo	5	1	97	40	€ 8,16	€ 5,10
98	39	AB	Uliveto	3	0	17	0	€ 1,40	€ 1,76
97	9		Seminativo	3	0	79	0	€ 20,40	€ 28,56
97	17	AA	Seminativo	5	0	40	0	€ 1,65	€ 1,03
97	17	AB	Pascolo Cespug	3	0	11	50	€ 0,30	€ 0,12
97	19		Seminativo arborato	4	0	49	30	€ 4,58	€ 3,56
97	20		Seminativo	4	1	35	10	€ 11,86	€ 17,44
97	21		Seminativo	3	1	8	80	€ 28,10	€ 39,33
97	22	AA	Seminativo	5	0	30	0	€ 1,24	€ 0,77
97	22	AB	Bosco ceduo	5	0	99	40	€ 2,57	€ 1,54
97	23		Seminativo arborato	4	0	98	80	€ 9,18	€ 7,14
97	26		Seminativo	3	0	33	62	€ 8,68	€ 12,15
97	27	AA	Vigneto	2	0	35	0	€ 19,88	€ 17,17
97	27	AB	Seminativo	4	0	32	50	€ 2,85	€ 4,20
97	28		Seminativo	3	0	63	80	€ 16,47	€ 23,06
97	29		Bosco ceduo	4	0	36	40	€ 2,82	€ 0,75
97	30		Seminativo arborato	4	0	62	0	€ 5,76	€ 4,48
97	31		Seminativo arborato	4	3	30	70	€ 30,74	€ 23,91
97	32	AA	Seminativo	5	0	10	0	€ 0,41	€ 0,26
97	32	AB	Bosco ceduo	5	1	83	90	€ 4,75	€ 2,85
97	33		Seminativo	3	0	35	40	€ 9,14	€ 12,80
97	34		Seminativo	3	1	17	0	€ 30,21	€ 42,30
97	35		Seminativo	3	1	88	20	€ 48,60	€ 68,04
97	36		Bosco ceduo	4	0	30	80	€ 2,39	€ 0,64
97	37		Seminativo	3	0	65	70	€ 16,97	€ 23,75
97	38	AA	Seminativo	5	0	2	0	€ 0,08	€ 0,05
97	38	AB	Pascolo Cespug	4	0	0	40	€ 0,01	€ 0,01
97	39		Pascolo Cespug	4	0	11	10	€ 0,17	€ 0,06
97	40	AA	Seminativo	5	1	87	0	€ 7,73	€ 4,83
97	40	AB	Uliveto	3	0	30	40	€ 2,51	€ 3,14
97	41	AA	Uliveto	3	3	59	9	€ 29,67	€ 37,09
97	41	AB	Vigneto	2	0	3	70	€ 2,10	€ 1,82
97	42	AA	Seminativo	5	0	40	0	€ 1,65	€ 1,03
97	42	AB	Bosco ceduo	5	0	5	20	€ 0,13	€ 0,08
97	49	AA	Seminativo arborato	4	2	43	10	€ 22,60	€ 17,58

97	49	AB	Uliveto	3	0	19	0	€ 1,57	€ 1,96
97	50	AA	Seminativo arborato	4	2	77	90	€ 25,83	€ 20,09
97	50	AB	Uliveto	3	0	3	0	€ 0,25	€ 0,03
97	52		Seminativo arborato	4	0	29	40	€ 2,73	€ 2,13
97	55	AA	Seminativo	5	0	6	0	€ 0,25	€ 0,15
97	55	AB	Uliveto	3	0	14	30	€ 1,18	€ 1,48
97	56		Seminativo arborato	3	0	22	0	€ 6,25	€ 4,54
97	57	AA	Seminativo	5	0	69	0	€ 2,85	€ 1,78
97	57	AB	Uliveto	3	0	8	60	€ 0,71	€ 0,89
97	58	AA	Seminativo	4	0	34	50	€ 3,03	€ 4,45
97	58	AB	Seminativo arborato	4	0	10	50	€ 0,98	€ 0,76
97	60		Seminativo	4	0	3	80	€ 0,33	€ 0,49
97	61		Seminativo arborato	4	0	3	10	€ 0,29	€ 0,22
97	62		Seminativo arborato	4	0	36	20	€ 3,37	€ 2,62
97	63	AA	Seminativo arborato	4	5	0	90	€ 46,56	€ 36,22
97	63	AB	Uliveto	3	0	45	0	€ 3,72	€ 4,65
97	65		Seminativo	5	5	37	50	€ 22,21	€ 13,88
97	67	AA	Seminativo	5	0	77	0	€ 3,18	€ 1,99
97	67	AB	Pascolo Cespug	3	0	20	30	€ 0,52	€ 0,21
97	79		Seminativo arborato	3	1	96	9	€ 55,70	€ 40,51
97	81		Seminativo arborato	3	0	16	17	€ 4,59	€ 3,34
97	82		Seminativo arborato	3	0	10	94	€ 3,11	€ 2,26
97	85		Seminativo arborato	3	0	7	84	€ 2,23	€ 1,62
97	87		Seminativo arborato	3	0	5	42	€ 1,54	€ 1,12
97	90		Seminativo arborato	3	0	5	90	€ 1,68	€ 1,22
97	91		Seminativo arborato	3	0	0	75	€ 0,21	€ 0,15
98	2		Bosco ceduo	4	1	74	10	€ 13,49	€ 3,60
98	9		Seminativo	5	3	56	40	€ 14,73	€ 9,20

98	14	AA	Seminativo	4	0	27	0	€ 2,37	€ 3,49
98	14	AB	Pascolo Cespug	3	0	3	40	€ 0,09	€ 0,04
98	35		Bosco ceduo	4	1	43	0	€ 11,08	€ 2,95
98	52		Seminativo	5	0	18	80	€ 0,78	€ 0,49
98	106		Seminativo	5	0	21	50	€ 0,89	€ 0,56
98	155		Seminativo	5	5	49	14	€ 22,69	€ 14,18

## DESCRIZIONE FABBRICATI AZIENDALI

Il patrimonio immobiliare si compone dei seguenti beni di seguito descritti per identificativo catastale:

- **CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE AI SUB. 8-9 E 10 ORA SUB.11).**

Trattasi di corte comune a servizio dei fabbricati aziendali e della residenza, composta da terra battuta e prato. Nella corte vi è presente un serbatoio GPL da 1650 lt. (vedi allegato 1A2 e 7A)

- **CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 8 – UNITA' COLLABENTE, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI, PIANO T E 1°. (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 1,2 e 3)**

Fabbricato articolato su due elevazioni fuori terra, in muratura di pietra portante con copertura a capanna in legno e mezzane, con soprastante manto di tegole e coppi, di costruzione risalente ai primi anni del 1900 ed attualmente non utilizzato e non agibile, composto da: **APPARTAMENTO sviluppato al piano terra e primo di superficie lorda pari a mq. 212,43** e volumetria pari a mc. 557,72 costituito al P.T. da un vano cucina, una camera, un ripostiglio ed al P.1° da un disimpegno e quattro camere, e scala di collegamento interna tra i due piani oltre ad un ripostiglio; annesso agricolo posto al piano terra, destinato a **MAGAZZINO EX STALLA di superficie lorda pari a mq. 64,11**, volume è pari a mc. 177,82; annesso agricolo al P.T. destinato a **RIMESSA ATTREZZI E MAGAZZINO, suddiviso in n.2 locali, di superficie lorda pari a mq. 63,25** e volumetria pari a mc. 161,12. La superficie netta complessiva è pari a mq 157,16, le altezze interne dei locali principali sono variabili dai ml 2,48 ai ml 4,20.

**IL FABBRICATO RISULTA FATISCENTE. (vedi allegato 1A2 e 7A)**

- **CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 9 – CATEG. A/4, CLASSE 2, VANI 6, SUP. CAT. TOTALE 114 MQ) RENDITA EURO 325,37, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI, PIANO T. (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 4)**

**ABITAZIONE PRINCIPALE**, costituente porzione del fabbricato principale, la cui costruzione originaria è antecedente al 1967; posta al piano terra adibito a civile abitazione **di superficie lorda pari mq. 116,11** e volumetria pari mc. 446,52 (al P.T.) composto da ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, disimpegno notte, tre camere da letto e un bagno. Il fabbricato è così composto:

- struttura e tamponatura: Il fabbricato risulta in muratura portante;
- finitura esterna: i prospetti sono intonacati con finitura tipo Capri, tinteggiata di bianco;
- tipologia di copertura: a falde inclinate il latero-cemento con sovrastante manto di copertura in cotto.
- infissi esterni: persiane in alluminio color marrone, con finestre in legno.
- porte interne: in legno tamburato.
- impianti: gli impianti elettrici sono sottotraccia, l'acqua calda sanitaria viene prodotta con caldaia a gas, il riscaldamento viene effettuato con stufa a legna. Nelle camere è presente l'aria condizionata.
- pavimenti e rivestimenti: le pavimentazione dei locali principali sono in mattonelle di graniglia mentre nel bagno le mattonelle sono in gress smaltato; i rivestimenti della cucina e del bagno sono in gress smaltato;
- paramenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La superficie netta complessiva è pari a mq 107,34 e l'altezza interna ml 3,25.

**IL FABBRICATO RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE SUFFICIENTE ED ABITABILE.**  
**(vedi allegato 1A2 e 7A)**

- **CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 11 (EX SUB.10) – CATEG. D/10, RENDITA EURO 614,00, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI SNC (MONTORGIALI), PIANO S1-T.**

(vedi allegato 6C –planivolumetrico – poligoni n. 5 e 10)

Detta unità catastale è composta da due manufatti, il primo è una cantina seminterrata sottostante il fabbricato principale (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 5), interessato dall'abitazione principale ed il secondo è un annesso agricolo destinato a porcilaia e pollai (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 10).

La **CANTINA/MAGAZZINO misura mq. 74,75 lordi** e netti 59,80 (superficie calpestabile escluso cordolo di fondazione), il volume complessivo è pari a mc. 175,66 e l'altezza interna ml 2,20; internamente è costituita da un unico vano con accesso diretto dall'esterno del fabbricato;

Il manufatto è così composto:

- struttura e tamponatura: muratura portante;
- finitura esterna: i prospetti sono intonacati con finitura tipo Capri, tinteggiata di bianco;

- infissi esterni: porta in alluminio;
- porte interne: non presenti;
- impianti: gli impianti elettrici sono con conduttori esterni dalle murature;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- paramenti interni: le pareti ed il soffitto risultano a rustico.

**IL LOCALE RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE PESSIMO.(vedi allegato 1A2 e 7A)**

Il secondo manufatto destinato A **PORCILAIA E POLLAI**, misura mq. **84,28 lordi** (escluso forno) e netti 67,42, il volume complessivo è pari a mc. 220,97; internamente è suddiviso in più locali, oltre ad un forno semidiruto. Su di un lato sono presenti due castrì a servizio dei locali destinati a porcilaia. Le altezze utili interne sono irregolari dato che il pavimento è interamente ricoperto da strati di sterco, con altezza minima pari a ml 1,45 ed altezza massima pari a ml 2,75.

Il fabbricato è così composto:

- struttura e tamponatura: Il fabbricato risulta in muratura portante;
- finitura esterna: pietra facciavista;
- tipologia di copertura: a falde inclinate con orditura primaria e secondaria in legno con interposte mezzane; il manto di copertura è in cotto e/o lamiera.
- infissi esterni: in parte inesistenti ed in parte precari.
- impianti: privo di impianti.
- Pavimenti: battuto di cemento;
- paramenti interni: pietra facciavista.

**IL FABBRICATO RISULTA FATISCENTE. (vedi allegato 1A2 e 7A)**

**CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 78 SUB. 1 (EX P.LLA 78 SENZA SUB.) – CATEG. D/10, RENDITA EURO 3.238,00, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI SNC (MONTORGIALI), PIANO S1-T.** (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 6-7-8-9-13-12)

Il fabbricato agricolo di recente costruzione risulta principalmente prefabbricato (CAV), sviluppato su un'unica elevazione, con copertura a capanna prefabbricata, destinato ad annesso agricolo e costituito da: parte a **FIENILE di superficie lorda pari a mq. 200,00** e volumetria pari a mc. 805,00 (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 6); parte a **RIMESSA MACCHINE AGRICOLE di superficie lorda pari a mq. 200,00** e volumetria pari a mc. 700,00 (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 12); parte ad **OVILE con reparto mungitura di superficie lorda pari a mq. 175,00** e volumetria pari a mc. 568,75 (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 7); parte a **TETTOIA PER IL RICOVERO OVINI di superficie lorda pari a mq. 175,00** e volumetria pari a mc. 525,00 (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 13); parte a **SALA LATTE di superficie lorda pari a mq. 28,52** e volumetria pari a mc. 88,41(vedi allegato



6C –planivolumetrico - poligoni n. 8); **LOCALE MOTORI** di **superficie lorda pari a mq. 6,12** e volumetria pari a mc. 12,31(vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 9).

La superficie netta complessiva è pari a mq 775,80 e lorda mq 784,64, le altezze utili interne variano dai ml 1,90 ai ml 5,00. L'immobile è ricompreso nella corte esclusiva con finitura in terra battuta e prato.

**IL FABBRICATO RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE BUONO . (vedi allegato 1A2 e 7A)**

**CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 94 – CATEG. D/10, RENDITA EURO 3.612,00, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI, PIANO T.** (vedi allegato 6C –planivolumetrico - poligoni n. 11)

Il fabbricato agricolo di recente costruzione risulta prefabbricato (CAV), sviluppato su un'unica elevazione, con copertura a capanna prefabbricata in acciaio con sovrastante onduline di cemento. La struttura è sviluppata interamente al piano terra, destinato ad annesso agricolo ad uso **FIENILE**; **misura mq. Lordi 700,00** e la volumetria è pari a mc. 3500,00. La superficie utile interna è mq 699,36 e l'altezza interna ml 5,00. L'immobile è ricompreso nella corte esclusiva con finitura in terra battuta e prato.

**IL FABBRICATO RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO . (vedi allegato 1A2 e 7A)**

#### **TERRENI AGRICOLI**

I terreni agricoli sono sviluppati intorno al corpo aziendale principale, con giacitura collinare, accessibili dalla strada Vicinale Montarsicci Terranera.

I terreni sono principalmente coltivati a seminativo, seminativo arborato ed in parte a bosco; risultano piccole aree interessate da oliveto ed una vigna.

Il terreno aziendale a giacitura collinare, è interamente destinato all'attività del Conduttore, sono censiti al Catasto terreni del Comune di Scansano al foglio n. 98, p.lle n. 1, 31, 36, 38, 39, 2, 9, 14, 35, 52, 106, 155 e foglio 97 p.lle 9, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 79, 81, 82, 85, 87, 90 e 91, con **superficie complessiva ha 68.81.76.**

I terreni sono coltivati regolarmente nel seguente modo:

- **Oliveto: ha 2.74.19.** Attualmente coltivato e produttivo (superficie desunta da perimetrazione ARTEA) (vedi allegato 5D e 5E)
- **Vigneto regolarmente iscritto** allo schedario vitivinicolo e ai relativi albi: ha 0.39.54 (superficie desunta da perimetrazione ARTEA), (P.LLA 31 UV 11352381- P.LLA 27 UV 11352380, P.LLA

41 UV 11352379, P.LLA 42 UV 11352382). L'impianto risulta effettuato in parte nel 1922 e in parte nel 1992). (vedi allegato 5D e 5E). Attualmente coltivato e produttivi. (vedi allegato 5A).

- **Seminativo e Seminativo arborato: ha 48.15.68** (superficie desunta da perimetrazione ARTEA). Detti seminativi risultano parzialmente coltivati (vedi allegato 5D e 5E).

- **Pascolo: ha 0.56.01.** (superficie desunta da perimetrazione ARTEA) Detti Pascoli risultano coltivati (vedi allegato 5D e 5E).

- **Bosco ceduo: ha 13.65.90** (superficie desunta da perimetrazione ARTEA). Detto Bosco è in parte interessato da macchia ed in parte da bosco di leccio (vedi allegato 5D e 5E).

**Resedi e superfici improduttive: ha 3.29.74.** (superficie desunta da perimetrazione ARTEA). Dette aree sono costituite da fossati, strade, resedi, che nella loro fattispecie sono improduttive (vedi allegato 5D e 5E).

### RISPOSTA AL 3° QUESITO:

#### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

**I dati indicati nel pignoramento si riferiscono per quanto concerne gli identificativi catastali alla condizione antecedente alla realizzazione di alcuni manufatti aziendali.**

Nello specifico all'attualità sussistono dei manufatti che sono stato edificati e/o ampliati in epoca successiva alla costituzione dell'ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED]

Oltre a quanto sopra è stato necessario effettuare l'aggiornamento catastale tramite tipo mappale e documento DOCFA per la rispondenza planimetrica di due unità catastali oggetto della procedura esecutiva. (vedi allegati 1A-1A1-1A2-1A3).

**Le particelle censite al Catasto Terreni che hanno subito una soppressione sono:**

**Foglio 98 p.IIa 23:** Data soppressione 18/01/2008; detta particella ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 98, p.IIa 155 e 156. (annotazioni: nessuna).

**Foglio 98 p.IIa 153:** Data soppressione 06/02/2008; detta particella ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 98, p.IIa 156, foglio 97 p.IIa 92 e 93 (annotazioni: sostituita dalla p.IIa 92 del foglio 97).

**Foglio 97 p.IIa 84:** Data soppressione 10/04/2008; detta particella ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 97, p.IIa 26,78, 92, 93, 41. (annotazioni: unita alle particelle 25,26,41,92,93).

**Le particelle censite al Catasto Terreni che sono state generate e poi variate o sopresse dai tipi di frazionamento di cui sopra sono:**

**Foglio 98 p.IIa 155:** Data costituzione 18/01/2008; nella costituzione sono stati soppressi i

seguenti immobili: foglio 98, p.lla 23 e variata la particella 156. (annotazioni: particella generata con TF. 12092/08 annullato e rettificato da TF. 50796/08).

**Foglio 98 p.lla 156:** Data costituzione 18/01/2008; nella costituzione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 98, p.lla 23 e variata la particella 155.

**Data soppressione 06/02/2008;** nella soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 98, p.lla 153 e foglio 97, p.lle 92 e 93. (annotazioni: sostituita dal n. 93 del foglio 97).

**Foglio 97 p.lla 92:** Data costituzione 06/02/2008; nella costituzione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 98, p.lla 153 e 156, sono stati inoltre variati i seguenti immobili foglio 97, p.lla 93. (annotazioni: sostituisce il n. 153 del foglio 98).

**Data soppressione 10/04/2008;** nella soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 97, p.lla 26, 78, 84, 93 e 41. (annotazioni: unita alle p.lle 25, 26, 41, 84, 93).

**Foglio 97 p.lla 93:** Data costituzione 06/02/2008; nella costituzione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 98, p.lla 153 e 156, sono stati inoltre variati i seguenti immobili foglio 97, p.lla 92. (annotazioni: sostituisce il n. 156 del foglio 98).

**Data soppressione 10/04/2008;** nella soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 97, p.lla 26, 78, 84, 92 e 41. (annotazioni: unita alle p.lle 25, 26, 41, 84, 92).

**Le Unità urbane soppresse, variate e/o generate in epoca successiva alla costituzione dell'ipoteca volontaria costituita in favore di MPS Banca per L'Impresa SPA. Sono:**

**Unità Soppresse:**

**Foglio 97 p.lla 25 SUB. 2, 3, 4, 5 e 7.**

**Foglio 97 p.lla 78.**

**Unità generate:**

**Foglio 97 p.lla 94,** categoria D/10, rendita 3612,00, indirizzo case Sparse Montarsicci, piano terra.

Unità generata in data 05/05/2008.

**Foglio 97 p.lla 25 sub. 8,** categoria unità collabenti, indirizzo case Sparse Montarsicci, piano terra.

Unità generata in data 17/10/2012.

**Foglio 97 p.lla 25 sub. 9,** categoria A/4, classe 2, sup.cat. 114 mq, rendita € 325,37, indirizzo case Sparse Montarsicci, piano terra. Unità generata in data 17/10/2012.

**Foglio 97 p.lla 25 sub. 11,** categoria D/10, rendita € 614,00, indirizzo case Sparse Montarsicci snc, piano S/1 e terra. Unità generata in data 14/11/2016.

**Foglio 97 p.lla 78 sub. 1,** categoria D/10, rendita € 3.238,00, indirizzo case Sparse Montarsicci

snc, piano terra. Unità generata in data 14/11/2016.

### RISPOSTA AL 4° QUESITO:

#### SITUAZIONE CATASTALE

Come descritto al punto 3 è stato necessario effettuare l'aggiornamento catastale tramite tipo mappale e documento DOCFA per la rispondenza planimetrica di due unità catastali oggetto della procedura esecutiva. (vedi allegati 1A-1A1-1A2-1A3).

#### FABBRICATI

Le operazioni catastali hanno generato i seguenti dati identificativi (Comune di Scansano, Catasto Fabbricati)

**Foglio 97 p.IIa 94**, categoria D/10, rendita 3612,00, indirizzo case Sparse Montarsicci, piano terra.

**Foglio 97 p.IIa 25 sub.1**, bcnc corte comune.

**Foglio 97 p.IIa 25 sub. 8**, categoria unità collabenti, indirizzo case Sparse Montarsicci, piano terra.

**Foglio 97 p.IIa 25 sub. 9**, categoria A/4, classe 2, sup.cat. 114 mq, rendita € 325,37, indirizzo case Sparse Montarsicci, piano terra.

**Foglio 97 p.IIa 25 sub. 11**, categoria D/10, rendita € 614,00, indirizzo case Sparse Montarsicci snc, piano S/1 e terra.

**Foglio 97 p.IIa 78 sub. 1**, categoria D/10, rendita € 3.238,00, indirizzo case Sparse Montarsicci snc, piano terra.

#### TERRENI

I terreni sono censiti al Catasto terreni del Comune di Scansano (vedi allegati 1A-1A2).

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Class e	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominical e	Agrario
98	1		Bosco ceduo	4	1	2	50	€ 7,94	€ 2,12
98	31		Bosco ceduo	4	3	13	0	€ 24,25	€ 6,47
98	36	AA	Seminativo	5	0	44	80	€ 7,94	€ 2,12
98	36	AB	Uliveto	3	0	29	0	€ 1,85	€ 1,16
98	38	AA	Seminativo	5	1	61	70	€ 6,68	€ 4,18
98	38	AB	Uliveto	3	0	3	0	€ 0,25	€ 0,31

98	39	AA	Seminativo	5	1	97	40	€ 8,16	€ 5,10
98	39	AB	Uliveto	3	0	17	0	€ 1,40	€ 1,76
97	9		Seminativo	3	0	79	0	€ 20,40	€ 28,56
97	17	AA	Seminativo	5	0	40	0	€ 1,65	€ 1,03
97	17	AB	Pascolo Cespug	3	0	11	50	€ 0,30	€ 0,12
97	19		Seminativo arborato	4	0	49	30	€ 4,58	€ 3,56
97	20		Seminativo	4	1	35	10	€ 11,86	€ 17,44
97	21		Seminativo	3	1	8	80	€ 28,10	€ 39,33
97	22	AA	Seminativo	5	0	30	0	€ 1,24	€ 0,77
97	22	AB	Bosco ceduo	5	0	99	40	€ 2,57	€ 1,54
97	23		Seminativo arborato	4	0	98	80	€ 9,18	€ 7,14
97	26		Seminativo	3	0	33	62	€ 8,68	€ 12,15
97	27	AA	Vigneto	2	0	35	0	€ 19,88	€ 17,17
97	27	AB	Seminativo	4	0	32	50	€ 2,85	€ 4,20
97	28		Seminativo	3	0	63	80	€ 16,47	€ 23,06
97	29		Bosco ceduo	4	0	36	40	€ 2,82	€ 0,75
97	30		Seminativo arborato	4	0	62	0	€ 5,76	€ 4,48
97	31		Seminativo arborato	4	3	30	70	€ 30,74	€ 23,91
97	32	AA	Seminativo	5	0	10	0	€ 0,41	€ 0,26
97	32	AB	Bosco ceduo	5	1	83	90	€ 4,75	€ 2,85
97	33		Seminativo	3	0	35	40	€ 9,14	€ 12,80
97	34		Seminativo	3	1	17	0	€ 30,21	€ 42,30
97	35		Seminativo	3	1	88	20	€ 48,60	€ 68,04
97	36		Bosco ceduo	4	0	30	80	€ 2,39	€ 0,64
97	37		Seminativo	3	0	65	70	€ 16,97	€ 23,75
97	38	AA	Seminativo	5	0	2	0	€ 0,08	€ 0,05
97	38	AB	Pascolo Cespug	4	0	0	40	€ 0,01	€ 0,01
97	39		Pascolo Cespug	4	0	11	10	€ 0,17	€ 0,06
97	40	AA	Seminativo	5	1	87	0	€ 7,73	€ 4,83
97	40	AB	Uliveto	3	0	30	40	€ 2,51	€ 3,14
97	41	AA	Uliveto	3	3	59	9	€ 29,67	€ 37,09
97	41	AB	Vigneto	2	0	3	70	€ 2,10	€ 1,82
97	42	AA	Seminativo	5	0	40	0	€ 1,65	€ 1,03
97	42	AB	Bosco ceduo	5	0	5	20	€ 0,13	€ 0,08
97	49	AA	Seminativo arborato	4	2	43	10	€ 22,60	€ 17,58
97	49	AB	Uliveto	3	0	19	0	€ 1,57	€ 1,96

97	50	AA	Seminativo arborato	4	2	77	90	€ 25,83	€ 20,09
97	50	AB	Uliveto	3	0	3	0	€ 0,25	€ 0,03
97	52		Seminativo arborato	4	0	29	40	€ 2,73	€ 2,13
97	55	AA	Seminativo	5	0	6	0	€ 0,25	€ 0,15
97	55	AB	Uliveto	3	0	14	30	€ 1,18	€ 1,48
97	56		Seminativo arborato	3	0	22	0	€ 6,25	€ 4,54
97	57	AA	Seminativo	5	0	69	0	€ 2,85	€ 1,78
97	57	AB	Uliveto	3	0	8	60	€ 0,71	€ 0,89
97	58	AA	Seminativo	4	0	34	50	€ 3,03	€ 4,45
97	58	AB	Seminativo arborato	4	0	10	50	€ 0,98	€ 0,76
97	60		Seminativo	4	0	3	80	€ 0,33	€ 0,49
97	61		Seminativo arborato	4	0	3	10	€ 0,29	€ 0,22
97	62		Seminativo arborato	4	0	36	20	€ 3,37	€ 2,62
97	63	AA	Seminativo arborato	4	5	0	90	€ 46,56	€ 36,22
97	63	AB	Uliveto	3	0	45	0	€ 3,72	€ 4,65
97	65		Seminativo	5	5	37	50	€ 22,21	€ 13,88
97	67	AA	Seminativo	5	0	77	0	€ 3,18	€ 1,99
97	67	AB	Pascolo Cespug	3	0	20	30	€ 0,52	€ 0,21
97	79		Seminativo arborato	3	1	96	9	€ 55,70	€ 40,51
97	81		Seminativo arborato	3	0	16	17	€ 4,59	€ 3,34
97	82		Seminativo arborato	3	0	10	94	€ 3,11	€ 2,26
97	85		Seminativo arborato	3	0	7	84	€ 2,23	€ 1,62
97	87		Seminativo arborato	3	0	5	42	€ 1,54	€ 1,12
97	90		Seminativo arborato	3	0	5	90	€ 1,68	€ 1,22
97	91		Seminativo arborato	3	0	0	75	€ 0,21	€ 0,15
98	2		Bosco ceduo	4	1	74	10	€ 13,49	€ 3,60
98	9		Seminativo	5	3	56	40	€ 14,73	€ 9,20
98	14	AA	Seminativo	4	0	27	0	€ 2,37	€ 3,49

98	14	AB	Pascolo Cespug	3	0	3	40	€ 0,09	€ 0,04
98	35		Bosco ceduo	4	1	43	0	€ 11,08	€ 2,95
98	52		Seminativo	5	0	18	80	€ 0,78	€ 0,49
98	106		Seminativo	5	0	21	50	€ 0,89	€ 0,56
98	155		Seminativo	5	5	49	14	€ 22,69	€ 14,18

#### RISPOSTA AL 5° QUESITO:

#### UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Scansano attualmente è dotato Piano Strutturale, approvato quest'ultimo con delibera n. 33 del 28/05/2008 e di Piano Operativo, approvato con D.C.C. n. 11 del 14/04/2016. I terreni siti in loc. Case Sparse di Montarsicci, Montorgiali, censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano al foglio n. 98, p.lle n. 1, 31, 36, 38, 39, 2, 9, 14, 35, 52, 106, 155 e foglio 97 p.lle 9, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 79, 81, 82, 85, 87, 90 e 91 sono stati certificati per quanto attiene la vincolistica e la pianificazione edilizia interessata, nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Scansano in data 04/07/2016. (vedi allegato 10)

Tutte le prescrizioni urbanistiche, delle suddette zone, sono contenute nel CDU allegato.

Preme precisare che i fabbricati, con esclusione del fienile e della stalla, sono stati identificati come complesso di pregio e di interesse storico documentale. Gli interventi edilizi possibili sono stati descritti nella scheda S032 Podere Montarsicci. (vedi allegato 5F)

*ARTICOLI DI RIFERIMENTO N.T.A. P.S. VARIATO E N.T.A. P.O.*

vedi N.T.A. [http://www.comune.scansano.gr.it/approvazione\\_po\\_var\\_ps.htm](http://www.comune.scansano.gr.it/approvazione_po_var_ps.htm)

#### RISPOSTA AL 6° QUESITO:

#### CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato oggetto di alcune pratiche edilizie.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inoltrata in data 08/09/2016 al Comune di Scansano per nominativo ( [REDACTED] )

[REDACTED] sono state esaminate in data 04/10/2016 n. 8 pratiche edilizie.

Le pratiche edilizie esaminate sono:

- 1) Pratica n. 1510 prot. 5933 –permesso di abitabilità e d'uso dell'ovile-fienile; (vedi allegato 6A).
- 2) Pratica edilizia 2229/93 – C.E. 46 del 29/07/1997, “ampliamento annesso agricolo per costruzione sala latte”. Certificazione di agibilità del 28/06/2011. (vedi allegato 6B).
- 3) Pratica edilizia 204/2004 – “programma di miglioramento agricolo ambientale per costruzione fienile, rimessa attrezzi tettoia per ovini, sala mungitura in ampliamento all'ovile esistente, recupero e ristrutturazione edilizia di fabbricato da destinare ad abitazione dei conduttori e recupero di annessi esistenti per attività agrituristica.” – approvato con determina n. 208 del 19/05/2005. (vedi allegato 6C).
- 4) Pratica edilizia 203/2005 – “costruzione di fienile, ampliamento di annesso esistente per realizzazione di rimessa macchine agricole e tettoia ovini, ristrutturazione di fabbricato rurale da adibire in parte ad abitazione ed adeguamento fognario di tutta l'azienda.” – la suddetta pratica edilizia ha ottenuto il permesso di costruire n. 42/2005 del 21/10/2005. Delle opere in progetto sono stati realizzati solo il fienile, la rimessa macchine agricole, la tettoia per ovini e la fossa IMHOFF. Le opere di cui sopra sono state ultimate in data 10/02/2008 e dichiarate agibili in data 20/05/2008. L'autorizzazione allo scarico relativa alla IMHOFF è stata rilasciata in data 06/03/2009 con n.3. (vedi allegato 6D).
- 5) D.I.A. n. 75/2006 - “ristrutturazione di strutture agrituristiche per scopi agrituristici” - Archiviata. (vedi allegato 6E).
- 6) D.I.A. n. 432/2006 del 03/09/2006 per “rimozione di copertura in cemento amianto ad annesso agricolo”. (vedi allegato 6F).
- 7) D.I.A. n. 230/2008 del 16/05/2008, per “installazione di impianto di stoccaggio gpl costituito da serbatoio da lt 1650 interrato.”. (vedi allegato 6G).
- 8) Pratica edilizia n. 259/2012 NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI ESTIRPAZIONE N. 210 PIANTE DI OLIVO – n. 09/2012 del 29/11/2012. (vedi allegato 6H).

### CONSIDERAZIONI SU QUANTO SOPRA ELENCATO

Al fine di descrivere la conformità edilizia dei beni oggetto della presente procedura si provvede ad illustrare lo stato attuale secondo il censimento catastale e nello specifico:

- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.IIa 25 sub. 8** – UNITÀ COLLABENTE - Detto immobile edificato nei primi del '900, risulta realizzato prima dell'entrata in vigore del primo regolamento edilizio e comunque corrispondente a quanto rappresentato nel PMAA approvato.
- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.IIa 25 sub. 9** – ABITAZIONE - Detto immobile edificato in epoca antecedente al 1 settembre del 1697 e comunque corrispondente a quanto rappresentato



nel PMAA approvato.

- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 25 sub. 11 (ex sub.10)** – CANTINA, PORCILAIA E POLLAIO –

CANTINA - Detto immobile edificato in epoca antecedente al 1 settembre del 1697 e comunque corrispondente a quanto rappresentato nel PMAA approvato.

PORCILAIA E POLLAIO - Detto immobile edificato nei primi del '900, risulta realizzato prima dell'entrata in vigore del primo regolamento edilizio e comunque corrispondente a quanto rappresentato nel PMAA approvato.

- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 78 sub. 1 (ex p.lla 78 senza sub.)** – OVILE E RIMESSA MACCHINE – L'immobile risulta sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie n.1, 2, 3, 4 e 6, fatta eccezione per il locale motori edificato di pari dimensioni ma in posizione planimetrica ruotata, di un vano finestra e della zona di accesso alla piattaforma mungitura. **Dette difformità risultano sanabili con un costo complessivo a lordo delle spese tecniche di € 4.000.**

- Catasto Fabbricati, **foglio 97, p.lla 94** – Categ. D/10, - FIENILE - L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie 3 e 4.

I terreni risultano interessati da impianto di smaltimento (p.lla 41), conforme alla pratica edilizia n. 4.

#### RISPOSTA AL 7° QUESITO:

#### POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

I beni pignorati costituiscono un unico lotto, per cui non sarebbe auspicabile frazionarlo in più lotti, per la capacità evidente di costituire solo in tale insieme un bene appetibile (azienda agricola), in ragione anche e soprattutto del fatto che il mercato corrente non consente operazioni immobiliari speculative e la L.R.T. n.1/2005 vigente ne impedisce e limita l'utilizzo.

#### RISPOSTA AL 8° QUESITO:

#### DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati non potranno essere venduti frazionati come specificato in risposta al 7° QUESITO.

**RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

**DISPONIBILITÀ DEL BENE**

I beni di proprietà dei sig.ri [REDACTED] sono attualmente in uso agli stessi.  
In data 07/10/2015 con prot. 21396 è stata inoltrata un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto, per verificare la sussistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della procedura. In data 05/11/2015 viene attestato dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate che a nome dei sig.ri: [REDACTED] – non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati in qualità di dante causa presso lo scrivente ufficio;  
[REDACTED] - non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati in qualità di dante causa presso lo scrivente ufficio;  
e [REDACTED] - non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati in qualità di dante causa presso lo scrivente ufficio. (Vedi allegato 9A)

**RISPOSTA AL 10° QUESITO:**

**PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non esistono provvedimenti in tal senso.

**RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

**VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI**

Non risultano presenti alcun vincolo, oneri e diritti, fatta eccezione di quelli indicati in risposta al 1° e 5° QUESITO.

**RISPOSTA AL 12° QUESITO:**

**CRITERIO DI STIMA**

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, ma che nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con

caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

## VALORE DI STIMA

### FABBRICATI

Da una ricerca di mercato effettuata nella zona, su immobili con caratteristiche costruttive, distributive e destinazioni simili all'azienda agricola posta in prossimità di Scansano, sono emersi per ciascun immobile in funzione della tipologia i seguenti valori medi comprensivi dei proporzionali diritti sui beni comuni (corti comuni e corti esclusive):

<b>Abitazione principale</b> (grado di conservazione sufficiente):	<b>€/mq lordo</b>	<b>800,00</b>
<b>Magazzini, porcilaie, rimesse e forno</b> (grado di conservazione pessimo):	<b>€/mq lordo</b>	<b>200,00</b>
<b>Fienile, rimessa mezzi, ovile</b> (grado di conservazione buono- ottimo)	<b>€/mq lordo</b>	<b>300,00</b>
<b>Fabbricato ex abitazione e magazzino (collabente):</b>	<b>€/mq lordo</b>	<b>350,00</b>
<b>Cantina</b> (grado di conservazione pessimo):	<b>€/mq lordo</b>	<b>350,00</b>

Nell'ordine di descrizione di cui alla risposta al quesito n 2°, viene stimato il complesso immobiliare nel seguente modo:

### CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 8 – UNITA' COLLABENTE, INDIRIZZO:

**CASE SPARSE MONTARSICCI, PIANO T E 1°.** Fabbricato articolato su due elevazioni fuori terra, in muratura di pietra portante con copertura a capanna in legno e mezzane, con soprastante manto di tegole e coppi, di costruzione risalente ai primi anni del 1900 ed attualmente non utilizzato e non agibile, composto da: APPARTAMENTO sviluppato al piano terra e primo di superficie lorda pari a mq. 212,43;

MAGAZZINO EX STALLA di superficie lorda pari a mq. 64,11 posto al piano terra;

RIMESSA ATTREZZI E MAGAZZINO, suddiviso in n.2 locali, di superficie lorda pari a mq. 63,25 posto al piano terra. IL FABBRICATO RISULTA FATISCENTE.

Mq lordi (212,43+64,11+63,25) = mq lordi 339,79

La superficie complessiva lorda dei locali con relativi accessori è **mq 339,79**

**FABBRICATO COLLABENTE** - mq lordi 339,79 x €/mq lordo 350,00 = € 118.926,50

**Detrazioni** di cui alla risposta al 6° quesito = - € 0,00

Totale valore stimato € 118.926,50

**c.t. € 119.000,00**

### CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 9 – CATEG. A/4, CLASSE 2, VANI 6,

**SUP. CAT. TOTALE 114 MQ) RENDITA EURO 325,37, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI, PIANO T.**

**ABITAZIONE PRINCIPALE**, costituente porzione del fabbricato principale, la cui costruzione originaria è antecedente al 1967; posta al piano terra adibito a civile abitazione di **superficie lorda pari mq. 116,11**

IL FABBRICATO RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE SUFFICIENTE ED ABITABILE .

Abitazione principale - mq lordi 116,11 x €/mq lordo 800,00 = € 92.888,00

**Detrazioni** di cui alla risposta al 6° quesito = - € 0,00

Totale valore stimato € 92.888,00

**c.t. € 93.000,00**

**CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 25 SUB. 11 (EX SUB.10) – CATEG. D/10, RENDITA EURO**

**614,00, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI SNC (MONTORGIALI), PIANO S1-T.**

Detta unità catastale è composta da due manufatti, il primo è una **CANTINA SEMINTERRATA** sottostante il fabbricato principale interessato dall'abitazione principale ed il secondo è un annesso agricolo destinato a porcilaia e pollai.

La CANTINA/MAGAZZINO misura **mq. 74,75 lordi**.

IL LOCALE RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE PESSIMO.

Cantina - mq lordi 74,75 x €/mq lordo 350,00 = € 26.162,50

**Detrazioni** di cui alla risposta al 6° quesito = - € 0,00

Totale valore stimato € 26.162,50

**c.t. € 26.000,00**

Il secondo manufatto destinato A **PORCILAIA E POLLAI, misura mq. 84,28 lordi**.

IL FABBRICATO RISULTA FATISCENTE.

Porcilaia e pollaio- mq lordi 84,28 x €/mq lordo 200,00 = € 16.856,00

**Detrazioni** di cui alla risposta al 6° quesito = - € 0,00

Totale valore stimato € 16.856,00

**c.t. € 17.000,00**

**CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 78 SUB. 1 (EX P.LLA 78 SENZA SUB.) – CATEG. D/10, RENDITA EURO 3.238,00, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI SNC (MONTORGIALI), PIANO S1-T.**

Il fabbricato agricolo di recente costruzione risulta principalmente prefabbricato (CAV), sviluppato

su un'unica elevazione, con copertura a capanna prefabbricata, destinato ad annesso agricolo e costituito da: parte a **FIENILE** di superficie lorda pari a mq. 200,00, parte a **RIMESSA MACCHINE AGRICOLE** di superficie lorda pari a mq. 200,0, parte ad **OVILE** con reparto mungitura di superficie lorda pari a mq. 175,00, parte a **TETTOIA PER IL RICOVERO OVINI** di superficie lorda pari a mq. 175,00, parte a **SALA LATTE** di superficie lorda pari a mq. 28,52 e **LOCALE MOTORI** di superficie lorda pari a mq. 6,12.

**La superficie lorda mq 784,64.** L'immobile è ricompreso nella corte esclusiva con finitura in terra battuta e prato.

IL FABBRICATO RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE BUONO.

Fienile, rimessa mezzi, ovile- mq lordi 784,64 x €/mq lordo 300,00 =	€ 235.392,00
<b>Detrazioni</b> di cui alla risposta al 6° quesito =	- € 4.000,00
Totale valore stimato	€ 231.392,00
<b>c.t. € 231.000,00</b>	

**CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 97, P.LLA 94 – CATEG. D/10, RENDITA EURO 3.612,00, INDIRIZZO: CASE SPARSE MONTARSICCI, PIANO T.**

Il fabbricato agricolo di recente costruzione risulta prefabbricato (CAV), sviluppato su un'unica elevazione, con copertura a capanna prefabbricata in acciaio con sovrastante onduline di cemento. La struttura è sviluppata interamente al piano terra, destinato ad annesso agricolo ad uso **FIENILE**; **misura mq. Lordi 700,00.** L'immobile è ricompreso nella corte esclusiva con finitura in terra battuta e prato.

IL FABBRICATO RISULTA IN STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO.

Fienile, rimessa mezzi, ovile- mq lordi 700 x €/mq lordo 300,00 =	€ 210.000,00
<b>Detrazioni</b> di cui alla risposta al 6° quesito =	- € 0,00
Totale valore stimato	€ 210.000,00
<b>c.t. € 210.000,00</b>	

**TOTALE VALORE FABBRICATI = € 696.000,00**

**TERRENI AGRICOLI**

I terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano al foglio n. 98, p.lle n. 1, 31, 36, 38, 39, 2, 9, 14, 35, 52, 106, 155 e foglio 97 p.lle 9, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 50, 52, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 79, 81, 82, 85, 87, 90 e 91 misurano complessivamente **ha 68.81.76.**

In relazione ai sopralluoghi effettuati ed alla perimetrazione di ARTEA, i terreni possono essere classificati secondo le seguenti coltivazioni:

- **Uliveto: ha 2.74.19.** Attualmente coltivato e produttivo.
- **Vigneto regolarmente iscritto** allo schedario vitivinicolo e ai relativi albi: **ha 0.39.54**
- **Seminativo e Seminativo arborato: ha 48.15.68.**
- **Pascolo: ha 0.56.01.** Detti Pascoli risultano coltivati.
- **Bosco ceduo: ha 13.65.90.** Detto Bosco è in parte interessato da macchia ed in parte da bosco di leccio. - **Resedi e superfici improduttive: ha 3.29.74.** Dette aree sono costituite da fossati, strade, resedi, che nella loro fattispecie sono improduttive.

In relazione ai valori di stima unitari per ettaro, si possono adottare i Valori Fondiari Medi Riferiti ad Unità di Superfici ed a Tipi di Coltura della Provincia di Grosseto relativi all'annualità 2014 di seguito elencati:

<b>ULIVETO</b> , in regione agraria n.5 in zona DOC:	<b>8.254,00 €/Ha.</b>
<b>VIGNETO</b> , in regione agraria n.5 zona DOC:	<b>26.568,00 €/Ha.</b>
<b>SEMINATIVO</b> , in regione agraria n.5 ZONA DOC:	<b>9.101,00 €/Ha.</b>
<b>PASCOLO</b> , in regione agraria n.5 in zona DOC:	<b>1.283,00 €/Ha.</b>
<b>BOSCO CEDUO</b> , in regione agraria n.5 (valore annualità 2015):	<b>917,00 €/Ha.</b>
<b>INCOLTO PRODUTTIVO</b> , in regione agraria n.5 (valore annualità 2015) in zona DOC:	<b>722,00 €/Ha.</b>

Pertanto si ha:

<b>ULIVETO ha 2.74.19.</b> Attualmente coltivato e produttivo.	
Ha 2.74.19 x 8.254,00 €/Ha =	€ 22.631,64
<b>VIGNETO: ha 0.39.54.</b> Attualmente coltivato e produttivi.	
Ha 0.39.54 x 26.568,00 €/Ha =	€ 10.504,98
<b>SEMINATIVO: ha 48.15.68.</b> Attualmente coltivato e produttivi.	
Ha 48.15.68 x 9.101,00 €/Ha =	€ 438.275,03
<b>PASCOLO: ha 0.56.01.</b> Attualmente coltivato e produttivi.	
Ha 0.56.01 x 1.283,00 €/Ha =	€ 718,60
<b>BOSCO CEDUO: ha 13.65.90.</b> Attualmente coltivato e produttivi.	
Ha 13.65.90 x 917,00 €/Ha =	€ 12.525,00
<b>INCOLTO PRODUTTIVO: ha 516,00.</b>	
Ha 3.29.74 x 722,00 €/Ha =	€ 2.380,72

Dalla sommatoria dei valori relativi ai terreni agricoli ne deriva il seguente valore totale:

**Totale valore parziale terreni agricoli** € **487.035,97**

---

Detrazioni di cui alla risposta al 6° quesito = (mancato impianto vigneto)	- €	0,00
<b>TOTALE VALORE NETTO TERRENI AGRICOLI = C.T.</b>	<b>€</b>	<b>487.000,00</b>

---

Da quanto sopra si desume che il valore medio dell'intero corpo aziendale, tra terreni e fabbricati viene stimato comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza esclusiva in:

**€. 1.183.000,00 (€uro UNMILIONECENTOTTANTATREMILA/00).**

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porgere Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Sez. B Mauro Masetti

---

Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale e due copie, allega:

Allegato lettera P - Atto di Pignoramento Immobiliare;  
Allegato lettera 1A – Mappa catastali;  
Allegato lettera 1A1 –visure e planimetrie – Catasto fabbricati;  
Allegato lettera 1A2 –visure e planimetrie – Catasto fabbricati;  
Allegato lettera 1A3 – Unità catastali soppresse – catasto Terreni;  
Allegato lettera 1B – Dichiarazione di successione;  
Allegato lettera 5A – Estratto cartografia DOC.;  
Allegato lettera 5B – Inquadramento;  
Allegato lettera 5C– Inquadramento cartografico;  
Allegato lettera 5D– Perimetrazioni ARTEA;  
Allegato lettera 5E– Uso del suolo;  
Allegato lettera 5F– Piano Operativo –scheda S032 Podere Montarsicci;  
Allegato lettera 5G– Abbinamento unità Vitate;  
Allegato 6A – Pratica Edilizia 1510;  
Allegato 6b – Pratica Edilizia 2229/93;  
Allegato 6c – Pratica Edilizia 204/2004;  
Allegato 6d – Pratica Edilizia 203/2005;  
Allegato 6e – Pratica Edilizia 432/2006;  
Allegato 6f – Pratica Edilizia 75/2006;  
Allegato 6g – Pratica Edilizia 230/2008;  
Allegato 6h – Pratica Edilizia 259/2012;  
Allegato 7A – Documentazione fotografica;  
Allegato 8A – Planimetria illustrativa difformità edilizie;  
Allegato 9A – Attestazione Agenzia delle Entrate;  
Allegato 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Sez. B Mauro Masetti



