

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE CIVILE**

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 134/2015 R.E.I.  
riunita alla N. 213/2014

**promossa da**

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**contro**

[REDACTED]  
C.F.: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dr. VINCENZO PEDONE

**PERIZIA DI STIMA**

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 08 giugno 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice

## SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico - quesiti	pag. 02	
QUESITO N. 1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 05
QUESITO N. 2	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	pag. 24
QUESITO N. 3	CONFORMITA' DATI DEL PIGNORAMENTO	pag. 37
QUESITO N. 4	INDAGINE CATASTALE	pag. 38
QUESITO N. 5	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	pag. 49
QUESITO N. 6	REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 51
QUESITO N. 7	DIVISIONE IN LOTTI	pag. 53
QUESITO N. 8	DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO	pag. 60
QUESITO N. 9	STATO LOCATIVO	pag. 61
QUESITO N. 10	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	pag. 63
QUESITO N. 11	VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	pag. 63
QUESITO N. 12	CRITERIO DI STIMA	pag. 65
ELENCO ALLEGATI	pag. 72	
ALLEGATI		

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Architetto Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Gramsci n. 11, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11 marzo 2016 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. VINCENZO PEDONE delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico prestava il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) **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'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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **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) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **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) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **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'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **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) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione 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, 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) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 11) **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 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) **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);

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 23 marzo 2016 per poi proseguire in date successive.

## PREMESSA

Costituisce oggetto della presente perizia di stima una azienda agricola costituita da fabbricati e terreni agricoli posti nel Comune di Grosseto in Loc. Poggio alle Conce, Loc. Poggio Cavallo e Loc. Istia d'Ombrone. Il tutto meglio identificato come segue:

### Loc. Poggio alle Conce (LOTTO 1)

- 1) **Abitazione** identificata al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 67, p.lla 217, sub. 3, cat. A2, classe 6, vani 8 - rendita € 1.177,52;
- 2) **Annessi rurali** identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 67, p.lla 217, sub. 2, cat. D10, rendita € 892,00;
- 3) **Corte comune** identificata al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 67, p.lla 217, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3;
- 4) **Terreni agricoli** ad oliveto identificati al NCT del Comune di Grosseto al foglio 67, p.lle 9, 23, 80. (Per maggiori dettagli vedi elenco di cui al p.to 4.1).

### Loc. Poggio Cavallo (LOTTO 2)

- 1) **Annessi rurali** identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 115, p.lla 145, cat. D10, rendita € 2.750,00;
- 2) **Terreni agricoli** ad oliveto e vigneto identificati al NCT del Comune di Grosseto al foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148. (Per maggiori dettagli vedi elenco di cui al p.to 4.1);

### Loc. Poggio Cavallo (LOTTO 3)

- 1) **Terreni agricoli** ad oliveto e seminativo identificati al NCT del Comune di Grosseto al foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64. (Per maggiori dettagli vedi elenco di cui al p.to 4.1).

### Istia d'Ombrone (LOTTO 4)

- 1) **Terreni agricoli** a seminativo identificati al NCT del Comune di Grosseto al foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391. (Per maggiori dettagli vedi elenco di cui al p.to 4.1).

### Istia d'Ombrone (LOTTO 5)

- 1) **Abitazione** identificata al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 68, p.lla 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 619,75;
- 2) **Annessi rurali** identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 68, p.lla 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00;
- 3) **Corte comune** identificata al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 68, p.lla 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3;
- 4) **Area Urbana** identificata al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 68, p.lla 529.

Parte dei beni in elenco è inserita nei seguenti Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito PMAA):

1. PMAA approvato con Det. Dir. n. 1272 adottata il 22/06/2004 per realizzazione di edificio con destinazione d'uso agricolo e residenziale del conduttore del fondo [N. rif. 78/2004 – Ufficio Agricoltura Provincia / N. rif. 2004/98 Ufficio Edilizia Privata Comune di Grosseto];

2. PMAA approvato con Det. Dir. n. 1434 adottata il 02/07/2009 ampliamento di annesso rurale e succ. rettifica di Det. Dir. n. 466 del 12/03/2010. [N. rif. 33/2009 – Ufficio Agricoltura Provincia / N. rif. 2009/10 Ufficio Edilizia Privata Comune di Grosseto].

In conseguenza di ciò, parte dei beni predetti risulta vincolata con ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, rep. 41983/10791 del 24/05/2007 (**ALLEGATO 9**) che istituisce vincolo sui beni aziendali esistenti e sui beni che saranno realizzati in virtù del PMAA di cui al p.to 1 che precede.

Tutti i beni su elencati sono posti in Comune di Grosseto ed intestati a [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà.

#### QUESITO N. 1

*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'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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

#### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

#### 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

#### CESPITI 1

Quota:

[REDACTED] proprietà per 1/1

#### Comune di Grosseto

Terreni

NCT del Comune di Grosseto

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193;

Provenienza:

- compravendita n. 1591 del 09/02/1990 per atto tra vivi – compravendita n.g. 2027 atto notaio Marzocchi del 25/01/90, rep.21788

- contro [REDACTED]

- successione n. 2290 del 02/03/2006 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione N.G. 3822 atto per causa di morte del 28/09/96, rep. 96/626

RETTIFICA di SUCCESSIONE

contro [redacted] nato il [redacted], deceduto il [redacted] - quota di propr. del de cuius:  
1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80; fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246; fg. 115, p.lle 19,  
35, 36, 38, 63, 64; fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64; fg.  
68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;  
favore [redacted]

Si rettifica d'ufficio la trascrizione di cui al r.g. 8602 e r.p. 6252 del 16/07/98 in quanto era stato errato il foglio indicato come n. 67, anziche' n. 68 e la data di presentazione trattasi del 28/09/96 e non 25/07/97. Inoltre e' stata inserita la rinuncia all'eredita' della [redacted] del [redacted] [redacted], della [redacted] e degli unici figli di quest'ultima, [redacted] e [redacted] i quali hanno rinunciato all'eredita' con atto notaio Marzocchi registrato a Grosseto il 23/04/96 al n. 451, mod.1\*.

- accettazione eredita' n. 4172 del 09/05/2011 per atto per causa morte - accettazione tacita di eredita' n.g. 6104

Atto notaio Abbate Antonio N.Rep. 40635/25245 del 06/05/2011

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

contro

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted] a [redacted])

deceduto in data [redacted]

a favore

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted] a [redacted])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 242, 246

Fg. 67, p.lle 9, 23, 80

Fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 241, 390, 391, 29, 176, 180, 193, 240 (fabbr.rurale), 244 (fabbr.rurale)

Fg.115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64

Fg.114 p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU c.s.

Fg. 68, p.lla 528, sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.lla 528, sub 3 cat.A/2

Fg. 68, p.lla 528, sub 1 Corte

Fg. 68, p.lla 529, sub 1 Corte

La successione si è aperta per legge erede il fratello.

- successione n. 8602 - 6252 del 16/07/1998 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione n.g. 8602 successione legittima - atto per causa di morte del 25/07/97, rep. 96/626

contro [redacted] nato il [redacted], deceduto il [redacted] - quota di propr. del de cuius:

1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80; fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246; fg. 115, p.lle 19,  
35, 36, 38, 63, 64; fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64; fg.

68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUL COMPENDIO

Ipoteca volontaria

- n.p. 454, del 11/04/2012;

- Ipoteca volontaria importo € 900.000.000,00 finanziamento di € 450.000,00 concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni.
- Contro [REDACTED];
- A favore BANCA MONTE PASCHI SIENA spa;
- Grava sull'intero cespite;
- n.g. 4176 atto notaio Abbate Antonio del 10/04/2012, rep. 42316/26636

**IPOTECA VOLONTARIA**

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80

Foglio 68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Foglio 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 73

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU Comune di Grosseto

Foglio 68, p.la 528, sub 2, cat. D10

Foglio 68, p.la 528, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 68, p.la 528, sub 1, corte

Foglio 68, p.la 529, sub 1, corte

Foglio 67, p.la 217, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 67, p.la 217, sub 2, cat. D10

Foglio 67, p.la 217, sub 1, corte

**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] - Sede [REDACTED])

**Ipoteca su concessione amministrativa**

- n.p. 57, del 15/01/201;
- atti vari, importo 76.971,76 euro finanziamento di 38.485,88 euro per ipoteca su conc.ne amm.va - ipoteca su concessioni amministrative (quando ammessa da leggi speciali);
- contro [REDACTED]
- a favore EQUITALIA CENTRO SPA
- grava sull'intero cespite.
- n.g. 438 atto Equitalia Centro Spa di Firenze N.Rep. 518/5116 del 13.01.2016

**IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELLA RISCOSSIONE**

contro

P.P. per [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg.67, p.lle 9, 23, 80

Fg.68, p.lle 29, 176, 180, 193, 205, 239, 242, 246, 390, 391

Fg.114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

Fg.115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148

+

NCEU Comune di Grosseto



Fg. 67, p.la 217 sub 2 cat.D/10  
Fg. 67, p.la 217 sub 3 cat.A/2 vani 8  
Fg. 68, p.la 528 sub 2 cat.D/10  
Fg. 68, p.la 528 sub 3 cat.A/2 vani 8  
Fg.115, p.la 145 cat.D/10

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL COMPENDIO

**Pignoramento immobiliare**

- n.p. 8211, del 02/10/2015;
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- contro [REDACTED]
- favore BANCA MONTE PASCHI SIENA SPA;
- grava sull'intero cespite;
- n.g. 10874 Atto del Tribunale di Grosseto N.Rep. 2152 del 24.07.2015

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg.67, p.lle 9, 23, 80/AA, 80/AB

Fg.68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Fg.115, p.lle 19/AA, 19/AB, 35, 36, 38, 63, 73 (fabbr.rurale)

Fg.114, p.lle 1/AA, 1/AB, 5, 6/AA, 6/AB, 7, 12, 13/AA, 13/AB, 17, 29, 30, 38/AA, 38/AB, 39/AA, 39/AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64/AA, 64/AB

+

NCEU Comune di Grosseto

Fg.68, p.la 528, sub 2 cat.D/10

Fg.68, p.la 528, sub 3 cat.A/2

Fg.68, p.la 528, sub 1 Corte

Fg.68, p.la 529, sub 1 Corte

Fg.68, p.la 528 e 529 Enti urbani

Fg.67, p.la 217, sub 3 cat.A/2

Fg.67, p.la 217, sub 2 cat.D/10

Fg.67, p.la 217, sub 1 Corte

Fg.67, p.la 217, Ente urbano

**CESPITI 2**

Quota:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

**Comune di Grosseto**

Terreni

NCT del Comune di Grosseto

Foglio 68, p.lle 390, 391;

Provenienza:

- successione n. 2290 del 02/03/2006 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione N.G. 3822 atto per causa di morte del 28/09/96, rep. 96/626

#### RETTIFICA di SUCCESSIONE

contro [redacted] nato il [redacted] deceduto il [redacted] - quota di propr. del de cuius:  
1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80; fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246; fg. 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64; fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64; fg. 68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;  
favore [redacted] - [redacted]

Si rettifica d'ufficio la trascrizione di cui al r.g. 8602 e r.p. 6252 del 16/07/98 in quanto era stato errato il foglio indicato come n. 67, anziche' n. 68 e la data di presentazione trattasi del 28/09/96 e non 25/07/97. Inoltre e' stata inserita la rinuncia all'eredita' della [redacted], del [redacted], della [redacted] e degli unici figli di quest'ultima, [redacted] i quali hanno rinunciato all'eredita' con atto notaio Marzocchi registrato a Grosseto il 23/04/96 al n. 451, mod.1\*.

- compravendita n. 2876 del 08/04/1988 per atto tra vivi - compravendita n.g. 4723 atto notaio Marzocchi del 17/03/88, rep. 16315

- contro [redacted]

- accettazione eredita' n. 4172 del 09/05/2011 per atto per causa morte - accettazione tacita di eredita' n.g. 6104 atto notaio Abbate Antonio N.Rep. 40635/25245 del 06/05/2011

#### ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

contro

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])  
deceduto in data [redacted]

a favore

P.P. per [redacted] (nato il [redacted])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 242, 246

Fg. 67, p.lle 9, 23, 80

Fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 241, 390, 391, 29, 176, 180, 193, 240 (fabbr.rurale), 244 (fabbr.rurale)

Fg.115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64

Fg.114 p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU c.s.

Fg. 68, p.la 528, sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.la 528, sub 3 cat.A/2

Fg. 68, p.la 528, sub 1 Corte

Fg. 68, p.la 529, sub 1 Corte

La successione si è aperta per legge erede il fratello.

- successione n. 8602 - 6252 del 16/07/1998 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione n.g. 8602 successione legittima - atto per causa di morte del 25/07/97, rep. 96/626

contro [redacted] nato il [redacted] - quota di propr. del de cuius:

1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80; fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246; fg. 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64; fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64; fg. 68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUL COMPENDIO

##### Ipoteca volontaria

- n.p. 454, del 11/04/2012;
- Ipoteca volontaria importo € 900.000.000,00 finanziamento di € 450.000,00 concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni.
- Contro [REDACTED];
- A favore BANCA MONTE PASCHI SIENA spa;
- grava sull'intero cespite;
- n.g. 4176 atto notaio Abbate Antonio del 10/04/2012, rep. 42316/26636

##### IPOTECA VOLONTARIA

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

##### Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80

Foglio 68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Foglio 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 73

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU Comune di Grosseto

Foglio 68, p.la 528, sub 2, cat. D10

Foglio 68, p.la 528, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 68, p.la 528, sub 1, corte

Foglio 68, p.la 529, sub 1, corte

Foglio 67, p.la 217, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 67, p.la 217, sub 2, cat. D10

Foglio 67, p.la 217, sub 1, corte

##### DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] - Sede [REDACTED]

##### Ipoteca su concessione amministrativa

- n.p. 57, del 15/01/2011;
- atti vari, importo 76.971,76 euro finanziamento di 38.485,88 euro per ipoteca su conc.ne amm.va - ipoteca su concessioni amministrative (quando ammessa da leggi speciali);
- contro [REDACTED];
- a favore EQUITALIA CENTRO SPA
- grava sull'intero cespite.
- n.g. 438 atto Equitalia Centro Spa di Firenze N.Rep. 518/5116 del 13.01.2016

##### IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELLA RISCOSSIONE

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

##### Oggetto:

**NCT Comune di Grosseto**

Fg.67, p.lle 9, 23, 80

Fg.68, p.lle 29, 176, 180, 193, 205, 239, 242, 246, 390, 391

Fg.114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

Fg.115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148

+

**NCEU Comune di Grosseto**

Fg. 67, p.la 217 sub 2 cat.D/10

Fg. 67, p.la 217 sub 3 cat.A/2 vani 8

Fg. 68, p.la 528 sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.la 528 sub 3 cat.A/2 vani 8

Fg.115, p.la 145 cat.D/10

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL COMPENDIO**

**Pignoramento immobiliare**

- n.p. 8211, del 02/10/2015;
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- contro [REDACTED]
- favore BANCA MONTE PASCHI SIENA SPA;
- grava sull'intero cespite;
- n.g. 10874 Atto del Tribunale di Grosseto N.Rep. 2152 del 24.07.2015;

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

**NCT Comune di Grosseto**

Fg.67, p.lle 9, 23, 80/AA, 80/AB

Fg.68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Fg.115, p.lle 19/AA, 19/AB, 35, 36, 38, 63, 73 (fabbr.rurale)

Fg.114, p.lle 1/AA, 1/AB, 5, 6/AA, 6/AB, 7, 12, 13/AA, 13/AB, 17, 29, 30, 38/AA, 38/AB, 39/AA, 39/AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64/AA, 64/AB

+

**NCEU Comune di Grosseto**

Fg.68, p.la 528, sub 2 cat.D/10

Fg.68, p.la 528, sub 3 cat.A/2

Fg.68, p.la 528, sub 1 Corte

Fg.68, p.la 529, sub 1 Corte

Fg.68, p.la 528 e 529 Enti urbani

Fg.67, p.la 217, sub 3 cat.A/2

Fg.67, p.la 217, sub 2 cat.D/10

Fg.67, p.la 217, sub 1 Corte

Fg.67, p.la 217, Ente urbano

**CESPITI 3**

Quota:

[REDACTED]

proprietà per 1/1

**Comune di Grosseto**

**Terreni**

NCT del Comune di Grosseto

Foglio 114, p.lle 1/AA, 1/AB, 5, 6/AA, 6/AB, 7, 12, 13/AA, 13/AB, 17, 29, 30, 38/AA, 38/AB, 39/AA, 39/AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57/AA, 57/AB, 58, 64/AA, 64/AB;

Provenienza:

- successione n. 2290 del 02/03/2006 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione N.G. 3822 atto per causa di morte del 28/09/96, rep. 96/626

**RETTIFICA di SUCCESSIONE**

contro [redacted] nato il [redacted] deceduto il [redacted] - quota di propr. del de cuius:  
1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80; fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246; fg. 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64; fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64; fg. 68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;  
favore [redacted] - [redacted]

Si rettifica d'ufficio la trascrizione di cui al r.g. 8602 e r.p. 6252 del 16/07/98 in quanto era stato errato il foglio indicato come n. 67, anziche' n. 68 e la data di presentazione trattasi del 28/09/96 e non 25/07/97. Inoltre e' stata inserita la rinuncia all'eredita' della [redacted], del [redacted], della [redacted] e degli unici figli di quest'ultima, [redacted] i quali hanno rinunciato all'eredita' con atto notaio Marzocchi registrato a Grosseto il 23/04/96 al n. 451, mod.1\*.

- accettazione eredita' n. 4172 del 09/05/2011 per atto per causa morte - accettazione tacita di eredita' n.g. 6104 atto notaio Abbate Antonio N.Rep. 40635/25245 del 06/05/2011

**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

contro

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])

deceduto in data [redacted]

a favore

P.P. per [redacted] (nato il [redacted])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 242, 246

Fg. 67, p.lle 9, 23, 80

Fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 241, 390, 391, 29, 176, 180, 193, 240 (fabbr.rurale), 244 (fabbr.rurale)

Fg.115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64

Fg.114 p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU c.s.

Fg. 68, p.la 528, sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.la 528, sub 3 cat.A/2

Fg. 68, p.la 528, sub 1 Corte

Fg. 68, p.la 529, sub 1 Corte

La successione si è aperta per legge erede il fratello.

- compravendita n. 5769 del 30/07/1986 del 22/07/1986 n.g. 6104 atto notaio Abbate Antonio, rep. 40635/25245 del 06/05/2011

**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

contro

P.P. per 1/2 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

deceduto in data [REDACTED]

a favore

P.P. per 1/2 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 242, 246

Fg. 67, p.lle 9, 23, 80

Fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 241, 390, 391, 29, 176, 180, 193, 240 (fabbr.rurale), 244 (fabbr.rurale)

Fg.115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64

Fg.114 p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU c.s.

Fg. 68, p.la 528, sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.la 528, sub 3 cat.A/2

Fg. 68, p.la 528, sub 1 Corte

Fg. 68, p.la 529, sub 1 Corte

La successione si è aperta per legge erede il fratello.

- compravendita n. 6195 del 07/08/1987 per atto tra vivi – compravendita n.g. 9133 atto notaio Marzocchi del 22/07/87, rep. 14955

- contro [REDACTED]

- successione n. 8602 - 6252 del 16/07/1998 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione n.g. 8602 successione legittima - atto per causa di morte del 25/07/97, rep. 96/626

contro [REDACTED] nato il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] - quota di propr. del de cuius:

1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80; fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246; fg. 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64; fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64; fg. 68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUL COMPENDIO**

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 26, del 07/01/1988;

- Ipoteca volontaria importo € 206.582,76 finanziamento di € 82.633,10 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 20 anni.

- Atto scaduto, è stato presentato annotamento n. 852 del 1988 di quietanza+conferma

- Contro [REDACTED];

- A favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CRED. FOND.;

- grava su parte di cespite così identificata:

Terreno fg. 114, p.lle 7, 57/AA, 58, 64/AA, 30, 17, 13/AA, 29, 12, 6/AA, 44, 45, 6/AB, 13/AB, 64/AB, 57/AB.

- n.g. 198 atto notaio Marzocchi del 15/12/1987, rep. 15842;

C.T. fg. 114, p.lle 7, 14, 30, 17, 13, 29, 12, 6, 44, 45

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 5833 del 31/12/2007

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 1566, del 11/10/1991;
- Ipoteca volontaria importo € 167.900,14 finanziamento di € 65.921,80 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 7 anni.
- Atto scaduto;
- Contro [REDACTED]
- A favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CRED. FOND.;
- grava sull'intero cespite;
- n.g. 12643 atto notaio Marzocchi del 08/10/1991, rep. 26217;

C.T. fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 454, del 11/04/2012;
- Ipoteca volontaria importo € 900.000.000,00 finanziamento di € 450.000,00 concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni.
- Contro [REDACTED]
- A favore BANCA MONTE PASCHI SIENA spa;
- grava sull'intero cespite;
- n.g. 4176 atto notaio Abbate Antonio del 10/04/2012, rep. 42316/26636

**IPOTECA VOLONTARIA**

contro

P.P. per 1/ [REDACTED] p (nato il [REDACTED])

**Oggetto:**

NCT Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80

Foglio 68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Foglio 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 73

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU Comune di Grosseto

Foglio 68, p.la 528, sub 2, cat. D10

Foglio 68, p.la 528, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 68, p.la 528, sub 1, corte

Foglio 68, p.la 529, sub 1, corte

Foglio 67, p.la 217, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 67, p.la 217, sub 2, cat. D10

Foglio 67, p.la 217, sub 1, corte

**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] - Sede [REDACTED]

**Ipoteca concessione amministrativa**

- n.p. 57, del 15/01/201;

- atti vari, importo 76.971,76 euro finanziamento di 38.485,88 euro per ipoteca su conc.ne amm.va - ipoteca su concessioni amministrative (quando ammessa da leggi speciali);
- contro [REDACTED];
- a favore EQUITALIA CENTRO SPA;
- grava sull'intero cespite;
- n.g. 438 atto Equitalia Centro Spa di Firenze N.Rep. 518/5116 del 13.01.2016

**IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELLA RISCOSSIONE**

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg.67, p.lle 9, 23, 80

Fg.68, p.lle 29, 176, 180, 193, 205, 239, 242, 246, 390, 391

Fg.114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

Fg.115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148

+

NCEU Comune di Grosseto

Fg. 67, p.la 217 sub 2 cat.D/10

Fg. 67, p.la 217 sub 3 cat.A/2 vani 8

Fg. 68, p.la 528 sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.la 528 sub 3 cat.A/2 vani 8

Fg.115, p.la 145 cat.D/10

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL COMPENDIO**

**Pignoramento immobiliare**

- n.p. 8211, del 02/10/2015;
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- contro [REDACTED];
- favore BANCA MONTE PASCHI SIENA SPA
- grava sull'intero cespite.
- n.g. 10874 Atto del Tribunale di Grosseto N.Rep. 2152 del 24.07.2015

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg.67, p.lle 9, 23, 80/AA, 80/AB

Fg.68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Fg.115, p.lle 19/AA, 19/AB, 35, 36, 38, 63, 73 (fabbr.rurale)

Fg.114, p.lle 1/AA, 1/AB, 5, 6/AA, 6/AB, 7, 12, 13/AA, 13/AB, 17, 29, 30, 38/AA, 38/AB, 39/AA, 39/AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64/AA, 64/AB

+

NCEU Comune di Grosseto

Fg.68, p.la 528, sub 2 cat.D/10

Fg.68, p.la 528, sub 3 cat.A/2

Fg.68, p.la 528, sub 1 Corte

Fg.68, p.la 529, sub 1 Corte

Fg.68, p.la 528 e 529 Enti urbani



Fg.67, p.la 217, sub 3 cat.A/2  
Fg.67, p.la 217, sub 2 cat.D/10  
Fg.67, p.la 217, sub 1 Corte  
Fg.67, p.la 217, Ente urbano

**CESPITI 4**

Quota:



proprietà per 1/1

**Comune di Grosseto**

**Terreni**

NCT del Comune di Grosseto  
Foglio 67, p.lle 9, 23, 80/AA, 80/AB;  
Foglio 68, p.lle 205, 239, 241, 242, 246;  
Foglio 115, p.lle 144, 35, 36, 38, 63, 147, 148;

**Fabbricati**

NCEU del Comune di Grosseto  
Foglio 67, p.la 217, sub 2  
Foglio 67, p.la 217, sub 3  
Foglio 68, p.la 528, sub 2  
Foglio 68, p.la 528, sub 3  
Foglio 115, p.la 145


**NOTA per foglio 115, p.la 73 (ex p.la 19):**

con tabella di variazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 29/12/1999 al n. 960732.1/1999 (protocollo n. 28396) la p.la 19 viene variata nella p.la 73. Con denuncia di cambiamento - tipo mappale - presentato presso l' Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 31.01.2014 al n. 9685.1/2014 (protocollo n. GR0009685), la p.la 73 viene variata nelle p.lle 147, 148, 146, 145, 144. Contestualmente la p.la 146 viene soppressa ed unita alla p.la 145, la quale assume la qualità di Ente urbano per il collegamento con le mappe di Catasto Fabbricati;  
Ad oggi le p.lle 73 e 19 sono SOPPRESSE-VARIATE con le p.lle 147, 148, 144, censite al catasto terreni, e la p.la 145 al catasto fabbricati cad. D/10.

**NOTA per foglio 67, p.la 184:**

VARIAZIONE del 03.04.2008 n. 25188.1/2007 prot. n. GR0083284 (deriva da fg. 67, p.la 9 e fg. 68, p.la 181);  
Gli immobili censiti al NCEU, foglio 67, p.la 217, sub 2 e 3 hanno origine dalla p.la 184 NCT (ex p.la 9 NCT) sono classificati come D/10.

**PROVENIENZA del foglio 67, p.la 9**

Compravendita del 16/11/72, n.g. 13281 - n.p. 8855 atto Marzocchi Alfonso di Grosseto del 19/10/1972, rep. 85554 registrato a Grosseto il 27/10/1972 al n. 3786,  per 1/2 cad..

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/1989, Registro Particolare 2834 - Registro Generale 4167  
Pubblico Ufficiale MARZOCCHI ALESSANDRO Repertorio 18572 del 02/03/1989 ATTO TRA VIVI -

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO contro P.P. per 1/2 ciascuno [redacted] e [redacted] a favore COMUNE DI GROSSETO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2007 Registro Particolare 6028 - Registro Generale 10460 Pubblico Ufficiale ALESSANDRO MARZOCCHI Repertorio 41983/10791 del 24/05/2007 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO contro P.P. per 1/1 [redacted] a favore COMUNE DI GROSSETO.

Provenienza:

- compravendita n. 388 del 15/01/1982 per atto tra vivi - compravendita n.g. 556 Atto notaio Alfonso Marzocchi, rep. 124224 del 24/12/1981, registrato a Grosseto il 06/01/1982 al n. 36, Mod. I COMPRAVENDITA

- contro [redacted] (nato il [redacted])

- a favore:

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])

Il Sig. [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [redacted] (nata il [redacted]) che interviene al presente atto per dichiarare che il bene acquistato dal marito è bene personale, in quanto necessario all'esercizio dell'impresa.

Oggetto:

in Comune di Grosseto, Frazione Istia d' Ombrone, Quota n. 1219 nella suddivisione dell'Ente Maremma di ha. 04.05.40, in catasto la quota è censita alla Partita 11680:

- Fg.67 mappali 23 e 80 per Ha. 4.05.40.

Prezzo della presente compravendita è fissato in L.15.500.000 già pagato.

- successione n. 2290 del 02/03/2006 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione N.G. 3822 atto per causa di morte del 28/09/96, rep. 96/626 RETTIFICA di SUCCESSIONE

contro [redacted] nato il [redacted] - quota di proprietà del de cuius:

1/2 su NCT, fg. 67, p.lle 9, 23, 80, fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246, fg.115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64, fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64, fg. 68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193;

favore [redacted] - [redacted]

Si rettifica d'ufficio la trascrizione di cui al r.g. 8602 e r.p. 6252 del 16/07/98 in quanto era stato errato il foglio indicato come n. 67, anziche' n. 68 e la data di presentazione trattasi del 28/09/96 e non 25/07/97. Inoltre e' stata inserita la rinuncia all'eredita' della [redacted], del [redacted], della [redacted] degli unici figli di quest'ultima, [redacted]

[redacted] i quali hanno rinunciato all'eredita' con atto notaio Marzocchi registrato a Grosseto il 23/04/96 al n. 451, mod.1\*.

- accettazione eredita' n. 4172 del 09/05/2011 per atto per causa morte - accettazione tacita di eredita' n.g. 6104

Atto notaio Abbate Antonio N.Rep. 40635/25245 del 06/05/2011

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

contro

P.P. per [redacted] (nato il [redacted])

deceduto in data 30/03/1996

a favore

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])

**Oggetto:**

NCT Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 242, 246

Fg. 67, p.lle 9, 23, 80

Fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 241, 390, 391, 29, 176, 180, 193, 240 (fabbr.rurale), 244 (fabbr.rurale)

Fg.115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64

Fg.114 p.lle 1 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU c.s.

Fg. 68, p.lla 528, sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.lla 528, sub 3 cat.A/2

Fg. 68, p.lla 528, sub 1 Corte

Fg. 68, p.lla 529, sub 1 Corte

La successione si è aperta per legge erede il fratello.

- atti vari n. 8043 del 6-10-1982 per atto tra vivi - atto tra vivi n.g. 10475 Atto notaio Alfonso Marzocchi  
N.Rep. 125678 del 14.09.1982, reg.to a Grosseto il 28.09.1982 al n.2821/I

**1° ATTO**

**ATTO di VENDITA con COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA ED ESCLUSIONE DALLA  
COMUNIONE**

contro/a favore

[redacted] (nato il [redacted])

a favore/contro

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])

P.P. per 1/2 [redacted] (nato il [redacted])

Il Sig. [redacted] è coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted]  
(nata il [redacted]) ma dichiarava di acquistare il bene a titolo Personale in quanto  
strumentale d' impresa.

**Oggetto:**

Vendita di alcuni appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati rurali posti nella Frazione di Istia d'  
Ombrone, Loc.Renai, Laghi, Montorsoli e Poggio Cavallo di catastali Ha. 10.74.00 circa, censiti in  
Catasto Terreni alla Partita 6210:

- Fg. 68, mappali 181, 239, 240, 241, 242, 244, 246;

- Fg. 115, mappali 35, 36, 38, 19 e 20 (già 20/a) di catastali Ha. 10.74.24

Prezzo di Lire 70.000.000.

**PATTI**

La cessione viene fatta ed accettata allo scopo di costituire una Rendita Vitalizia. In corrispettivo del  
trasferimento i Sigg.ri [redacted] costituivano a favore di [redacted]  
una rendita vitalizia consistente nel mantenimento dello stesso per tutta la durata della sua vita, in  
proporzione alle sostanze economiche fino ad oggi da esso possedute, oltre alla corresponsione di un  
assegno mensile di Lire 300.000 pari al valore attuale di mercato di quintali 12 di grano tenero. La  
parola "mantenimento" comprende l'assistenza e le cure necessarie ed opportune in relazione anche  
all' età del Sig. [redacted] le parti dichiaravano che gli obblighi alle prestazioni, come sopra  
assunti, debbono intendersi estesi anche ai loro eredi, impegnandosi inoltre, per sè e per i propri eredi,  
a corrispondere le prestazioni stesse nella misura convenuta. La rendita vitalizia è costituita ai seguenti  
patti:

a) il Sig. [redacted] dovrà abitare insieme ai figli [redacted]

- b) la rendita dovrà essere corrisposta dai Sigg.ri [redacted] a rate anticipate mensili;  
c) le stesse condizioni per il Sig. [redacted] devono intendersi valide anche per la di lui moglie [redacted] (nata il [redacted]) avendo la stessa partecipato attivamente alla conduzione dei terreni.

## 2° ATTO

Compravendita

Contro [redacted]

A favore [redacted] (nata il [redacted])

Come bene personale destinato all'esercizio dell'impresa, con l'assenso del coniuge [redacted] (nato il [redacted])

Oggetto:

Vendita di terreno agrario posto in Grosseto, Frazione di Istia d'Ombrone, Loc. Poggio Cavallo, di catastali ha. 03.16.40, censito in Catasto Rustico alla Partita 6210:

- Fg. 115, mappale 55 (già 20/b)

Prezzo di Lire 18.000.000 pagato.

- accettaz. eredita' n. 11507 del 04/11/2005 per atto per causa morte - accettazione tacita di eredita' n.g. 19029 atto Marzocchi del 3/11/05 rep.41207/10332 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' contro

[redacted] (nato il [redacted]) deceduto in data [redacted]

- successione n. 8602 - 6252 del 16/07/1998 per atto per causa morte - certificato di denunciata successione n.g. 8602 successione legittima - atto per causa di morte del 25/07/97 rep. 96/626 - contro

[redacted] - deceduto in data [redacted] - quota di prop.del de cuius:

1/2 su terreno

fg. 67, p.lle 9, 23, 80

fg. 68, p.lle 181, 205, 239, 240, 241, 242, 244, 246

fg. 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 64

fg. 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

fg. 68, p.lle 390, 391, 29, 176, 180, 193

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUL COMPENDIO

### Ipoteca volontaria

- n.p. 4499, del 04/11/2005;

- Ipoteca volontaria importo € 1.200.000.000,00 finanziamento di € 600.000,00 concessione a garanzia di mutuo estinguibile in 20 anni.

- Contro [redacted];

- A favore MPS BANCA PER L'IMPRESA spa;

- grava su parte di cespite così identificata:

Terreno fg. 67, p.la 9, 23, 80AA, 80AB, fg. 115, p.la 144, 35, 36, 38, 63, 145, 147, 148

Fabbricati fg. 67, p.la 217/2, 217/3

- n.g. 19028 atto notaio Marzocchi del 03/11/2005, rep. 41207/10332

1/1 della p.p. su terreno foglio 67, p.lle 9, 23, 80, 184 + foglio 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 73

DEBITORE NON DATORE

[REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 1140, del 09/05/2011;
- Ipoteca volontaria importo € 1.200.000.000,00 finanziamento di € 600.000,00 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 10 anni.
- Contro [REDACTED];
- A favore BANCA MONTE PASCHI SIENA spa;
- grava su parte di cespite così identificata:  
Terreno fg. 68, p.lla 242, 246  
Fabbricato fg. 68, p.lla 528/2, 528/3
- n.g. 6105 atto notaio Abbate Antonio del 06/05/2011, rep. 40635/25245

**IPOTECA VOLONTARIA**

contro

1/1 della p.p. [REDACTED] (nato il 1 [REDACTED])

**Oggetto:**

C.T. Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 242, 246

+

C.U. Comune di Grosseto

Fg. 68, p.lle 528/2

Fg. 68, p.lle 528/3

Fg. 68, p.lle 528/1

Fg. 68, p.lle 529/1

**DEBITORI NON DATORI**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1031 del 17/06/2011 (quietanza e conferma)

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 453, del 11/04/2012;
- Ipoteca volontaria importo € 1.200.000.000,00 finanziamento di € 600.000,00 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Contro [REDACTED];
- A favore BANCA MONTE PASCHI SIENA spa;
- grava su parte di cespite così identificata:  
Terreno fg. 68, p.lla 242, 246  
Fabbricati fg. 68, p.lla 528/2, 528/3
- n.g. 4175 atto notaio Abbate Antonio del 10/04/2012, rep. 42316/26636

**Oggetto:**

NCT Grosseto fg. 68, p.lle 242, 246

NCEU Grosseto fg. 68, p.la 528, sub 1, 2, 3 + p.la 529, sub 1

**DEBITORE NON DATORE**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Formalità di riferimento n.p. 1140 del 09/05/2011

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 454, del 11/04/2012;
- Ipoteca volontaria importo € 900.000.000,00 finanziamento di € 450.000,00 concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni.
- Contro [REDACTED]
- A favore BANCA MONTE PASCHI SIENA spa;
- grava su parte di cespite così identificata:  
Fabbricato fg. 67, p.lla 217, sub 2 e 3;  
Fabbricato fg. 68, p.lla 528, sub 2 e 3;  
Fabbricato fg. 115, p.lla 145;  
Terreno fg. 67, p.lla 9, 23, 80/AA, 80/AB,  
Terreno fg. 68, p.lla 239, 241, 242, 246,  
Terreno fg. 115, p.lla 144, 35, 36, 38, 63, 147, 148
- n.g. 4176 atto notaio Abbate Antonio del 10/04/2012, rep. 42316/26636

**IPOTECA VOLONTARIA**

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

**Oggetto:**

NCT Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80

Foglio 68, p.lle 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Foglio 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 73

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

+

NCEU Comune di Grosseto

Foglio 68, p.lla 528, sub 2, cat. D10

Foglio 68, p.lla 528, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 68, p.lla 528, sub 1, corte

Foglio 68, p.lla 529, sub 1, corte

Foglio 67, p.lla 217, sub 3, cat. A2, vani 8

Foglio 67, p.lla 217, sub 2, cat. D10

Foglio 67, p.lla 217, sub 1, corte

**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:**

[REDACTED], sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]

**Ipoteca volontaria**

- n.p. 483, del 18/04/2012;
- Ipoteca volontaria importo € 300.000.000,00 finanziamento di € 150.000,00 concessione a garanzia di mutuo estinguibile in 15 anni.
- Contro [REDACTED]
- A favore BANCA DELLA MAREMMA CREDITO COOPERATIVO GROSSETO;
- grava su parte di cespite così identificata:  
Fabbricato fg. 67, p.lla 217, sub 3
- n.g. 4494 atto notaio Ciampolini Giorgio del 17/04/2012, rep. 183667/59821;

**IPOTECA VOLONTARIA**

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

su

NCT Comune di Grosseto – Loc. Poggio Cavallo

Fg. 114, p.lle 75 e 76

contro

P.P. per 1/1 [redacted] (nato il [redacted])

su

NCEU Comune di Grosseto – Fraz. Istia d'Ombrone

Foglio 67, p.la 217, sub 3, cat. A2, vani 8

**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:**

[redacted], sede in [redacted], C.F. [redacted]

**Ipoteca concessione amministrativa**

- n.p. 57, del 15/01/201;
- atti vari, importo 76.971,76 euro finanziamento di 38.485,88 euro per ipoteca su conc.ne amm.va - ipoteca su concessioni amministrative (quando ammessa da leggi speciali);
- contro [redacted];
- a favore EQUITALIA CENTRO SPA;
- grava su parte di cespite così identificata:  
fabbricato fg. 67, p.la 217, sub 2, 3  
fabbricato fg. 68, p.la 528, sub 2, 3  
fabbricato fg. 115, p.la 145  
terreno fg. 67, p.lle 9, 23, 80/AA, 80/AB,  
terreno fg. 68, p.lle 205, 239, 242, 246,  
terreno fg. 115, p.lle 144, 35, 36, 38, 63, 147, 148
- n.g. 438 atto Equitalia Centro Spa di Firenze N.Rep. 518/5116 del 13/01/2016

**IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DELLA RISCOSSIONE**

contro

P.P. per 1/1 [redacted] (nato il [redacted])

**Oggetto:**

NCT Comune di Grosseto

Fg.67, p.lle 9, 23, 80

Fg.68, p.lle 29, 176, 180, 193, 205, 239, 242, 246, 390, 391

Fg.114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64

Fg.115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148

+

NCEU Comune di Grosseto

Fg. 67, p.la 217 sub 2 cat. D/10

Fg. 67, p.la 217 sub 3 cat. A/2 vani 8

Fg. 68, p.la 528 sub 2 cat.D/10

Fg. 68, p.la 528 sub 3 cat. A/2 vani 8

Fg.115, p.la 145 cat. D/10

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL COMPENDIO**

**Pignoramento immobiliare**

- Trascrizione n. 7129 del 10/09/2014;

- Pignoramento per atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili;
- Contro [REDACTED]
- A favore SIENA SME UNDICI UNO srl;
- grava su parte di cespite così identificata:  
fabbricato fg. 67, p.lla 217, sub 2, 3  
fabbricato fg. 68, p.lla 528, sub 2, 3  
fabbricato fg. 115, p.lla 145  
terreno fg. 67, p.lla 9, 23, 80/AA, 80/AB  
terreno fg. 68, p.lla 205, 239, 242, 246  
terreno fg. 115, p.lla 144, 35, 36, 38, 63, 147, 148
- n.g. 9246 Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, rep. 2590 del 08/09/2014;

#### VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

#### Oggetto:

NCT Comune di Grosseto – Fraz. Istia d'Ombrone – Loc. Poggio alle Conce e Poggio Cavallo  
Foglio 67, p.lla 9, 23, 80, 184 (fabbricato rurale – attuale p.lla 217, sub 2 e 3);  
Foglio 115, p.lla 19, 35, 36, 38, 63, 73 (fabbricato rurale);  
per una superficie complessiva di ha. 14.29.54

#### Pignoramento immobiliare

- n.p. 8211, del 02/10/2015;
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- contro [REDACTED]
- favore BANCA MONTE PASCHI SIENA SPA;
- grava su parte di cespite così identificata:  
Fabbricato fg. 67, p.lla 217, sub 2 e 3;  
Fabbricato fg. 68, p.lla 528, sub 2 e 3;  
Fabbricato fg. 115, p.lla 145;  
Terreno fg. 67, p.lla 9, 23, 80/AA, 80/AB,  
Terreno fg. 68, p.lla 239, 241, 242, 246,  
Terreno fg. 115, p.lla 144, 35, 36, 38, 63, 147, 148
- n.g. 10874 Atto del Tribunale di Grosseto N.Rep. 2152 del 24.07.2015

#### VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

contro

P.P. per 1/1 [REDACTED] (nato il [REDACTED])

#### Oggetto:

NCT Comune di Grosseto

Fg.67, p.lla 9, 23, 80/AA, 80/AB

Fg.68, p.lla 239, 241, 242, 246, 390, 391, 29, 176, 180, 193

Fg.115, p.lla 19/AA, 19/AB, 35, 36, 38, 63, 73 (fabbr.rurale)

Fg.114, p.lla 1/AA, 1/AB, 5, 6/AA, 6/AB, 7, 12, 13/AA, 13/AB, 17, 29, 30, 38/AA, 38/AB, 39/AA, 39/AB,  
43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64/AA, 64/AB

+

NCEU Comune di Grosseto

Fg.68, p.lla 528, sub 2 cat.D/10



Fg.68, p.lla 528, sub 3 cat.A/2  
Fg.68, p.lla 528, sub 1 Corte  
Fg.68, p.lla 529, sub 1 Corte  
Fg.68, p.lla 528 e 529 Enti urbani  
Fg.67, p.lla 217, sub 3 cat.A/2  
Fg.67, p.lla 217, sub 2 cat.D/10  
Fg.67, p.lla 217, sub 1 Corte  
Fg.67, p.lla 217, Ente urbano

**La certificazione porta la data del 04/04/2016**

**QUESITO N. 2**

*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.);*

**Loc. Poggio alle Conce (LOTTO 1)**

**ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI**

**2.1.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce snc e da alcuni annessi rurali (fienile, porcilaia e tettoia auto), il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 67, p.lla 217, sub. 3 (ex p.lla 184 NCT), cat. A2, classe 6, vani 8 – rendita € 1.177,52 (abitazione);
- foglio 67, p.lla 217, sub. 2 (ex p.lla 184 NCT), cat. D10, rendita € 892,00 (annessi rurali);
- foglio 67, p.lla 217, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune).

**ABITAZIONE (FABBRICATO A)**

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra collegati fra loro con scala interna in c.a., ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da:

Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala;

Piano primo: disimpegno, 3 camere, 2 bagni, guardaroba.

Il tutto per mq. 152,54 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un porticato di mq. 22.95 ca., un pergolato di mq. 5,70 ca. ed un locale tecnico di mq. 2,75 ca..

La struttura portante è in c.a., con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono in pietra a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile di recente realizzazione presenta finiture di buona fattura. I pavimenti sono in legno e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in legno e mezzane. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**TETTOIA AUTO (FABBRICATO B)**

La tettoia che può ospitare due veicoli, è realizzata con struttura portante in c.a. (pilastri). La copertura è a falda unica inclinata, con struttura in legno e mezzane, priva di manto di copertura. Il tutto per mq. 22,25 ca. di superficie coperta. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

**PORCILAIA (FABBRICATO C)**

La porcilaia ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita da: 3 castrì, 2 magazzini ed un arello. Il tutto per mq. 56,20 di superficie netta calpestabile coperta. La struttura portante è in muratura portante in blocchi di tufo a faccia vista. La copertura è a falda unica inclinata, con manto in fibrocemento. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in lamiera di ferro

**FIENILE (FABBRICATO D)**

Il fienile è realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. priva di tamponamenti. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto di lamiera tipo "onduline". Il tutto per mq. 152,50 ca. di superficie coperta. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

**2.1.2 INDICI METRICI**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**ABITAZIONE**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature abitazione	mq 152,54
- superficie utile pergolato	mq 5,70
- superficie utile porticato	mq 22,95
- superficie utile locale tecnico	mq 2,73
- superficie commerciale abitazione: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di pergolato, porticato e locale tecnico ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 213,45
- altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**TETTOIA AUTO**

Parametro	Totale
- superficie coperta	mq 22,23
- altezza media	ml 2,88

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**PORCILAIA**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature	mq 56,19
- altezza interna minima e massima	ml 2,20-2,60

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**FIENILE**

Parametro	Totale
- superficie coperta	mq 152,48
- altezza interna minima e massima	ml 5,15-6,15

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**2.1.3 DATI CATASTALI E CONFINI**

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

**ABITAZIONE**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
67	217	3	A2	6	8 vani	€ 1.177,52	Strada Provinciale delle Conce snc piano T-1. Variazione nel classamento del 28/09/2011 n. 68177.1/2011 in atti dal 28/09/2011 (prot. n. GR158725) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(ALLEGATO 1)

**FIENILE – PORCILAIA – TETTOIA AUTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
67	217	2	D10			€ 892,00	Strada Provinciale delle Conce snc piano T. Variazione nel classamento del 28/09/2011 n. 68177.1/2011 in atti dal 28/09/2011 (prot. n. GR158725) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(ALLEGATO 1)

**Intestati:**

1

proprietà per 1/1

**Confini:**

Fosso delle Conce, Della Salica, strada, s.s.a.

**TERRENI AGRICOLI****2.2.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

Il compendio oggetto di stima è costituito da terreni agricoli, posti in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce snc, catastalmente identificati come segue.

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80.

Il tutto per una superficie complessiva pari ad ha. 07.95.32. L'insieme è composto da appezzamenti aventi qualità colturali diverse, come meglio evidenziato nello schema di riepilogo che segue:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
67	9		Uliveto IGP	1	03.89.92	161,10	151,03
67	23		Uliveto IGP	1	03.97.80	164,36	154,08
67	80	AA	Incolto sterile		00.01.04	-	-
		AB	Uliveto	1	00.06.56	2,71	2,54
				<b>TOTALE</b>	<b>07.95.32</b>		
				di cui:			
			Uliveto IGP		07.87.72		

		Uliveto		00.06.56		
		Incolto sterile		00.01.04		

### NOTA RELATIVA AGLI ULIVETI I.G.P.

Gli uliveti indicati come I.G.P. risultano iscritti al Consorzio per la Tutela e la Valorizzazione dell'Olio Toscano, come risulta dalla documentazione fornita da COLDIRETTI GROSSETO (ALLEGATO 10). Tale iscrizione tuttavia è legata alle modalità produttive proprie del conduttore e non costituisce un valore aggiunto per l'uliveto.

### 2.2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

**NOTA: per il dettaglio dei dati catastali afferenti i terreni vedi QUESITO N. 4**

Intestati:

1



proprietà per 1/1

Confini:

Fosso delle Conce, Della Salica, strada, s.s.a.

Loc. Poggio Cavallo (LOTTO 2)

### ANNESI RURALI

#### 2.3.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio oggetto di stima è formato da una serie di annessi rurali (esposizione/vendita, impianto di pesatura, 2 magazzini) che costituiscono il centro aziendale dell'Azienda Agricola Casangeli s.s.a., posti in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo-Strada Prov.le Sante Mariae, il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 115, p.lla 145 (ex p.lla 19 NCT), cat. D10 – rendita € 2.750,00.

#### LOCALI ESPOSIZIONE/VENDITA (FABBRICATO E)

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da: sala esposizione/vendita, antibagno, bagno, magazzino. Il tutto per mq. 42,25 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un pergolato di mq. 5,70 ca..

La struttura portante è in muratura, con tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile di recente realizzazione presenta finiture di buona fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### IMPIANTO DI PESATURA (FABBRICATO F)

L'impianto è costituito da una pedana di pesa esterna dislocata nel piazzale (corte comune) e da un locale tecnico contiguo realizzato in aderenza ai locali esposizione/vendita. Il locale tecnico misura mq. 8,00 ca. di superficie netta calpestabile. La struttura portante è in muratura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. I pavimenti sono in ceramica di scarso pregio. Le pareti interne sono intonacate, i soffitti sono al grezzo. Gli infissi esterni sono in profilati metallici. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia

Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**MAGAZZINO-CANTINA-RIMESSA ATTREZZI (FABBRICATO G)**

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da: magazzino, cantina, rimessa attrezzi. Il tutto per mq. 288,15 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è in c.a.p., con tamponamenti esterni in blocchi di tufo e partiture interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in fibrocemento. I pavimenti della cantina sono in ceramica, quelli di magazzino e rimessa attrezzi sono in battuto di cemento. Le pareti interne della cantina sono intonacate e tinteggiate, i soffitti presentano pannelli di materiale isolante. Le pareti interne della rimessa attrezzi sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo. Non è stato possibile accedere al magazzino. Gli infissi esterni sono in profilati metallici. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**OLIAIA-CANTINA-MAGAZZINO (FABBRICATO H)**

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e soppalco), ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituito da:

Piano terra: oliaia-cantina;

Soppalco: magazzino.

Il tutto per mq. 588,75 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è di tipo intelaiato in acciaio, con tamponature esterne in pannelli di cls. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con struttura di copertura in pannelli sandwich in lamiera di alluminio verniciato, con manto in pannelli di lamiera grata. L'immobile, in corso di ultimazione, presenta un pavimento in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in lamiera (porte) ed alluminio (finestre). Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**2.3.2 INDICI METRICI**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**FABBRICATI E-F-G-H**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature fabbricato E	mq 42,25
- superficie utile calpestabile al netto delle murature fabbricato F	mq 8,00
- superficie utile calpestabile al netto delle murature fabbricato G	mq 288,15
- superficie utile calpestabile al netto delle murature fabbricato H	mq 588,75
- superficie utile pergolato	mq 5,70
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, inclusa la superficie del pergolato ridotta con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 979,00
- altezza interna all'intradosso del solaio di copertura (da pavimento a soffitto)	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**2.3.3 DATI CATASTALI E CONFINI**

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

**ANNESSI RURALI**

Dati Identificativi	Dati Classamento	note
---------------------	------------------	------

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
115	145		D10			€ 2.750,00	Località Poggio Cavallo snc piano T. Variazione nel classamento del 28/10/2014 n. 28328.1/2014 in atti dal 28/10/2014 (prot. n. GR0086727) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Strada Provinciale,

**TERRENI AGRICOLI****2.4.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

Il compendio oggetto di stima è costituito da terreni agricoli, posti in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo snc - Strada Prov.le Sante Mariae, catastalmente identificati come segue.

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148.

Il tutto per una superficie complessiva pari ad ha. 05.67.77. L'insieme è composto da appezzamenti aventi qualità colturali diverse, come meglio evidenziato nello schema di riepilogo che segue:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
115	35		Uliveto IGP	2	00.12.00	2,79	2,48
115	36		Uliveto IGP	2	00.48.50	11,27	10,02
115	38		Uliveto IGP	2	00.04.34	1,01	0,90
115	63		Vigneto DOCG(*)	2	03.91.10	151,49	141,39
115	144		Uliveto IGP	3	01.06.52	8,25	22,01
115	147		Uliveto	3	00.03.17	0,25	0,65
115	148		Uliveto	3	00.02.24	0,17	0,46
				<b>TOTALE</b>	<b>05.67.87</b>		
				di cui:			
			Uliveto IGP		01.71.36		
			Uliveto		00.05.41		
			Vigneto DOCG(*)		03.91.10		

(\*) Vigneto D.O.C.G. MORELLINO DI SCANSANO

**NOTA RELATIVA AL VIGNETO D.O.C.G. MORELLINO DI SCANSANO**

Il vigneto risulta oggetto di contratto di affitto tra [REDACTED] + [REDACTED], di [REDACTED] (ALLEGATI 7-8). Con tale contratto [REDACTED] concede in affitto il vigneto in oggetto alla [REDACTED] e la [REDACTED] concede alla [REDACTED] S. Agr. la facoltà di poter procedere alla acquisizione del diritto iscritto all'albo D.O.C.G. MORELLINO DI

SCANSANO di espianto a valere sullo stesso vigneto e contestuale diritto di reimpianto in altri siti (per maggiori chiarimenti vedi **QUESITO 9**).

Da un punto di vista estimativo, il vigneto è considerato LIBERO a tutti gli effetti

#### **NOTA RELATIVA AGLI ULIVETI I.G.P.**

Gli uliveti indicati come I.G.P. risultano iscritti al Consorzio per la Tutela e la Valorizzazione dell'Olio Toscano, come risulta dalla documentazione fornita da COLDIRETTI GROSSETO (**ALLEGATO 10**). Tale iscrizione tuttavia è legata alle modalità produttive proprie del conduttore e non costituisce un valore aggiunto per l'uliveto.

#### **2.4.2 DATI CATASTALI E CONFINI**

**NOTA: per il dettaglio dei dati catastali afferenti i terreni vedi QUESITO N. 4**

**Intestati:**

1

proprietà per 1/1

**Confini:**

Strada Provinciale,

Loc. Poggio Cavallo (LOTTO 3)

### **TERRENI AGRICOLI**

#### **2.5.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

Il compendio oggetto di stima è costituito da terreni agricoli, posti in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo, catastalmente identificati come segue.

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64.

Il tutto per una superficie complessiva pari ad ha. 30.05.85. L'insieme è composto da appezzamenti aventi qualità colturali diverse, come meglio evidenziato nello schema di riepilogo che segue:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
114	1	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.79.34	34,83	34,83
		AB	Uliveto IGP	1	02.15.16	88,90	83,34
114	5		Uliveto IGP	1	03.20.85	132,56	124,28
114	6	AA	Seminativo	2	02.15.63	94,66	94,66
		AB	Uliveto IGP	1	03.21.97	133,03	124,71
114	7		Uliveto IGP	1	02.88.55	119,22	111,77
114	12		Seminativo	2	01.18.40	51,98	51,98
114	13	AA	Seminativo	2	02.57.07	112,85	112,85
		AB	Uliveto	1	00.20.13	8,32	7,80
114	17		Seminativo	2	01.25.70	55,18	55,18
114	29		Seminativo	2	00.86.10	37,80	37,80
114	30		Seminativo	2	01.25.00	54,87	54,87
114	38	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.34.95	15,34	15,34
		AB	Uliveto IGP	1	00.00.65	0,23	0,21
114	39	AA	Uliveto IGP (ex	2	00.12.89	5,66	5,66

			seminativo) <sup>(*)</sup>				
		AB	Uliveto IGP	1	00.32.61	13,47	12,63
114	43		Seminativo	2	00.84.30	37,01	37,01
114	44		Seminativo	2	00.39.70	17,43	17,43
114	45		Seminativo	2	00.99.10	43,50	43,50
114	46		Uliveto IGP	1	00.37.05	15,31	14,35
114	51		Uliveto IGP	1	00.44.50	18,39	17,24
114	57	AA	Uliveto	1	00.00.03	0,01	0,01
		AB	Seminativo	2	01.51.97	66,71	66,71
114	58		Uliveto IGP	1	01.78.80	73,87	69,26
114	64	AA	Seminativo	2	00.39.88	17,51	17,51
		AB	Uliveto IGP	1	00.75.52	31,20	29,25
				<b>TOTALE</b>	<b>30.05.85</b>		
				di cui:			
			Seminativo		13.42.85		
			Uliveto IGP		16.42.84		
			Uliveto		00.20.16		

(\*) Le qualità colturali indicate come "ex seminativo", catastalmente risultano sempre seminativi.

#### NOTA RELATIVA AGLI ULIVETI I.G.P.

Gli uliveti indicati come I.G.P. risultano iscritti al Consorzio per la Tutela e la Valorizzazione dell'Olio Toscano, come risulta dalla documentazione fornita da COLDIRETTI GROSSETO (ALLEGATO 10). Tale iscrizione tuttavia è legata alle modalità produttive proprie del conduttore e non costituisce un valore aggiunto per l'uliveto.

#### 2.5.2 DATI CATASTALI E CONFINI

**NOTA: per il dettaglio dei dati catastali afferenti i terreni vedi QUESITO N. 4**

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

[REDACTED], fiume Ombrone, Soc. [REDACTED]

Loc. Istia d'Ombrone (LOTTO 4)

### TERRENI AGRICOLI

#### 2.6.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio oggetto di stima è costituito da terreni agricoli, posti in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, catastalmente identificati come segue.

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391.

Il tutto per una superficie complessiva pari ad ha. 07.02.55. L'insieme è composto da appezzamenti aventi un'unica qualità colturale, come meglio evidenziato nello schema di riepilogo che segue:



Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
68	29		Seminativo	2	00.89.50	39,29	39,29
68	176		Seminativo	2	01.16.80	51,27	51,27
68	180		Seminativo	2	00.14.70	6,45	6,45
68	193		Seminativo	2	00.14.00	6,15	6,15
68	239		Seminativo	2	04.41.70	193,90	193,90
68	241		Seminativo	2	00.00.30	0,13	0,13
68	242		Seminativo	2	00.06.60	2,90	2,90
68	246		Seminativo	2	00.08.80	3,86	3,86
68	390		Seminativo	2	00.03.10	1,36	1,36
68	391		Seminativo	2	00.07.05	3,09	3,09
				<b>TOTALE</b>	<b>07.02.55</b>		

**2.6.2 DATI CATASTALI E CONFINI****NOTA: per il dettaglio dei dati catastali afferenti i terreni vedi QUESITO N. 4**

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Fiume Ombrone, [REDACTED] da più lati, s.s.a.

Loc. Istia d'Ombrone (LOTTO 5)

**ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI****2.7.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO**

Il compendio oggetto di stima era in origine costituito da un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, Via Circonvallazione n. 6 e da alcuni annessi rurali posti al piano terra dello stesso fabbricato oltre che nella corte comune (pollai, porcilaia, rimesse attrezzi, cantina, deposito e magazzini), il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 68, p.lla 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 – rendita € 619,75 (abitazione);
- foglio 68, p.lla 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00 (annessi rurali fabbricati A-B-C-D);
- foglio 68, p.lla 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune);
- foglio 68, p.lla 529 (area urbana).

Attualmente il fabbricato identificato al foglio 68, p.lla 528, sub. 2 (fabbricato A nella planimetria catastale attuale) ed il sub 3, ovvero gli annessi e l'abitazione posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo dello stesso corpo di fabbrica su Via Circonvallazione, sono oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di n. 5 unità abitative. Tale intervento risulta ultimato per gli appartamenti 1 e 2 (**ALLEGATO 5**) ed in corso d'opera per gli appartamenti 3, 4 e 5 (**ALLEGATO 5**).

Per la composizione degli appartamenti non ultimati si fa riferimento alle previsioni del progetto presentato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (P.E. 811/2012), in quanto allo stato attuale tali unità abitative non sono ancora costituite e/o ben definite e presentano vani non comunicanti tra loro o non accessibili direttamente dall'esterno.

Come dettagliato al punto 6.1 che segue, i lavori di ristrutturazione sono realizzati in assenza di atti abilitativi in quanto per la P.E. 811/2012 non è ancora stato rilasciato il Permesso di Costruire (mancato pagamento degli oneri). L'intervento è tuttavia ammissibile.

Restano invece invariati gli annessi rurali identificati al foglio 68, p.la 528, sub. 2 lettere B-C-D della planimetria catastale attuale.

#### **APPARTAMENTO 1 (PIANO TERRA)**

L'appartamento – che risulta ultimato ed abitato - si sviluppa su un unico livello, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 54,03 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è in muratura portante, con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta finiture di discreta fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono in parte quelle originarie ed in parte mancanti. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **APPARTAMENTO 2 (PIANO TERRA e PRIMO)**

L'appartamento – che risulta ultimato ed abitato - si sviluppa su due livelli collegati fra loro con scala interna in c.a., ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: soggiorno, cucina, bagno;

Piano primo: doppio disimpegno, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 84,88 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un ripostiglio di mq. 6,14 ca., un porticato di mq. 14,77 ca. ed una terrazza di mq. 21,30 ca..

La struttura portante è in muratura portante, con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta finiture di discreta fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono assenti al momento del sopralluogo. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **APPARTAMENTO 3 (PIANO TERRA)**

NON ULTIMATO. Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 2 vani non comunicanti tra loro, che hanno accesso rispettivamente dalla corte comune e dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. A lavori ultimati l'accesso avverrà dalla corte comune. Il tutto per mq. 55,68 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

#### **APPARTAMENTO 4 (PIANO PRIMO)**

NON ULTIMATO. Si sviluppa su un unico livello ed è costituito da 5 vani già definiti attualmente accessibili unicamente dalle finestre mediante scala provvisoria. A lavori ultimati l'accesso avverrà dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 54,65 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

#### **APPARTAMENTO 5 (PIANO PRIMO)**

NON ULTIMATO. Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 3 vani di cui 1 accessibile dal vano scala esistente ed altri 2 non accessibili né comunicanti con nessuno degli altri vani. Sarà necessario realizzare un ulteriore vano di ingresso sul pianerottolo del vano scala esistente. A lavori ultimati l'accesso avverrà da quest'ultimo con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 57,96 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

#### **RIMESSA ATTREZZI e POLLAIO (FABBRICATO B)**

La rimessa attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita in parte da una tettoia, realizzata con struttura metallica ed in parte da un capannone realizzato con struttura mista in c.a. e muratura di pietra. La tettoia ed il capannone hanno coperture distinte, entrambe con struttura metallica a doppia falda del tipo a capanna, con manto in pannelli di eternit. Il pavimento della tettoia è in terra battuta mentre quello del capannone è realizzato in battuto di cemento.

Il tutto rispettivamente per mq. 86,42 ca. (tettoia) e mq 104,18 ca. (capannone) di superficie netta calpestabile coperta.

I pollai realizzati in aderenza del lato nord del capannone sono si presentano in stato di abbandono e non sono attualmente accessibili. La struttura appare in muratura ordinaria intonacata e tinteggiata. Il tutto per una consistenza presunta (rilevata dalle planimetrie catastali) pari a mq. 13,26 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### **PORCILAIA (FABBRICATO C)**

La porcilaia che ha accesso diretto dalla corte comune si presenta in stato di abbandono e non è attualmente accessibile. La stessa è costituita da 2 castrì (porcili) ed un arello. Il tutto per una consistenza presunta (rilevata dalle planimetrie catastali) rispettivamente di mq. 29,48 ca. (porcili) e mq 15,04 ca. (arello) di superficie netta calpestabile coperta. La struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata. La copertura è a doppia falda del tipo a capanna, con manto in laterizio. Lo stato di manutenzione è mediocre.

#### **RICOVERO ATTREZZI (FABBRICATO D)**

Il ricovero attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è realizzato con struttura in muratura ordinaria in parte intonacata. La copertura è a falda unica con manto in eternit. Il pavimento è in battuto di cemento. Il tutto per mq. 50,70 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è pessimo.

#### **AREA URBANA**

L'area urbana è un'area residuale di mq 180 ca., priva di fabbricati e posta all'estremità nord della corte comune.

### **2.7.2 INDICI METRICI**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

#### **APPARTAMENTO 1**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- superficie utile calpestabile al netto delle murature APPARTAMENTO 1	mq 54,03
- superficie commerciale abitazione: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni e muri perimetrali;	mq 68,93
- altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	ml 2,85

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

#### **APPARTAMENTO 2**

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
- superficie utile calpestabile al netto delle murature APPARTAMENTO 2	mq 84,88
- superficie utile ripostiglio	mq 6,14
- superficie utile porticato	mq 14,77
- superficie utile terrazza	mq 21,30
- superficie commerciale abitazione: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di ripostiglio, porticato e terrazza ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 131,15
- altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	ml 2,85

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**APPARTAMENTO 3**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature APPARTAMENTO 3	mq 55,68
- superficie commerciale abitazione: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di pergolato, porticato e locale tecnico ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 66,69
- altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**APPARTAMENTO 4**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature APPARTAMENTO 4	mq 54,65
- superficie commerciale abitazione: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di pergolato, porticato e locale tecnico ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 67,28
- altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**APPARTAMENTO 5**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature APPARTAMENTO 5	mq 57,96
- superficie commerciale abitazione: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso le superfici di pergolato, porticato e locale tecnico ridotte con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 71,90
- altezza interna all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**RIMESSA ATTREZZI e POLLAIO (FABBRICATO B)**

Parametro	Totale
- superficie coperta tettoia	mq 86,42
- superficie utile calpestabile al netto delle murature capannone	mq 104,18
- superficie utile calpestabile al netto delle murature pollai	mq 13,26
- superficie commerciale FABBRICATO B: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni e muri perimetrali;	mq 224,92
- altezza interna	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**PORCILAIA (FABBRICATO C)**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature porcili	mq 29,48
- superficie utile arello	mq 15,04
- superficie commerciale FABBRICATO C: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni e muri perimetrali;	mq 57,03
- altezza interna	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

**RICOVERO ATTREZZI (FABBRICATO D)**

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile al netto delle murature	mq 50,70

- superficie commerciale FABBRICATO D: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni e muri perimetrali;	mq 59,77
- altezza interna	variabile

Per maggiori chiarimenti vedi ALLEGATO N. 5

### 2.7.3 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

#### ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento					note
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Cons	Sup catastale	Rendita	
68	528	3	A2	2	8 vani	Totale: 204 mq Totale escluse aree scoperte: 204 mq	€ 619,75	Via di Circonvallazione snc – piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: Via di Circonvallazione snc piano T-1

(ALLEGATO 1)

#### RIMESSA ATTREZZI e POLLAIO – PORCILAIA – RICOVERO ATTREZZI

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
68	528	2	D10			€ 3.122,00	Via di Circonvallazione snc – piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2012 n. 5101.1/2012 in atti dal 17/04/2012 (prot. n. GR0041347)

Indirizzo: Via di Circonvallazione snc piano T

(ALLEGATO 1)

#### CORTE COMUNE

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
68	528	1	BCNC				

(ALLEGATO 1)

#### AREA URBANA

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
68	529		AREA URBANA				Costituzione del 21/04/2011 n. 909.1/2011 in atti dal 21/04/2011 (prot. n. GR0076734) COSTITUZIONE

Indirizzo: Via di Circonvallazione snc piano T

(ALLEGATO 1)

**Intestati:**

1

proprietà per 1/1

**Confini:**

Strada, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, campo sportivo, s.s.a.

### QUESITO N. 3

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

#### 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 02/10/2015 r.p. 8211, r.g. 10874, rep. 2152, **NON SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del compendio. L'atto predetto difatti indica i seguenti beni immobili:

##### NCT del Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80AA, 80AB;

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391;

Foglio 114, p.lle 1AA, 1AB, 5, 6AA, 6AB, 7, 12, 13AA, 13AB, 17, 29, 30, 38AA, 38AB, 39AA, 39AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57AA, 57AB, 58, 64AA, 64AB;

Foglio 115, p.lle **19AA, 19AB**, 35, 36, 38, 63, 73.

##### NCEU del Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lla 217 sub 1, 2, 3;

Foglio 68, p.lla 528 sub 1, 2, 3 e p.lla 529 sub 1;

**Intestati**

1

proprietà per 1/1

A seguito di variazioni catastali il compendio oggetto di pignoramento all'attualità risulta identificato come segue:

##### NCT del Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80AA, 80AB;

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391;

Foglio 114, p.lle 1AA, 1AB, 5, 6AA, 6AB, 7, 12, 13AA, 13AB, 17, 29, 30, 38AA, 38AB, 39AA, 39AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57AA, 57AB, 58, 64AA, 64AB;

Foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, **144, 147, 148**.

##### NCEU del Comune di Grosseto

Foglio 67, p.lla 217 sub 1, 2, 3;

Foglio 68, p.lla 528 sub 1, 2, 3 e p.lla 529;

Foglio 115, p.lla 145, (ex p.lla 19, ex p.lla 73, ex p.lla 146 NCT);

**Intestati**

1

proprietà per 1/1

#### 3.2 STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

In riferimento alle variazioni catastali si registrano i seguenti passaggi di soppressione/creazione:

Foglio 115, p.lla 19 in origine di ha 01.38.90. Da questa viene staccata una porzione che genera:

- p.lla 19 (residua) di ha 01.21.25;
- p.lla 73 di ha 00.17.65;

Dalla soppressione della 19 e della 73 vengono generate:

- p.lla 144 di ha 01.06.52
- p.lla 145 di ha 00.14.73
- p.lla 146 di ha 00.12.24
- p.lla 147 di ha 00.03.17
- p.lla 148 di ha 00.02.24

La 146 viene soppressa ed unita alla 145 che diventa:

- p.lla 145 di ha 00.26.97

La 145 viene portata all'Urbano e diventa cat D10

Pertanto al Catasto Terreni rimangono all'attualità le seguenti:

- p.lla 144 di ha 01.06.52
- p.lla 147 di ha 00.03.17
- p.lla 148 di ha 00.02.24

**I dati del pignoramento consentono l'identificazione dei beni in maniera univoca in quanto, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.**

#### QUESITO N. 4

*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*

#### 4.1 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari sono censite come segue:

Loc. Poggio alle Conce (LOTTO 1)

#### ABITAZIONE

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
67	217	3	A2	6	8 vani	€ 1.177,52	Strada Provinciale delle Conce snc piano T-1. Variazione nel classamento del 28/09/2011 n. 68177.1/2011 in atti dal 28/09/2011 (prot. n. GR158725) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

## (ALLEGATO 1)

**FIENILE – PORCILAIA – TETTOIA AUTO**

Dati Identificativi			Dati Classamento				nota
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
67	217	2	D10			€ 892,00	Strada Provinciale delle Conce snc piano T. Variazione nel classamento del 28/09/2011 n. 68177.1/2011 in atti dal 28/09/2011 (prot. n. GR158725) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(ALLEGATO 1)

**CORTE COMUNE**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
67	217	1					Costituzione del 28/10/2010 n. 1637.1/2010 in atti dal 28/10/2010 (prot. n. GR0144705) COSTITUZIONE

(ALLEGATO 1)

**TERRENI AGRICOLI**

Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tipo mappale del 23/09/2010 n. 123052.1/2010 in atti dal 23/09/2010 (prot. n. GR123052) presentato il 21/09/2010
					ha	are	ca	RD	RA	
67	9		Uliveto	1	03	89	92	161,10	151,03	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 25171.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (prot. n. GR0083265) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
					ha	are	ca	RD	RA	
67	23		Uliveto	1	03	97	80	164,36	154,08	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 6867.1/2011 in atti dal
					ha	are	ca	RD	RA	
67	80									



		AA	Incolto sterile		00	01	04	-	-	14/12/2011 (prot. n. GR0194946) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
		AB	Uliveto	1	00	06	56	2,71	2,54	

Annotazioni:

(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Fosso delle Conce, strada, s.s.a.

**Le certificazioni catastali portano la data del 29/03/2016**

Loc. Poggio Cavallo (LOTTO 2)

**ANNESI RURALI**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
115	145		D10				€ 2.750,00	Località Poggio Cavallo snc piano T. Variazione nel classamento del 28/10/2014 n. 28328.1/2014 in atti dal 28/10/2014 (prot. n. GR0086727) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(ALLEGATO 1)

**TERRENI AGRICOLI**

Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
					ha	are	ca	RD	RA	
115	35		Uliveto	2	00	12	00	2,79	2,48	Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 24206.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0082184) trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 03/10/2006 n. 262

Annotazioni:

Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
					ha	are	ca	RD	RA	
115	36		Uliveto	2						Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 24207.1/2007 in atti dal

						00	48	50	11,27	10,02	03/04/2008 (protocollo n. GR0082185) trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 03/10/2006 n. 262
Annotazioni:											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 24208.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0082186) trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 03/10/2006 n. 262	
115	38		Uliveto	2	ha	are	ca	RD	RA		
					00	04	34	1,01	0,90		
Annotazioni:											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 24217.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. GR0082197) trasmissione dati AGEA ai sensi D.L. 03/10/2006 n. 262	
115	63		Vigneto	2	ha	are	ca	RD	RA		
					03	91	10	151,49	141,39		
Annotazioni:											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tipo mappale del 31/01/2014 n. 9685.1/2014 in atti dal 31/01/2014 (prot. n. GR0009685) presentato il 30/01/2014	
115	144		Uliveto	3	ha	are	ca	RD	RA		
					01	06	52	8,25	22,01		
Annotazioni:											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tipo mappale del 31/01/2014 n. 9685.1/2014 in atti dal 31/01/2014 (prot. n. GR0009685) presentato il 30/01/2014	
115	147		Uliveto	3	ha	are	ca	RD	RA		
					00	03	17	0,25	0,65		
Annotazioni:											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tipo mappale del 31/01/2014 n. 9685.1/2014 in atti dal	
115	148		Uliveto	3	ha	are	ca	RD	RA		

					00	02	24	0,17	0,46	31/01/2014 (prot. n. GR0009685) presentato il 30/01/2014
--	--	--	--	--	----	----	----	------	------	--

Annotazioni:

(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Strada Provinciale, s.s.a..

**NOTA: dalla foto aerea si rileva che parte della p.lla 144 (uliveto) è in realtà occupata da vigneto.**

**Le certificazioni catastali portano la data del 29/03/2016**

**Loc. Poggio Cavallo (LOTTO 3)**

**TERRENI AGRICOLI**

Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
					ha	are	ca	RD	RA	
114	1	AA	Seminativo	2	00	79	34	34,83	34,83	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7106.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195186) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
		AB	Uliveto	1	02	15	16	88,90	83,34	
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
					ha	are	ca	RD	RA	
114	5		Uliveto	1	03	20	85	132,56	124,28	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7108.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195188) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
					ha	are	ca	RD	RA	
114	6	AA	Seminativo	2	02	15	63	94,66	94,66	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7109.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n.

		AB	Uliveto	1	03	21	97	133,03	124,71	GR0195189) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni. (anno 2011)										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 24198.1/2007 in atti dal 03/04/2008 (prot. n. GR0082176) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
114	7		Uliveto	1	ha	are	ca	RD	RA	
					02	88	55	119,22	111,77	
Annotazioni: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
114	12		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					01	18	40	51,98	51,98	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7111.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195191) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
114	13	AA	Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
		AB	Uliveto	1	00	20	13	8,32	7,80	
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni. (anno 2011)										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
114	17		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					01	25	70	55,18	55,18	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
114	29		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	86	10	37,80	37,80	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)

114	30		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	PUBBLICO del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
					01	25	00	54,87	54,87	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7114.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195194) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
114	38	AA	Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
		AB	Uliveto	1	00	00	55	0,23	0,21	
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7115.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195195) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
114	39	AA	Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
		AB	Uliveto	1	00	32	61	13,47	12,63	
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
114	43		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	84	30	37,01	37,01	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
114	44		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	39	70	17,43	17,43	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1980 n. 2603.2/1995 in atti dal 28/11/1995
114	45		seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	99	10	43,50	43,50	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 24199.1/2007 in atti dal
114	46		Uliveto	1	ha	are	ca	RD	RA	

						00	37	05	15,31	14,35	03/04/2008 (prot. n. GR0082177) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262
Annotazioni: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7119.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195199) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262	
114	51		Uliveto	1	ha	are	ca	RD	RA		
					00	44	50	18,39	17,24		
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 2954.1/2012 in atti dal 07/12/2012 (prot. n. GR0166829) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262	
114	57	AA	Uliveto	1	ha	are	ca	RD	RA		
		AB	Seminativo	2	01	51	97	66,71	66,71		
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2012)											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7120.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195200) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262	
114	58		Uliveto	1	ha	are	ca	RD	RA		
					01	78	80	73,87	69,26		
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)											
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da		
Foglio	Particella	parte	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7122.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. GR0195202) Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262	
114	64	AA	Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA		
		AB	Uliveto	1	00	75	52	31,20	29,25		
Annotazioni: di stadio: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 03/10/2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2011)											

(ALLEGATO 1)

**Intestati:**

1

proprietà per 1/1

**Confini:**

fiume Ombrone, Soc. s.s.a.

**Le certificazioni catastali portano la data del 29/03/2016**

Loc. Istia d'Ombrone (LOTTO 4)

**TERRENI AGRICOLI**

Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
68	29		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	Variazione d'ufficio n. 901735.1/1991 in atti dal 06/05/1994
					00	89	50	39,29	39,29	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
68	176		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	Impianto meccanografico del 29/01/1977
					01	16	80	51,27	51,27	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
68	180		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	Variazione d'ufficio n. 76.63/1995 in atti dal 05/10/1995 MOD. 26 340/91
					00	14	70	6,45	6,45	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
68	193		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	Variazione d'ufficio n. 88784 in atti dal 30/09/1984
					00	14	00	6,15	6,15	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
68	239		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	Impianto meccanografico del 29/01/1977
					04	41	70	193,90	193,90	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		
68	241		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	Variazione d'ufficio n. 900161.1/1991 in atti dal 05/05/1994

					00	00	30	0,13	0,13	
Annotazioni: impianto sportivo										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Impianto meccanografico del 29/01/1977
68	242		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	06	60	2,90	2,90	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Impianto meccanografico del 29/01/1977
68	246		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	08	80	3,86	3,86	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Variazione d'ufficio n. 901582.1/1991 in atti dal 06/05/1994
68	390		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	03	10	1,36	1,36	
Annotazioni:										
Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito		Variazione d'ufficio n. 79.64/1995 Mod. 26 339/91
68	391		Seminativo	2	ha	are	ca	RD	RA	
					00	07	05	3,09	3,09	
Annotazioni:										

(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Fiume Ombrone, da più lati, s.s.a.

**Le certificazioni catastali portano la data del 29/03/2016**

Loc. Istia d'Ombrone (LOTTO 5)

FABBRICATI

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
68	528	1	BCNC				



Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
68	528	2	D10			€ 3.122,00	Via di Circonvallazione snc – piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2012 n. 5101.1/2012 in atti dal 17/04/2012 (prot. n. GR0041347)	
Indirizzo: Via di Circonvallazione snc piano T								
Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Cons	Sup catastale	Rendita	
68	528	3	A2	2	8 vani	Totale: 204 mq Totale escluse aree scoperte: 204 mq	€ 619,75	Via di Circonvallazione snc – piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: Via di Circonvallazione snc piano T-1								
Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
68	529		AREA URBANA					Costituzione del 21/04/2011 n. 909.1/2011 in atti dal 21/04/2011 (prot. n. GR0076734) COSTITUZIONE
Indirizzo: Via di Circonvallazione snc piano T								

(ALLEGATO 1)

**Intestati:**

1

proprietà per 1/1

**Confini:**

Strada, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, campo sportivo, s.s.a.

**Le certificazioni catastali portano la data del 29/03/2016****4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE****LOTTO 1**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata. Le planimetrie dei fabbricati risultano **CONFORMI** allo stato di fatto. Costituisce eccezione l'ovile, che presenta dei volumi aggiunti che risultano non legittimi.

**LOTTO 2**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata. Le planimetrie dei fabbricati risultano **CONFORMI** allo stato di fatto.

**LOTTO 3**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata.

**LOTTO 4**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata.

#### LOTTO 5

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata. Le planimetrie dei fabbricati identificati con le lettere B-C-D della p.lla 528, sub 2, risultano **CONFORMI** allo stato di fatto. Il fabbricato principale posto su Via Circonvallazione identificato con la lettera A della p.lla 528, sub 2 (piano terra) e p.lla 528, sub 3 (piano primo), presenta modifiche sostanziali nella distribuzione interna degli spazi, dovute a lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso attualmente in corso (per maggiori chiarimenti vedi anche QUESITO N. 6).

### **4.3 AGGIORNAMENTO CATASTALE**

#### LOTTI 1-2-3-4

Per i motivi suesposti si certifica che la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari elencate nei lotti in oggetto **NON NECESSITA** di variazioni e/o aggiornamenti.

#### LOTTO 5

Per i motivi suesposti si certifica che la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari identificate con la lettera A della p.lla 528, sub 2 (piano terra) e p.lla 528, sub 3 (piano primo) **NECESSITA** di variazioni ed aggiornamenti. Non si ritiene tuttavia opportuno procedere con le variazioni catastali.

### **QUESITO N. 5**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### **5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

*L'istruttore Tecnico [...]*

#### **CERTIFICA**

*che il terreno ubicato nel territorio comunale in località "VARIE ZONE" distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, **approvato e parzialmente riadottato** con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 24 aprile 2015 pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2015 e precedenti come segue:*

- **Foglio n. 67 particelle 9 e 23** destinato ad art. 124 "Aree a prevalente funzione agricola" (assimilabile alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- **Foglio n. 67 particelle 80** destinato ad art. 109 "Aree per sedi stradali, piazze e psazi pubblici ad esse accessori", viabilità esistente;
- **Foglio n. 115 particelle 35, 36, 38, 63, 144, 147 e 148** destinato ad art. 124 "Aree a prevalente funzione agricola" (assimilabile alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- **Foglio n. 68 particelle 29, 176, 180, 193, 239, 390, 391** destinato ad art. 124 "Aree a prevalente funzione agricola" (assimilabile alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- **Foglio n. 68 particelle 242, 246** destinato ad art. 74 "Tessuto consolidato" (assimilabile alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- **Foglio n. 68 particelle 241** destinato ad art. 88 "Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o interesse comune", verde sportivo;

- che con *Deliberazione n. 43 del 08/04/06 e successive*, è stato approvato dal Consiglio Comunale il "Piano Strutturale", ai sensi dell'ex LR n. 5/1995 e LR n. 1/2005; in data 03/10/2011, con D.C.C. n. 114, è stata approvata "variante normativa" al suddetto PS;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;
- che con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 è stata adottata l'integrazione paesistica del P.I.T. pubblicata sul BURT n. 28 del 20/05/2015;
- che i terreni ricadono entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:
  - Pericolosità Geomorfologica: in parte Classe 2;
  - Pericolosità Idraulica: in parte Classe 1, Classe 2, Classe 3 e Classe 4;
  - D.Lgs. 42/2004 – art. 142 Aree tutelate per legge lettera "c" fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde ai piedi degli argini (solo per alcune particelle);
  - Art. 63 del R.U.C. "Sistema vegetazionale" (solo per alcune particelle);
  - Art. 68 del R.U.C. "Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti" (solo per alcune particelle).

(ALLEGATO 2)

**La certificazione porta la data del 11/04/2016**

Ed ancora

L'istruttore Tecnico [...]

**CERTIFICA**

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località "POGGIO CAVALLO" distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 24 aprile 2015 pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2015 e precedenti come segue:

- **Foglio n. 114 particelle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58 e 64** destinato ad art. 125 "Il territorio complementare", Patti Territoriali (assimilabile alla zona omogenea "E" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- che con *Deliberazione n. 43 del 08/04/06 e successive*, è stato approvato dal Consiglio Comunale il "Piano Strutturale", ai sensi dell'ex LR n. 5/1995 e LR n. 1/2005; in data 03/10/2011, con D.C.C. n. 114, è stata approvata "variante normativa" al suddetto PS;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;
- che con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 è stata adottata l'integrazione paesistica del P.I.T. pubblicata sul BURT n. 28 del 20/05/2015;
- che i terreni ricadono entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:
  - Pericolosità Geomorfologica: in parte Classe 2;
  - Pericolosità Idraulica: in parte Classe 1, Classe 2, Classe 3 e Classe 4;
  - D.Lgs. 42/2004 – art. 142 Aree tutelate per legge lettera "c" fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde ai piedi degli argini (solo per alcune particelle);
  - Art. 63 del R.U.C. "Sistema vegetazionale" (solo per alcune particelle);

(ALLEGATO 2)

**La certificazione porta la data del 12/04/2016**

Per gli edifici ricompresi in classe 7 (edifici secondari) nel R.U.C., identificati come LOTTO 5 nella presente perizia, sono previste le classi di intervento R1-R2-R3-R4, fino alla demolizione e

ricostruzione a parità di volume (vedi art. 86, c. 2) ma con le limitazioni di cui al comma 6 dello stesso articolo, che ne escludono il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali (vedi ALLEGATO 11).

#### QUESITO N. 6

*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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

#### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto si è riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie (**ALLEGATO 3**):

#### PIANI AZIENDALI (PMAA)

PMAA approvato con Det. Dir. n. 1272 adottata il 22/06/2004 per realizzazione di edificio con destinazione d'uso agricola e residenziale del conduttore del fondo [N. rif. 78/2004 – Ufficio Agricoltura Provincia / N. rif. 2004/98 Ufficio Edilizia Privata Comune di Grosseto];

PMAA approvato con Det. Dir. n. 1434 adottata il 02/07/2009 ampliamento di annesso rurale e succ. rettifica di Det. Dir. n. 466 del 12/03/2010. [N. rif. 33/2009 – Ufficio Agricoltura Provincia / N. rif. 2009/10 Ufficio Edilizia Privata Comune di Grosseto].

NOTA: per i PMAA suddetti è stato stipulato un unico ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, rep. 41983/10791 del 24/05/2007. Tale atto, trascritto in conservatoria, istituisce vincolo decennale sui beni vincolati e vincolo ventennale sui beni realizzati in virtù del PMAA stesso (per maggiori dettagli vedi anche il QUESITO N. 11 della presente perizia)

#### LOTTO 1

##### FIENILE - Loc. Poggio alle Conce

- P.E. 11083/1978 – Concessione n. 166 – Costruzione di fienile – Loc. Poggio alle Conce;

##### ABITAZIONE - Loc. Poggio alle Conce

- P.E. 2026/2006 - Permesso a Costruire n. 163 del 31/08/2007 per realizzazione di edificio con destinazione d'uso agricola e residenziale del conduttore del fondo (in attuazione del PMAA del 2004);

- P.E. 1264/2009 – Variante n. 1 alla P.E. 2026/2006 - Permesso a Costruire n. 464 del 15/09/2009;

- P.E. 1265/2009 – Variante n. 2 alla P.E. 2026/2006 - Permesso a Costruire n. 505 del 06/10/2009;

- P.E. 1411/2011 – Stato finale P.E. 2026/2006;

#### LOTTO 2

##### CENTRO AZIENDALE – Loc. Poggio Cavallo

- P.E. 2227/1987 – Costruzione di magazzino-rimessa attrezzi - Loc. Poggio Cavallo-Strada Sante Mariae;

- P.E. 322/1990 – Variante di ubicazione di magazzino-rimessa attrezzi - Loc. Poggio Cavallo-Strada Sante Mariae;

- P.E. 1024/1996 – Ampliamento di accesso stradale ed installazione di cancello in ferro - Loc. Poggio Cavallo-Strada Sante Mariae;

- P.E. 425/1999 – Autorizzazione - Costruzione di un sistema di pesatura - Loc. Poggio Cavallo-Strada Sante Mariae;
- P.E. 1562/2005 – D.I.A. – Ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale e realizzazione di punto vendita;
- P.E. 2075/2005 – D.I.A. – Modifiche interne annesso agricolo con variazione parziale di destinazione da rimessa attrezzi a cantina;
- P.E. 401/2010 – (ATTO SUAP N. 115/2010) Permesso di Costruire n. 262 del 05/05/2010 – Ampliamento manufatto esistente da destinare ad annesso agricolo (cantina di vinificazione, rimessa macchine, magazzini, locali stoccaggio olio) **(in attuazione del PMAA del 2009)**.

## LOTTO 5

### FABBRICATI – Loc. Istia d’Ombrone

- P.E. 86/9077/1 – Concessione in sanatoria n. 605 del 08/07/1998 (realizzazione di 3 annessi agricoli);
- P.E. 86/9077/2 – Concessione in sanatoria n. 606 del 08/07/1998 (trasformazione di finestra in porta esterna). **NOTA: concessione non rinvenuta agli atti;**
- P.E. 86/9077/3 – Concessione in sanatoria n. 607 del 08/07/1998 (tamponatura di un capannone ad uso agricolo);
- P.E. 86/9077/4 – Concessione in sanatoria n. 608 del 08/07/1998 (realizzazione di un annesso agricolo);
- **P.E. 811/2012 <sup>(1)</sup> – Permesso di Costruire - Intervento di ristrutturazione di unità immobiliare con creazione di nuove unità abitative – Loc. Istia d’Ombrone – Via Circonvallazione n. 6;**
- P.E. 1002/2015 – Art. 136/Art. 80 – Comunicazione inizio lavori – manutenzione straordinaria – fabbricato in Loc. Istia d’Ombrone – Via Circonvallazione n. 6.

**NOTA<sup>(1)</sup>:** al momento della redazione da parte dello scrivente non sono stati pagati gli oneri concessori, pertanto l’atto abilitativo non risulta rilasciato.

Si evidenziano rilevanti difformità relative al fabbricato posto in Loc. Istia d’Ombrone – Via Circonvallazione n. 6, identificato al NCEU del Comune di Grosseto al fg. 68, p.lla 528, sub 2 (A) e sub 3. Lo stesso è difatti oggetto di un intervento di ristrutturazione per la creazione di n. 5 unità abitative per il quale non risulta ancora rilasciato l’atto abilitativo (vedi nota 1 che precede). L’intervento risulta ultimato per gli appartamenti 1 e 2 ( vedi **ALLEGATO 5**) ed in corso d’opera per gli appartamenti 3, 4 e 5 (vedi **ALLEGATO 5**), anche se al momento dei sopralluoghi, il cantiere risultava inattivo.

Per lo stesso intervento non risulta depositato alcun progetto relativo alle strutture, presso l’Ufficio di Genio Civile sede di Grosseto (**ALLEGATO 4**).

## 6.2 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

Le opere realizzate in assenza di atto abilitativo, sono sanabili dal punto di vista urbanistico/edilizio con una "Attestazione di conformità in sanatoria" da presentare all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto ed anche dal punto di vista strutturale, con una ulteriore sanatoria da presentare all’Ufficio di Genio Civile della Provincia di Grosseto.

Allo stato attuale non è possibile quantificare i costi per le sanatorie predette.

## QUESITO N. 7

*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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in n. 5 lotti distinti.

#### LOTTO 1

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI e da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

#### **ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce snc e da alcuni annessi rurali (fienile, pocilaia e tettoia auto), il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 67, p.la 217, sub. 3 (ex p.la 184 NCT), cat. A2, classe 6, vani 8 – rendita € 1.177,52 (abitazione);
- foglio 67, p.la 217, sub. 2 (ex p.la 184 NCT), cat. D10, rendita € 892,00 (annessi rurali);
- foglio 67, p.la 217, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune).

#### **ABITAZIONE (FABBRICATO A)**

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra collegati fra loro con scala interna in c.a., ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da:

Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala, locale tecnico;

Piano primo: disimpegno, 3 camere, 2 bagno, guardaroba.

Il tutto per mq. 152,54 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un porticato di mq. 22,95 ca., un pergolato di mq. 5,70 ca. ed un locale tecnico di mq 2,75 ca..

La struttura portante è in c.a., con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono in pietra a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile di recente realizzazione presenta finiture di buona fattura. I pavimenti sono in legno e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in legno e mezzane. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno. Per gli impianti si rimanda integralmente alla PERIZIA IMPIANTI. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'emergenza.

#### **TETTOIA AUTO (FABBRICATO B)**

La tettoia che può ospitare due veicoli, è realizzata con struttura portante in c.a. (pilastri). La copertura è a falda unica inclinata, con struttura in legno e mezzane, priva di manto di copertura. Il tutto per mq. 22,25 ca. di superficie coperta. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

#### **PORCILAIA (FABBRICATO C)**

La porcilaia ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita da: 3 castri, 2 magazzini ed un arello. Il tutto per mq. 56,20 di superficie netta calpestabile coperta. La struttura portante è in muratura portante in blocchi di tufo a faccia vista. La copertura è a falda unica inclinata, con manto in

fibrocemento. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in lamiera di ferro

**FIENILE (FABBRICATO D)**

Il fienile è realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. priva di tamponamenti. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto di lamiera tipo "onduline". Il tutto per mq. 152,50 ca. di superficie coperta. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

**TERRENI AGRICOLI**

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
67	9		Uliveto IGP	1	03.89.92	161,10	151,03
67	23		Uliveto IGP	1	03.97.80	164,36	154,08
67	80	AA	Incolto sterile		00.01.04	-	-
		AB	Uliveto	1	00.06.56	2,71	2,54
				<b>TOTALE</b>	<b>07.95.32</b>		
				di cui:			
			Uliveto IGP		07.87.72		
			Uliveto		00.06.56		
			Incolto sterile		00.01.04		

I beni che costituiscono il LOTTO 1 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

**FABBRICATI (ABITAZIONE ED ANNESSI RURALI)**

NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 67, p.la 217, sub. 3, cat. A2, classe 6, vani 8 - rendita € 1.177,52 (abitazione);

foglio 67, p.la 217, sub. 2, cat. D10, rendita € 892,00 (annessi rurali);

foglio 67, p.la 217, sub. 1, BCNC (corte comune ai sub 2-3-4).

**TERRENI**

NCT del Comune di Grosseto:

foglio 67, p.lle 9, 23, 80.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

**Coerenze:**

Fosso delle Conce, [REDACTED], strada, s.s.a.

**LOTTO 2**

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ANNESSI RURALI e da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo – Strada Prov.le Sante Mariae.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

**ANNESI RURALI**

Il compendio oggetto di stima è formato da una serie di annessi rurali (esposizione/vendita, impianto di pesatura, 2 magazzini) che costituiscono il centro aziendale dell' [REDACTED], posti in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo-Strada Prov.le Sante Mariae, il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 115, p.la 145 (ex p.la 19 NCT), cat. D10 – rendita € 2.750,00.

**LOCALI ESPOSIZIONE/VENDITA (FABBRICATO E)**

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da: sala esposizione/vendita, antibagno, bagno, magazzino. Il tutto per mq. 42,25 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un pergolato di mq. 5,70 ca..

La struttura portante è in muratura, con tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile di recente realizzazione presenta finiture di buona fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **IMPIANTO DI PESATURA (FABBRICATO F)**

L'impianto è costituito da una pedana di pesa esterna dislocata nel piazzale (corte comune) e da un locale tecnico contiguo realizzato in aderenza ai locali esposizione/vendita. Il locale tecnico misura mq. 8,00 ca. di superficie netta calpestabile. La struttura portante è in muratura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. I pavimenti sono in ceramica di scarso pregio. Le pareti interne sono intonacate, i soffitti sono al grezzo. Gli infissi esterni sono in profilati metallici. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **MAGAZZINO-CANTINA-RIMESSA ATTREZZI (FABBRICATO G)**

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da: magazzino, cantina, rimessa attrezzi. Il tutto per mq. 288,15 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è in c.a.p., con tamponamenti esterni in blocchi di tufo e partiture interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in fibrocemento. I pavimenti della cantina sono in ceramica, quelli di magazzino e rimessa attrezzi sono in battuto di cemento. Le pareti interne della cantina sono intonacate e tinteggiate, i soffitti presentano pannelli di materiale isolante. Le pareti interne della rimessa attrezzi sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo. Non è stato possibile accedere al magazzino. Gli infissi esterni sono in profilati metallici. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **OLIAIA-CANTINA-MAGAZZINO (FABBRICATO H)**

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e soppalco), ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituito da:

Piano terra: oiaia-cantina;

Soppalco: magazzino.

Il tutto per mq. 588,75 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è di tipo intelaiato in acciaio, con tamponature esterne in pannelli di cls. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con struttura di copertura in pannelli sandwich in lamiera di alluminio verniciato, con manto in pannelli di lamiera grata. L'immobile, in corso di ultimazione, presenta un pavimento in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in lamiera (porte) ed alluminio (finestre). Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **TERRENI AGRICOLI**

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
115	35		Uliveto IGP	2	00.12.00	2,79	2,48



115	36		Uliveto IGP	2	00.48.50	11,27	10,02
115	38		Uliveto IGP	2	00.04.34	1,01	0,90
115	63		Vigneto DOCG(*)	2	03.91.10	151,49	141,39
115	144		Uliveto IGP	3	01.06.52	8,25	22,01
115	147		Uliveto	3	00.03.17	0,25	0,65
115	148		Uliveto	3	00.02.24	0,17	0,46
				<b>TOTALE</b>	<b>05.67.87</b>		
				di cui:			
			Uliveto IGP		01.71.36		
			Uliveto		00.05.41		
			Vigneto DOCG(*)		03.91.10		

(\*) Vigneto D.O.C.G. MORELLINO DI SCANSANO

I beni che costituiscono il LOTTO 2 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

**FABBRICATI (ANNESSI RURALI)**

NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 115, p.la 145, cat. D10, rendita € 2.750,00 (annessi rurali);

**TERRENI**

NCT del Comune di Grosseto:

foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

**Coerenze:**

Strada Provinciale, [REDACTED], [REDACTED], s.s.a..

**LOTTO 3****Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo – Strada Prov.le Sante Mariae.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

**TERRENI AGRICOLI**

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
114	1	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.79.34	34,83	34,83
		AB	Uliveto IGP	1	02.15.16	88,90	83,34
114	5		Uliveto IGP	1	03.20.85	132,56	124,28
114	6	AA	Seminativo	2	02.15.63	94,66	94,66
		AB	Uliveto IGP	1	03.21.97	133,03	124,71
114	7		Uliveto IGP	1	02.88.55	119,22	111,77
114	12		Seminativo	2	01.18.40	51,98	51,98
114	13	AA	Seminativo	2	02.57.07	112,85	112,85
		AB	Uliveto	1	00.20.13	8,32	7,80
114	17		Seminativo	2	01.25.70	55,18	55,18
114	29		Seminativo	2	00.86.10	37,80	37,80

114	30		Seminativo	2	01.25.00	54,87	54,87
114	38	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.34.95	15,34	15,34
		AB	Uliveto IGP	1	00.00.65	0,23	0,21
114	39	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.12.89	5,66	5,66
		AB	Uliveto IGP	1	00.32.61	13,47	12,63
114	43		Seminativo	2	00.84.30	37,01	37,01
114	44		Seminativo	2	00.39.70	17,43	17,43
114	45		Seminativo	2	00.99.10	43,50	43,50
114	46		Uliveto IGP	1	00.37.05	15,31	14,35
114	51		Uliveto IGP	1	00.44.50	18,39	17,24
114	57	AA	Uliveto	1	00.00.03	0,01	0,01
		AB	Seminativo	2	01.51.97	66,71	66,71
114	58		Uliveto IGP	1	01.78.80	73,87	69,26
114	64	AA	Seminativo	2	00.39.88	17,51	17,51
		AB	Uliveto IGP	1	00.75.52	31,20	29,25
				<b>TOTALE</b>	<b>30.05.85</b>		
				di cui:			
			Seminativo		13.42.85		
			Uliveto IGP		16.42.84		
			Uliveto		00.20.16		

(\*) Le qualità colturali indicate come "ex seminativo" all'attualità risultano sempre censite come "seminativo".

I beni che costituiscono il LOTTO 3 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

#### TERRENI

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1 [REDACTED] proprietà per 1/1

Coerenze:

[REDACTED], fiume Ombrone, Soc. [REDACTED], s.s.a.

#### LOTTO 4

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

#### TERRENI AGRICOLI

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
68	29		Seminativo	2	00.89.50	39,29	39,29
68	176		Seminativo	2	01.16.80	51,27	51,27
68	180		Seminativo	2	00.14.70	6,45	6,45
68	193		Seminativo	2	00.14.00	6,15	6,15
68	239		Seminativo	2	04.41.70	193,90	193,90

68	241		Seminativo	2	00.00.30	0,13	0,13
68	242		Seminativo	2	00.06.60	2,90	2,90
68	246		Seminativo	2	00.08.80	3,86	3,86
68	390		Seminativo	2	00.03.10	1,36	1,36
68	391		Seminativo	2	00.07.05	3,09	3,09
				<b>TOTALE</b>	<b>07.02.55</b>		

I beni che costituiscono il LOTTO 4 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

#### TERRENI

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

#### Coerenze:

Fiume Ombrone, Az. Agr. [REDACTED] da più lati, s.s.a.

#### LOTTO 5

#### Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ABITAZIONI ed ANNESSI RURALI. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, Via Circonvallazione n. 6.

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

Il compendio oggetto di stima era in origine costituito da un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, Via Circonvallazione n. 6 e da alcuni annessi rurali posti al piano terra dello stesso fabbricato oltre che nella corte comune (pollai, porcaiaia, rimesse attrezzi, cantina, deposito e magazzini), il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 68, p.lla 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 – rendita € 619,75 (abitazione);
- foglio 68, p.lla 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00 (annessi rurali A-B-C-D);
- foglio 68, p.lla 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune);
- foglio 68, p.lla 529 (area urbana).

Attualmente il fabbricato identificato al foglio 68, p.lla 528, sub. 2 (fabbricato A nella planimetria catastale attuale) e sub 3, ovvero gli annessi e l'abitazione posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo dello stesso corpo di fabbrica su Via Circonvallazione, sono oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di n. 5 unità abitative. Tale intervento risulta ultimato per gli appartamenti 1 e 2 (**ALLEGATO 5**) ed in corso d'opera per gli appartamenti 3, 4 e 5 (**ALLEGATO 5**).

Per la composizione degli appartamenti non ultimati si fa riferimento alle previsioni del progetto presentato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (P.E. 811/2012), in quanto allo stato attuale tali unità abitative non sono ancora costituite e/o ben definite e presentano vani non comunicanti tra loro o non accessibili direttamente dall'esterno.

Come dettagliato al punto 6.1 che segue, i lavori di ristrutturazione sono realizzati in assenza di atti abilitativi in quanto per la P.E. 811/2012 non è ancora stato rilasciato il Permesso di Costruire (mancato pagamento degli oneri). L'intervento è tuttavia ammissibile.

Restano invece invariati gli annessi rurali identificati al foglio 68, p.lla 528, sub. 2 lettere B-C-D della planimetria catastale attuale.

#### **APPARTAMENTO 1 (PIANO TERRA)**

L'appartamento – che risulta ultimato ed abitato - si sviluppa su un unico livello, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 54,03 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è in muratura portante, con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta finiture di discreta fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono in parte quelle originarie ed in parte mancanti. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **APPARTAMENTO 2 (PIANO TERRA e PRIMO)**

L'appartamento – che risulta ultimato ed abitato - si sviluppa su due livelli collegati fra loro con scala interna in c.a., ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: soggiorno, cucina, bagno;

Piano primo: doppio disimpegno, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 84,88 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un ripostiglio di mq. 6,14 ca., un porticato di mq. 14,77 ca. ed una terrazza di mq. 21,30 ca..

La struttura portante è in muratura portante, con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta finiture di discreta fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono assenti al momento del sopralluogo. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### **APPARTAMENTO 3 (PIANO TERRA)**

**NON ULTIMATO.** Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 2 vani non comunicanti tra loro, che hanno accesso rispettivamente dalla corte comune e dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. A lavori ultimati l'accesso avverrà dalla corte comune. Il tutto per mq. 55,68 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

#### **APPARTAMENTO 4 (PIANO PRIMO)**

**NON ULTIMATO.** Si sviluppa su un unico livello ed è costituito da 5 vani già definiti attualmente accessibili unicamente dalle finestre mediante scala provvisoria. A lavori ultimati l'accesso avverrà dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 54,65 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

#### **APPARTAMENTO 5 (PIANO PRIMO)**

**NON ULTIMATO.** Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 3 vani di cui 1 accessibile dal vano scala esistente ed altri 2 non accessibili né comunicanti con nessuno degli altri vani. Sarà necessario realizzare un ulteriore vano di ingresso sul pianerottolo del vano scala esistente. A lavori ultimati l'accesso avverrà da quest'ultimo con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 57,96 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

#### **RIMESSA ATTREZZI e POLLAIO (FABBRICATO B)**

La rimessa attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita in parte da una tettoia, realizzata con struttura metallica ed in parte da un capannone realizzato con struttura mista in c.a. e muratura di pietra. La tettoia ed il capannone hanno coperture distinte, entrambe con struttura metallica a doppia falda del tipo a capanna, con manto in pannelli di eternit. Il pavimento della tettoia è in terra battuta mentre quello del capannone è realizzato in battuto di cemento.

Il tutto rispettivamente per mq. 86,42 ca. (tettoia) e mq. 104,18 ca. (capannone) di superficie netta calpestabile coperta.

I pollai realizzati in aderenza del lato nord del capannone sono si presentano in stato di abbandono e non sono attualmente accessibili. La struttura appare in muratura ordinaria intonacata e tinteggiata. Il tutto per una consistenza presunta (rilevata dalle planimetrie catastali) pari a mq. 13,26 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è mediocre.

**PORCILAIA (FABBRICATO C)**

La porcilaia che ha accesso diretto dalla corte comune si presenta in stato di abbandono e non è attualmente accessibile. La stessa è costituita da 2 castri (porcili) ed un arello. Il tutto per una consistenza presunta (rilevata dalle planimetrie catastali) rispettivamente di mq. 29,48 ca. (porcili) e mq 15,04 ca. (arello) di superficie netta calpestabile coperta. La struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata. La copertura è a doppia falda del tipo a capanna, con manto in laterizio. Lo stato di manutenzione è mediocre.

**RICOVERO ATTREZZI (FABBRICATO D)**

Il ricovero attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è realizzato con struttura in muratura ordinaria in parte intonacata. La copertura è a falda unica con manto in eternit. Il pavimento è in battuto di cemento. Il tutto per mq. 50,70 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è pessimo.

**AREA URBANA**

L'area urbana è un'area residuale di mq. 180 ca., priva di fabbricati e posta all'estremità nord della corte comune.

I beni che costituiscono il LOTTO 5 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:  
NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 68, p.lla 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 – rendita € 619,75 (abitazione);  
foglio 68, p.lla 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00 (annessi rurali fabbricati A-B-C-D);  
foglio 68, p.lla 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune);  
foglio 68, p.lla 529 (area urbana).

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1 [REDACTED] proprietà per 1/1

**Coerenze:**

Strada, Az. Agr. [REDACTED], [REDACTED] campo sportivo, s.s.a.

**QUESITO N. 8**

*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;*

**8.1 DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO**

Il compendio risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e **risulta già' diviso** in natura in 5 lotti catastalmente distinti e denominati come segue:

**LOTTO 1      ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI  
                 TERRENI AGRICOLI**

**LOTTO 2      ANNESSI RURALI  
                 TERRENI AGRICOLI**

**LOTTO 3      TERRENI AGRICOLI**

**LOTTO 4      TERRENI AGRICOLI**

**LOTTO 5      ABITAZIONI ED ANNESSI RURALI**

Il tutto come meglio dettagliato al p.to 7 che precede.

#### QUESITO N. 9

*accerti se l'immobile 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. 59, convertito in L. 18 maggio 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;*

#### 9.1      STATO LOCATIVO

Tra [REDACTED] e [REDACTED]

1. In data 15/01/1998 viene stipulato un CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO (ALLEGATO 6) registrato a Grosseto in data 16/01/1998, tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra, con cui il proprietario [REDACTED] concede in affitto alcuni beni per scopi esclusivamente agricoli per la durata di anni 15, con scadenza pertanto al 14/01/2013. **(ALLEGATO 7)**

NOTA: il presente contratto, registrato ma non trascritto, è opponibile al terzo acquirente nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (art. 1599, comma 3 del C.C.). Lo stesso risulta pertanto non opponibile a far data dal 15/01/2007. Per tale motivo i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare saranno considerati LIBERI a tutti gli effetti.

2. Con INTEGRAZIONE A CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO (ALLEGATO 6) stipulata in data 06/05/1998 e registrata a Grosseto in data 08/05/1998, restando ferme ed invariate tutte le pattuizioni del contratto originario, [REDACTED] cede alla [REDACTED] tutti i benefici della domanda di premio per estirpazione pescheto ai sensi del Regolamento CEE 2467/97. **(ALLEGATO 7)**
3. Con PROROGA CON RETTIFICA A CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO (ALLEGATO 6) stipulato in data 13/03/2009 e registrato a Grosseto il 17/03/2009, il termine di scadenza viene prorogato al 14/01/2030 e dallo stesso contratto vengono esclusi i beni censiti al NCT Comune di Grosseto, al foglio 68, p.lle 240, 242, 244, 246. **(ALLEGATO 7)**  
N.D.R.: le particelle escluse dalla presente proroga NON SONO INCLUSE NELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. All'attualità le p.lle 240 e 244 risultano soppresse. La soppressione ha generato la p.lla 528 sub 1-2-3 (ex p.lla 240) e p.lla 529 (ex p.lla 244).

NOTA: visti i miglioramenti fondiari apportati all'azienda agricola locata, lo scrivente ritiene che il canone annuo stabilito pari ad € 2.066,00 sia decisamente inferiore a quello di mercato. A prova di ciò si consideri che il canone per l'affitto del solo vigneto D.O.C.G. corrisposto dalla [redacted] (vedi p.to 4 che segue) è fissato in € 15.000,00 per tre annualità. Quindi il solo vigneto è locato ad € 5.000,00/annue.

Tra [redacted] e [redacted] S.S. AGR.

4. In data 28/02/2013 viene stipulato un CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO E TRASFERIMENTO DIRITTI IMPIANTO VIGNETO registrato a Grosseto il 12/03/2013 tra [redacted] (proprietario) e [redacted] E [redacted] (affittuario) da una parte e [redacted] S.S. AGR. dall'altra, con cui [redacted] e [redacted] ciascuno per i propri diritti e complessivamente in solido, concedono in affitto a [redacted] S.S. AGR. un terreno coltivato a vigneto censito al NCT al foglio 115, p.lla 63. **Concedono altresì la facoltà di poter procedere alla acquisizione del diritto di espianto a valere sul vigneto in oggetto iscritto all'albo DOCG Morellino di Scansano e contestuale diritto di reimpianto dei medesimi in altri siti.** L'affitto decorre dal 01/03/2013 ed avrà termine il 28/02/2016. (ALLEGATO 8)

NOTA: il presente contratto costituisce una violazione di quanto stabilito con l' ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (rep. 41983/10791 del 24/05/2007) siglato con il Comune di Grosseto, poiché gli accordi contrattuali (affitto) costituiscono alienazione di uno dei beni (vigneto Morellino D.O.C.G.) che risultano vincolati dall'ATTO D'OBBLIGO per tutta la durata del P.M.A.A. collegato a quest'ultimo, ovvero per 10 anni (fino al 24/05/2017). Oltre a ciò lo stesso contratto risulta comunque scaduto e la proroga di cui al p.to 6 che segue non è opponibile alla procedura in quanto stipulata in data successiva al pignoramento.

Tra [redacted] e [redacted]

5. Con ACCORDO DI RISOLUZIONE PARZIALE ANTICIPATA DI CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO (ALLEGATO 6) stipulato in data 01/02/2013 e registrato a Grosseto il 28/03/2013 tra [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra, le parti concordano di risolvere parzialmente il contratto originario di cui al precedente p.to 1 con riguardo al bene censito al NCT Comune di Grosseto, foglio 115, p.lla 63. Tutte le altre particelle del contratto originario devono intendersi confermate. (ALLEGATO 7)

Tra [redacted] e [redacted] S.S. AGR.

6. Con MODIFICA E PROROGA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO stipulata in data 15/01/2016 e registrata a Grosseto il 05/02/2016 tra [redacted] (proprietario) e [redacted] (affittuario) da una parte e [redacted] R. dall'altra, viene prorogata la durata del contratto di affitto di cui al precedente p.to 4 fino al 31/12/2017, ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni. (ALLEGATO 8)

**NOTA:** ferma restando la NOTA relativa al p.to 4 che precede, la presente scrittura non è comunque opponibile alla procedura poiché stipulata in data successiva al pignoramento.

In virtù delle considerazioni che precedono, tutti i beni oggetto di valutazione devono ritenersi liberi a tutti gli effetti.

All'attualità pertanto, a seguito delle variazioni catastali indicate al QUESITO 3, lo stato locativo dei beni oggetto di valutazione è il seguente:

**LIBERI**

**NCT del Comune di Grosseto**

Foglio 67, p.lle 9, 23, 80AA, 80AB;

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391;

Foglio 114, p.lle 1AA, 1AB, 5, 6AA, 6AB, 7, 12, 13AA, 13AB, 17, 29, 30, 38AA, 38AB, 39AA, 39AB, 43, 44, 45, 46, 51, 57AA, 57AB, 58, 64AA, 64AB;

Foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148.

**NCEU del Comune di Grosseto**

Foglio 67, p.la 217 sub 1, 2, 3 (ex p.la 184 NCT);

Foglio 68, p.la 528 sub 1, 2, 3 (ex p.la 240 NCT) + p.la 529 (ex p.la 244 NCT);

Foglio 115, p.la 145 (ex p.la 19, ex p.la 73, ex p.la 146 NCT).

**QUESITO N. 10**

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

**10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

**QUESITO N. 11**

*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 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;*

**11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto CERTIFICA quanto segue:

i seguenti beni

- **Foglio n. 67 particelle 9, 23, 80;**
- **Foglio n. 115 particelle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148;**
- **Foglio n. 68 particelle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391;**

[...] ricadono entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- Pericolosità Geomorfologica: in parte Classe 2;
- Pericolosità Idraulica: in parte Classe 1, Classe 2, Classe 3 e Classe 4;
- D.Lgs. 42/2004 – art. 142 Aree tutelate per legge lettera "c" fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde ai piedi degli argini (solo per alcune particelle);



- o Art. 63 del R.U.C. "Sistema vegetazionale" (solo per alcune particelle);
- o Art. 68 del R.U.C. "Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti" (solo per alcune particelle).

i seguenti beni

- **Foglio n. 114 particelle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64**

[...] ricadono entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- o Pericolosità Geomorfologica: in parte Classe 2;
- o Pericolosità Idraulica: in parte Classe 1, Classe 2, Classe 3 e Classe 4;
- o D.Lgs. 42/2004 – art. 142 Aree tutelate per legge lettera "c" fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde ai piedi degli argini (solo per alcune particelle);
- o Art. 63 del R.U.C. "Sistema vegetazionale" (solo per alcune particelle);

**La certificazione porta la data dell' 11-12/04/2016**

Oltre a ciò si rileva l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, rep. 41983/10791 del 24/05/2007 che istituisce vincolo sui beni aziendali esistenti e sui beni che saranno realizzati in virtù del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) approvato con Det. Dir. n. 1272 adottata il 22/06/2004 per realizzazione di edificio con destinazione d'uso agricola e residenziale del conduttore del fondo [N. rif. 78/2004 – Ufficio Agricoltura Provincia / N. rif. 2004/98 Ufficio Edilizia Privata Comune di Grosseto].

I beni soggetti a vincolo indicati nell'atto sono i seguenti:

**NCT del Comune di Grosseto**

foglio 67, p.lle 9, 23, 80, 184;

foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 205, 239, 241, 390, 391;

foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64;

foglio 115, p.lle 19, 35, 36, 38, 63, 73.

A seguito di variazioni catastali intervenute successivamente, le particelle individuate nell'atto all'attualità sono le seguenti:

**NCT del Comune di Grosseto**

foglio 67, p.lle 9, 23, 80;

foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 205, 239, 241, 390, 391;

foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64;

foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148.

**NCEU del Comune di Grosseto**

Foglio 67, p.lla 217 sub 1, 2, 3;

Foglio 115, p.lla 145, (ex p.lla 19, ex p.lla 73, ex p.lla 146 NCT).

In riferimento alle variazioni catastali si registrano i seguenti passaggi di soppressione/creazione:

foglio 67, p.lla 184 viene soppressa e genera la p.lla 217, sub 1-2-3 al NCEU.

foglio 115, p.lla 19 in origine di ha 01.38.90. Da questa viene staccata una porzione che genera:

- p.lla 19 (residua) di ha 01.21.25;

- p.lla 73 di ha 00.17.65;

Dalla soppressione della 19 e della 73 vengono generate:

- p.lla 144 di ha 01.06.52

- p.lla 145 di ha 00.14.73

- p.lla 146 di ha 00.12.24

- p.lla 147 di ha 00.03.17
- p.lla 148 di ha 00.02.24

La 146 viene soppressa ed unita alla 145 che diventa:

- p.lla 145 di ha 00.26.97

La 145 viene portata all'Urbano e diventa cat D10

Pertanto al Catasto Terreni rimangono all'attualità le seguenti:

- p.lla 144 di ha 01.06.52
- p.lla 147 di ha 00.03.17
- p.lla 148 di ha 00.02.24

NOTA: in riferimento al P.M.A.A. approvato con Det. Dir. n. 1434 adottata il 02/07/2009 ampliamento di annesso rurale e succ. rettifica di Det. Dir. n. 466 del 12/03/2010. [N. rif. 33/2009 – Ufficio Agricoltura Provincia / N. rif. 2009/10 Ufficio Edilizia Privata Comune di Grosseto] non si è rinvenuto alcun ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO. Si ritiene che tale atto non sia stato stipulato, in quanto non risulta trascritto.

## QUESITO N. 12

*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);*

### 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, 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 e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè giugno 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato 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 lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

### 12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti:

**FABBRICATI**

ABITAZIONE (ville e villini): da € 1.800,00 a € 2.500,00 al metro quadro di superficie commerciale;

ANNESI RURALI: da € 300,00 a € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale;

ABITAZIONE CIVILE: da € 1.450,00 a € 2.100,00 al metro quadro di superficie commerciale (parti ultimate);

**TERRENI AGRICOLI**

(dati ricavati dal QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI GROSSETO L. 590 del 26 maggio 1965 – Anno di riferimento 2015 – Anni di applicazione 2015/2017 – Comune di Grosseto Regione Agraria n. 7):

Uliveto € 16.000,00/ha.

Vigneto D.O.C.G. Morellino di Scansano € 95.000,00/ha.

(NOTA: in considerazione della vetustà dell'impianto si ritiene opportuno ridurre tale valore ad € 85.000,00)

Seminativo € 15.000,00/ha.

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 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- il compendio si considera in parte **LIBERO** ed in parte **NON LIBERO** (vedi QUESITO 9);
- lo stato attuale del compendio risulta **CONFORME** per ciò che concerne i LOTTI 1-2-3-4 e parte del LOTTO 5 (annessi rurali);
- lo stato attuale del compendio risulta **NON CONFORME** per ciò che concerne parte del LOTTO 5 (fabbricato uso abitativo);

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo ai beni nel seguente modo:

**LOTTO 1**

**ABITAZIONE (FABBRICATO A)**

- mq 213,45 x 2.000,00 €/mq = € 426.900,00 405.555,00

**ANNESI RURALI**

**TETTOIA AUTO (FABBRICATO B)**

- mq 22,23 x 650,00 €/mq = € 14.449,50

**PORCILAIA (FABBRICATO C)**

- mq 72,69 x 300,00 €/mq = € 21.807,00

**FIENILE (FABBRICATO D)**

- mq 152,48 x 300,00 €/mq = € 45.744,00

**TERRENI AGRICOLI**

Valore di mercato:

Uliveto ha. 07.94.28 x 16.000,00 €/ha. = € 127.084,80

Incolto sterile ha. 00.01.04 x 0 €/ha. = € -

---

**Totale valore di mercato sommano € 635.985,30**

A detrarre 10% per vendita giudiziale € 572.386,77

arrot. € 570.000,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO 1 corrisponde ad:

**€ 570.000,00**

**diconsi: euro cinquecentosettantamila/00**

**LOTTO 2**

**ANNESI RURALI**

**LOCALI ESPOSIZIONE/VENDITA (FABBRICATO E)**

- mq 54,39 x 1.200,00 €/mq = € 65.268,00

**IMPIANTO DI PESATURA (FABBRICATO F)**

A corpo = € 10.000,00

**MAGAZZINO-CANTINA-RIMESSA ATTREZZI (FABBRICATO G)**

- mq 308,01 x 500,00 €/mq = € 154.005,00

**OLIAIA-CANTINA-MAGAZZINO (FABBRICATO H)**

- mq 607,97 x 700,00 €/mq = € 425.579,00

**TERRENI AGRICOLI**

Valore di mercato:

Uliveto ha. 01.76.77 x 16.000,00 €/ha. = € 28.283,20

Vigneto ha. 03.91.10 x 85.000,00 €/ha. = € 332.435,00

---

**Totale valore di mercato sommano € 1.015.570,20**

A detrarre 10% per vendita giudiziale € 914.013,18  
 arrot. € 915.000,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO 2 corrisponde ad:  
 € 915.000,00

**diconsi: euro novecentoquindicimila/00**

**LOTTO 3**

**TERRENI AGRICOLI**

Valore di mercato:

Seminativo ha. 13.42.85 x 15.000,00 €/ha. = € 201.427,50

Uliveto ha. 16.63.00 x 16.000,00 €/ha. = € 266.080,00

---

**Totale valore di mercato sommano € 467.507,50**

A detrarre 10% per vendita giudiziale € 420.756,75  
 arrot. € 420.000,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO 3 corrisponde ad:  
 € 420.000,00

**diconsi: euro quattrocentoventimila/00**

**LOTTO 4**

**TERRENI AGRICOLI**

Valore di mercato:

Seminativo ha. 07.02.55 x 15.000,00 €/ha. = € 105.382,50

---

**Totale valore di mercato sommano € 105.382,50**

A detrarre 10% per vendita giudiziale € 94.844,25  
 arrot. € 95.000,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO 4 corrisponde ad:

**€ 95.000,00**

**diconsi: euro novantacinquemila/00**

### **LOTTO 5**

#### **ABITAZIONE (FABBRICATO A)**

Appartamento 1 - mq 68,93 x 1.450,00 €/mq =	€ 99.948,50
Appartamento 2 - mq 131,15 x 1.600,00 €/mq =	€ 209.840,00
Appartamento 3 (da ultimare) - mq 66,69 x 700,00 €/mq =	€ 46.683,00
Appartamento 4 (da ultimare) - mq 67,28 x 700,00 €/mq =	€ 47.096,00
Appartamento 5 (da ultimare) - mq 71,90 x 700,00 €/mq =	€ 50.330,00

#### **ANNESI RURALI**

##### **RIMESSA ATTREZZI E POLLAIO (FABBRICATO B)**

- mq 224,92 x 300,00 €/mq = € 67.476,00

##### **PORCILAIA (FABBRICATO C)**

- mq 57,03 x 300,00 €/mq = € 17.109,00

##### **RICOVERO ATTREZZI (FABBRICATO D)**

- mq 59,77 x 300,00 €/mq = € 17.931,00

#### **AREA URBANA**

Valore di mercato:

A corpo € 5.000,00

---

**Totale valore di mercato sommano € 561.413,50**

A detrarre 10% per vendita giudiziale € 505.272,15

arrot. € 505.000,00

Pertanto la valutazione **DELL'INTERA PIENA PROPRIETA'** del LOTTO 5 corrisponde ad:

**€ 505.000,00**

**diconsi: euro cinquecentocinquemila/00**

### **12.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE**

#### **LOTTO 1**

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI e da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

#### **ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce snc e da alcuni annessi rurali (fienile, porcilaia e tettoia auto), il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 67, p.la 217, sub. 3 (ex p.la 184 NCT), cat. A2, classe 6, vani 8 – rendita € 1.177,52 (abitazione);

- foglio 67, p.la 217, sub. 2 (ex p.la 184 NCT), cat. D10, rendita € 892,00 (annessi rurali);

- foglio 67, p.la 217, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune).

#### **ABITAZIONE (FABBRICATO A)**

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra collegati fra loro con scala interna in c.a., ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da:

Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala, locale tecnico;

Piano primo: disimpegno, 3 camere, 2 bagno, guardaroba.

Il tutto per mq. 152,54 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un porticato di mq. 22.95 ca., un pergolato di mq. 5,70 ca. ed un locale tecnico di mq 2,75 ca..

La struttura portante è in c.a., con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono in pietra a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile di recente realizzazione presenta finiture di buona fattura. I pavimenti sono in legno e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in legno e mezzane. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno. Per gli impianti si rimanda integralmente alla PERIZIA IMPIANTI. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**TETTOIA AUTO (FABBRICATO B)**

La tettoia che può ospitare due veicoli, è realizzata con struttura portante in c.a. (pilastri). La copertura è a falda unica inclinata, con struttura in legno e mezzane, priva di manto di copertura. Il tutto per mq. 22,25 ca. di superficie coperta. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

**PORCILAIA (FABBRICATO C)**

La porcilaia ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita da: 3 castri, 2 magazzini ed un arello. Il tutto per mq. 56,20 di superficie netta calpestabile coperta. La struttura portante è in muratura portante in blocchi di tufo a faccia vista. La copertura è a falda unica inclinata, con manto in fibrocemento. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in lamiera di ferro

**FIENILE (FABBRICATO D)**

Il fienile è realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. priva di tamponamenti. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto di lamiera tipo "onduline". Il tutto per mq. 152,50 ca. di superficie coperta. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

**TERRENI AGRICOLI**

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
67	9		Uliveto IGP	1	03.89.92	161,10	151,03
67	23		Uliveto IGP	1	03.97.80	164,36	154,08
67	80	AA	Incolto sterile		00.01.04	-	-
		AB	Uliveto	1	00.06.56	2,71	2,54
				<b>TOTALE</b>	<b>07.95.32</b>		
				di cui:			
			Uliveto IGP		07.87.72		
			Uliveto		00.06.56		
			Incolto sterile		00.01.04		

I beni che costituiscono il LOTTO 1 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

**FABBRICATI (ABITAZIONE ED ANNESSI RURALI)**

NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 67, p.la 217, sub. 3, cat. A2, classe 6, vani 8 - rendita € 1.177,52 (abitazione);

foglio 67, p.la 217, sub. 2, cat. D10, rendita € 892,00 (annessi rurali);

foglio 67, p.la 217, sub. 1, BCNC (corte comune ai sub 2-3-4).

**TERRENI**

NCT del Comune di Grosseto:

foglio 67, p.lle 9, 23, 80.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

**Coerenze:**

Fosso delle Conce, [REDACTED], strada, s.s.a.

- Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti LIBERE

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1: € 570.000,00**

**diconsi: euro cinquecentosettantamila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

## LOTTO 2

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ANNESSI RURALI e da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo – Strada Prov.le Sante Mariae.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

### **ANNESI RURALI**

Il compendio oggetto di stima è formato da una serie di annessi rurali (esposizione/vendita, impianto di pesatura, 2 magazzini) che costituiscono il centro aziendale dell'Azienda Agricola Casangeli s.s.a., posti in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo-Strada Prov.le Sante Mariae, il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 115, p.la 145 (ex p.la 19 NCT), cat. D10 – rendita € 2.750,00.

### **LOCALI ESPOSIZIONE/VENDITA (FABBRICATO E)**

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da: sala esposizione/vendita, antibagno, bagno, magazzino. Il tutto per mq. 42,25 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un pergolato di mq. 5,70 ca..

La struttura portante è in muratura, con tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile di recente realizzazione presenta finiture di buona fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

### **IMPIANTO DI PESATURA (FABBRICATO F)**

L'impianto è costituito da una pedana di pesa esterna dislocata nel piazzale (corte comune) e da un locale tecnico contiguo realizzato in aderenza ai locali esposizione/vendita. Il locale tecnico misura mq. 8,00 ca. di superficie netta calpestabile. La struttura portante è in muratura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. I pavimenti sono in ceramica di scarso pregio. Le pareti interne sono intonacate, i soffitti sono al grezzo. Gli infissi esterni sono in profilati metallici. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

### **MAGAZZINO-CANTINA-RIMESSA ATTREZZI (FABBRICATO G)**

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da: magazzino, cantina, rimessa attrezzi. Il tutto per mq. 288,15 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è in c.a.p., con tamponamenti esterni in blocchi di tufo e partiture interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in fibrocemento. I pavimenti della cantina sono in ceramica, quelli di magazzino e rimessa attrezzi sono in battuto di cemento. Le pareti interne della cantina sono intonacate e tinteggiate, i soffitti presentano pannelli di materiale isolante. Le pareti interne della rimessa attrezzi sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo. Non è stato possibile accedere al magazzino. Gli infissi esterni sono in profilati metallici. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### OLIAIA-CANTINA-MAGAZZINO (FABBRICATO H)

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e soppalco), ha accesso diretto dalla corte comune, ed è costituito da:

Piano terra: oiaia-cantina;

Soppalco: magazzino.

Il tutto per mq. 588,75 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è di tipo intelaiato in acciaio, con tamponature esterne in pannelli di cls. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con struttura di copertura in pannelli sandwich in lamiera di alluminio verniciato, con manto in pannelli di lamiera grata. L'immobile, in corso di ultimazione, presenta un pavimento in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in lamiera (porte) ed alluminio (finestre). Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

#### TERRENI AGRICOLI

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
115	35		Uliveto IGP	2	00.12.00	2,79	2,48
115	36		Uliveto IGP	2	00.48.50	11,27	10,02
115	38		Uliveto IGP	2	00.04.34	1,01	0,90
115	63		Vigneto DOCG(*)	2	03.91.10	151,49	141,39
115	144		Uliveto IGP	3	01.06.52	8,25	22,01
115	147		Uliveto	3	00.03.17	0,25	0,65
115	148		Uliveto	3	00.02.24	0,17	0,46
				<b>TOTALE</b>	<b>05.67.87</b>		
				di cui:			
			Uliveto IGP		01.71.36		
			Uliveto		00.05.41		
			Vigneto DOCG(*)		03.91.10		

(\*) Vigneto D.O.C.G. MORELLINO DI SCANSANO

I beni che costituiscono il LOTTO 2 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

#### FABBRICATI (ANNESSI RURALI)

NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 115, p.la 145, cat. D10, rendita € 2.750,00 (annessi rurali);

#### TERRENI

NCT del Comune di Grosseto:



foglio 115, p.lle 35, 36, 38, 63, 144, 147, 148.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

**Coerenze:**

Strada Provinciale, s.s.a..

- Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2: € 915.000,00**

**diconsi: euro novecentoquindicimila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

### LOTTO 3

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio Cavallo – Strada Prov.le Sante Mariae.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

#### **TERRENI AGRICOLI**

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
114	1	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.79.34	34,83	34,83
		AB	Uliveto IGP	1	02.15.16	88,90	83,34
114	5		Uliveto IGP	1	03.20.85	132,56	124,28
114	6	AA	Seminativo	2	02.15.63	94,66	94,66
		AB	Uliveto IGP	1	03.21.97	133,03	124,71
114	7		Uliveto IGP	1	02.88.55	119,22	111,77
114	12		Seminativo	2	01.18.40	51,98	51,98
114	13	AA	Seminativo	2	02.57.07	112,85	112,85
		AB	Uliveto	1	00.20.13	8,32	7,80
114	17		Seminativo	2	01.25.70	55,18	55,18
114	29		Seminativo	2	00.86.10	37,80	37,80
114	30		Seminativo	2	01.25.00	54,87	54,87
114	38	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.34.95	15,34	15,34
		AB	Uliveto IGP	1	00.00.65	0,23	0,21
114	39	AA	Uliveto IGP (ex seminativo) (*)	2	00.12.89	5,66	5,66
		AB	Uliveto IGP	1	00.32.61	13,47	12,63
114	43		Seminativo	2	00.84.30	37,01	37,01
114	44		Seminativo	2	00.39.70	17,43	17,43
114	45		Seminativo	2	00.99.10	43,50	43,50
114	46		Uliveto IGP	1	00.37.05	15,31	14,35
114	51		Uliveto IGP	1	00.44.50	18,39	17,24
114	57	AA	Uliveto	1	00.00.03	0,01	0,01
		AB	Seminativo	2	01.51.97	66,71	66,71

114	58		Uliveto IGP	1	01.78.80	73,87	69,26
114	64	AA	Seminativo	2	00.39.88	17,51	17,51
		AB	Uliveto IGP	1	00.75.52	31,20	29,25
				<b>TOTALE</b>	<b>30.05.85</b>		
				di cui:			
			Seminativo		13.42.85		
			Uliveto IGP		16.42.84		
			Uliveto		00.20.16		

(\*) Le qualità colturali indicate come "ex seminativo" all'attualità risultano sempre censite come "seminativo".

I beni che costituiscono il LOTTO 3 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

#### TERRENI

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 114, p.lle 1, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 29, 30, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 51, 57, 58, 64.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1 [REDACTED] proprietà per 1/1

Coerenze:

[REDACTED] p, fiume Ombrone, Soc. [REDACTED], s.s.a.

- Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**

**PREZZO BASE DEL LOTTO 3: € 420.000,00**

**diconsi: euro quattrocentoventimila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

#### LOTTO 4

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da TERRENI AGRICOLI di varie qualità colturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

#### TERRENI AGRICOLI

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Sup. ha	R.D.	R.A.
68	29		Seminativo	2	00.89.50	39,29	39,29
68	176		Seminativo	2	01.16.80	51,27	51,27
68	180		Seminativo	2	00.14.70	6,45	6,45
68	193		Seminativo	2	00.14.00	6,15	6,15
68	239		Seminativo	2	04.41.70	193,90	193,90
68	241		Seminativo	2	00.00.30	0,13	0,13
68	242		Seminativo	2	00.06.60	2,90	2,90
68	246		Seminativo	2	00.08.80	3,86	3,86
68	390		Seminativo	2	00.03.10	1,36	1,36
68	391		Seminativo	2	00.07.05	3,09	3,09
				<b>TOTALE</b>	<b>07.02.55</b>		

I beni che costituiscono il LOTTO 4 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

## TERRENI

NCT del Comune di Grosseto:

Foglio 68, p.lle 29, 176, 180, 193, 239, 241, 242, 246, 390, 391.

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

Coerenze:

Fiume Ombrone, Az. Agr. [redacted] da più lati, s.s.a.

- Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**

**PREZZO BASE DEL LOTTO 4: € 95.000,00**

**diconsi: euro novantacinquemila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

## LOTTO 5

**Piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ABITAZIONI ed ANNESSI RURALI. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, Via Circonvallazione n. 6.**

I beni in questione fanno parte di una più ampia proprietà comprendente altri beni tutti oggetto di pignoramento, descritti anch'essi nella presente perizia.

Il compendio oggetto di stima era in origine costituito da un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, Via Circonvallazione n. 6 e da alcuni annessi rurali posti al piano terra dello stesso fabbricato oltre che nella corte comune (pollai, porcilaia, rimesse, attrezzi, cantina, deposito e magazzini), il tutto identificato al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

- foglio 68, p.la 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 – rendita € 619,75 (abitazione);
- foglio 68, p.la 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00 (annessi rurali A-B-C-D);
- foglio 68, p.la 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune);
- foglio 68, p.la 529 (area urbana).

Attualmente il fabbricato identificato al foglio 68, p.la 528, sub. 2 (fabbricato A nella planimetria catastale attuale) e sub 3, ovvero gli annessi e l'abitazione posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo dello stesso corpo di fabbrica su Via Circonvallazione, sono oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di n. 5 unità abitative. Tale intervento risulta ultimato per gli appartamenti 1 e 2 (**ALLEGATO 5**) ed in corso d'opera per gli appartamenti 3, 4 e 5 (**ALLEGATO 5**).

Per la composizione degli appartamenti non ultimati si fa riferimento alle previsioni del progetto presentato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (P.E. 811/2012), in quanto allo stato attuale tali unità abitative non sono ancora costituite e/o ben definite e presentano vani non comunicanti tra loro o non accessibili direttamente dall'esterno.

Come dettagliato al punto 6.1 che segue, i lavori di ristrutturazione sono realizzati in assenza di atti abilitativi in quanto per la P.E. 811/2012 non è ancora stato rilasciato il Permesso di Costruire (mancato pagamento degli oneri). L'intervento è tuttavia ammissibile.

Restano invece invariati gli annessi rurali identificati al foglio 68, p.la 528, sub. 2 lettere B-C-D della planimetria catastale attuale.

### **APPARTAMENTO 1 (PIANO TERRA)**

L'appartamento – che risulta ultimato ed abitato - si sviluppa su un unico livello, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 54,03 ca. di superficie netta calpestabile.

La struttura portante è in muratura portante, con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta finiture di discreta fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono in parte quelle originarie ed in parte mancanti. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**APPARTAMENTO 2 (PIANO TERRA e PRIMO)**

L'appartamento – che risulta ultimato ed abitato - si sviluppa su due livelli collegati fra loro con scala interna in c.a., ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: soggiorno, cucina, bagno;

Piano primo: doppio disimpegno, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 84,88 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un ripostiglio di mq. 6,14 ca., un porticato di mq. 14,77 ca. ed una terrazza di mq. 21,30 ca..

La struttura portante è in muratura portante, con tamponamenti e tramezzature interne in blocchi di laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in laterizio. L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta finiture di discreta fattura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro camera, le porte interne sono assenti al momento del sopralluogo. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo sia per ciò che riguarda le porzioni interne che quelle esterne. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

**APPARTAMENTO 3 (PIANO TERRA)**

**NON ULTIMATO.** Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 2 vani non comunicanti tra loro, che hanno accesso rispettivamente dalla corte comune e dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. A lavori ultimati l'accesso avverrà dalla corte comune. Il tutto per mq. 55,68 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

**APPARTAMENTO 4 (PIANO PRIMO)**

**NON ULTIMATO.** Si sviluppa su un unico livello ed è costituito da 5 vani già definiti attualmente accessibili unicamente dalle finestre mediante scala provvisoria. A lavori ultimati l'accesso avverrà dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 54,65 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

**APPARTAMENTO 5 (PIANO PRIMO)**

**NON ULTIMATO.** Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 3 vani di cui 1 accessibile dal vano scala esistente ed altri 2 non accessibili né comunicanti con nessuno degli altri vani. Sarà necessario realizzare un ulteriore vano di ingresso sul pianerottolo del vano scala esistente. A lavori ultimati l'accesso avverrà da quest'ultimo con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 57,96 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

**RIMESSA ATTREZZI e POLLAIO (FABBRICATO B)**

La rimessa attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita in parte da una tettoia, realizzata con struttura metallica ed in parte da un capannone realizzato con struttura mista in c.a. e muratura di pietra. La tettoia ed il capannone hanno coperture distinte, entrambe con struttura metallica a doppia falda del tipo a capanna, con manto in pannelli di eternit. Il pavimento della tettoia è in terra battuta mentre quello del capannone è realizzato in battuto di cemento.

Il tutto rispettivamente per mq. 86,42 ca. (tettoia) e mq. 104,18 ca. (capannone) di superficie netta calpestabile coperta.

I pollai realizzati in aderenza del lato nord del capannone sono si presentano in stato di abbandono e non sono attualmente accessibili. La struttura appare in muratura ordinaria intonacata e tinteggiata. Il

tutto per una consistenza presunta (rilevata dalle planimetrie catastali) pari a mq. 13,26 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è mediocre.

**PORCILAIA (FABBRICATO C)**

La porcilaia che ha accesso diretto dalla corte comune si presenta in stato di abbandono e non è attualmente accessibile. La stessa è costituita da 2 castri (porcili) ed un arello. Il tutto per una consistenza presunta (rilevata dalle planimetrie catastali) rispettivamente di mq. 29,48 ca. (porcili) e mq. 15,04 ca. (arello) di superficie netta calpestabile coperta. La struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata. La copertura è a doppia falda del tipo a capanna, con manto in laterizio. Lo stato di manutenzione è mediocre.

**RICOVERO ATTREZZI (FABBRICATO D)**

Il ricovero attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è realizzato con struttura in muratura ordinaria in parte intonacata. La copertura è a falda unica con manto in eternit. Il pavimento è in battuto di cemento. Il tutto per mq. 50,70 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è pessimo.

**AREA URBANA**

L'area urbana è un'area residuale di mq. 180 ca., priva di fabbricati e posta all'estremità nord della corte comune.

I beni che costituiscono il LOTTO 5 sono censiti al Catasto del Comune di Grosseto come segue:  
NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 68, p.la 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 – rendita € 619,75 (abitazione);  
foglio 68, p.la 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00 (annessi rurali fabbricati A-B-C-D);  
foglio 68, p.la 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune);  
foglio 68, p.la 529 (area urbana).

Tutti i beni suelencati sono intestati come segue:

1 [redacted] proprietà per 1/1

**Coerenze:**

Strada, Az. Agr. [redacted], [redacted], campo sportivo, s.s.a.

- Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**

**PREZZO BASE DEL LOTTO 5: € 505.000,00**

**diconsi: euro cinquecentocinquemila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale - Estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie, visure;
- ALLEGATO 2: Certificati di destinazione urbanistica – Strumenti Urbanistici vigenti / Vincoli;
- ALLEGATO 3: Regolarità urbanistica – Pratiche edilizie;
- ALLEGATO 4: Esito ricerca deposito Ufficio di Genio Civile;
- ALLEGATO 5: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 6: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7: contratto di affitto agrario + integrazione + proroga con rettifica + accordo di risoluzione parziale (tra [redacted] e [redacted]);
- ALLEGATO 8: contratto di affitto di fondo rustico e trasferimento diritti impianto vigneto + modifica e proroga (tra [redacted] e [redacted] S.S. Agr.);
- ALLEGATO 9: Atto unilaterale d'obbligo del 14/06/2007 – RG 10460 – RP 6028;
- ALLEGATO 10: Iscrizione Consorzio IGP Toscano;
- ALLEGATO 11: Stralcio R.U.C. vigente;
- ALLEGATO 12: Verbali di sopralluogo.

Esecuzione Immobiliare N. 134/2015 R.E.I.

*La presente relazione, che si compone di n° 1 + 77 pagine dattiloscritte, è depositata per via telematica, oltre che in unica copia cartacea (copia di cortesia).*

**Grosseto, li 08 giugno 2016**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice**