

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 268/2012 R.G.E.I. riunita alla procedura N. 131/2015

promossa da

Creditore procedente

Fanti Massimo

Via Lombardia, 24 Grosseto Gr - C.F. FNTMSM71P10E202J

Creditori intervenuti

Banca CRAS Credito Cooperativo C.F. 00049280522

Carretta Alessia C.F. CRRLSS72L67G088V

Bisdomini Marco C.F. BSDMRC68T17E202M

TERRE DELL'ETRURIA C.F. 00724260492

BANCA MNOTE DEI PASCHI DI SIENA SPA C.F.00884060526

GONG SPA C.F. 00274200179

CASINI LINA C.F. CSMLNI59H60E202M

Associazione Leporatti e Bastianini Avvocati C.F. 01545280537

EQUITALIA CENTRO SPA C.F. 03078981200

Avv. Antichi Alessandro C.F. NTCLSN58E14E202E

DOVALUE SPA C.F. 00390840239

SIENA NPL 2018 SRL C.F. 00884060526

AMCO C.F. 00884060526

CONSORZI AGRARI D'ITALIA SRL C.F. 15386841009

LOCCI S.R.L. C.F. 04466990480

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE C.F. 13756881

BASTIANINI PAOLO C.F. BSTPLA59B07F677E

NEBULA SPE S.R.L. C.F. 11265800968

CHERRY BANK S.P.A. C.F. 04147080289

TENUTA CASTEANI S.A.R.L. C.F. 01300060538

CONTRO

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa Cristina NICOLO'

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
AGGIORNATA COME DA VERBALE UDIENZA DEL 03 04 2024 E VERBALE UDIENZA DEL 05 03 2025

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 22/04/2025



- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO –

**- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015 –**

PROMOSSA DA:

Creditore procedente

- FANTI MASSIMO Via Lombardia, 24 Grosseto Gr

CF FNTMSM71P10E202J

Creditori intervenuti

- Banca CRAS Credito Cooperativo

C.F. n° 00049280522

- Carretta Alessia

C.F. CRRLSS72L67G088V

- Bisdomini Marco

C.F. BSDMRC68T17E202M

- TERRE DELL'ETRURIA

C.F. n° 00724260492

- BANCA MNOTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

C.F. n° 00884060526

- GONG SPA

C.F. n° 00274200179

- CASINI LINA

C.F. CSMLNI59H60E202M

- Associazione Leporatti e Bastianini Avvocati

C.F. n° 01545280537

- EQUITALIA CENTRO SPA

C.F. n° 03078981200

- Avv. Antichi Alessandro

C.F. NTCLSN58E14E202E

- DOVALUE SPA

C.F. 00390840239

- SIENA NPL

C.F. 00884060526

- AMCO

C.F. 00884060526

- CONSORZI AGRARI D'ITALIA SRL CONSORZI AGRARI D'ITALIA SRL

C.F. 15386841009

- LOCCI S.R.L

C.F. 04466990480

- AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

C.F. 13756881



- 2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*
- 3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*
- 4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
- 6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*
- 7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
- 8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*
- 9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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 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° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*
- 11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*
- 12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune*



decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20/03/2013 e in data 17/06/2013, in data 03/09/2013 e in data 04/09/2013 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr.ssa Francesca DEL PASQUA. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

In data 03/04/2024 il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI con verbale di udienza veniva formulato dal Tribunale di Grosseto il seguente quesito:

“dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in atti corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore; dica inoltre l'esperto se risulta opportuno e fattibile procedere alla vendita del compendio in lotti distinti ovvero se risulta maggiormente appetibile procedere alla vendita del compendio come lotto unico; determini l'esperto una congrua indennità di occupazione in ragione delle caratteristiche del compendio”;

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 04/04/2024 e in data 18/06/2024 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, in data 28/11/2024 è stato effettuato accesso agli Atti presso il Comune di Gavorrano e in data 09/01/2025 è stato effettuato un incontro tecnico con il Dirigente del Comune di Gavorrano volto alla verifica vendibilità dei beni in più lotti a seguito della sanatoria dei volumi concessa in riferimento al PAPMAA del 16 Giugno 2013 n 198. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

Riepilogo sintetico indagini peritali condotte presso Pubblici Uffici

1. Verifica concessioni attingimento acque superficiali presso Genio Civile
2. Verifica stato concessionato beni e loro divisibilità

Riepilogo sintetico attività peritali condotte per aggiornamento della perizia

1. Sopralluogo presso tutti i beni oggetto di stima con redazione di verbale di sopralluogo del 18 Giugno 2024
2. Rilievo fotografico aggiornato di tutti i beni oggetto di stima
3. Risposta ai quesiti posti dal GE con verbale di udienza del 03 Aprile 2024
4. Risposta quesiti integrativi formulati con incarico GE del 09 Agosto 2024
5. Aggiornamento completo della perizia di stima



QUESITO 1: dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in atti corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore

1.1) Stato conservativo:

I beni oggetto di stima presentano uno stato conservativo comparabile a quanto descritto nella perizia di stima depositata in data 10 Settembre 2013, nello specifico i fabbricati non presentano variazioni apprezzabili dello stato conservativo che ne possano variare il valore di stima. Si precisa che alcuni fabbricati adibiti all'attività di allevamento suini e più precisamente le stalle risultano essere stati oggetto di alcuni interventi di ammodernamento degli impianti strettamente connessi all'attività di allevamento come ad esempio per i grigliati delle stalle realizzati dal Conduttore in assenza di titolo e di autorizzazione da parte della procedura. Dette opere strettamente funzionali al ciclo produttivo in essere non rappresentano un miglioramento per quanto concerne il valore di stima dei fabbricati.

Lo stato conservativo dei beni, fabbricati e terreni, è stato verificato mediante sopralluogo effettuato in data 18 Giugno 2024 alla presenza del Sig. [REDACTED] e del Custode Giudiziario Dott. Alessandri Diego. Di seguito si riporta un estratto del verbale di sopralluogo con sintesi dello stato conservativo dei beni:

PRIMO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
14	117	2	F/2	Strada Provinciale Collacchia
14	117	3	F/2	Strada Provinciale Collacchia
14	117	6	D/10	Strada Provinciale Collacchia
14	5	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	9	--	BOSCO CEDUO	Strada Provinciale Collacchia
14	10	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	22	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	47	--	SEM / ULIVETO	Strada Provinciale Collacchia
14	111	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	112	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	114	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	94	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Dal verbale si da atto che non sono state rilevate variazioni dello stato conservativo dei beni rispetto a quanto considerato nella precedente perizia di stima

SECONDO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
39	3	2	F/2	Poggio Fiorino
39	3	3	F/2	Poggio Fiorino



39	1	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
39	2	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
39	4	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
39	10	--	SEMIN/ULIVET	Poggio Fiorino
39	12	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
39	13	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Trattasi di fabbricato diruto

TERZO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
25	101	--	C/2	Poggio Crocco
25	45	1	immobili rurali accatastati al Catasto terreni che saranno trasferiti unitamente al terreno cui accedono, salva specificazione in atto della loro esistenza. immobili rurali accatastati al Catasto terreni che saranno trasferiti unitamente al terreno cui accedono, salva specificazione in atto della loro esistenza.	Poggio Crocco
25	45	2		Poggio Crocco
25	42	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	43	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	47	--	ULIVETO	Poggio Crocco
25	57	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	66	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	67	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	76	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	24	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	29	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	33	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	34	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco



25	36	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	37	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	39	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	40	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	5	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
2	6	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	8	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	9	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	10	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	11	--	SEM/PASC/CESP	Poggio Crocco
25	12	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	15	--	ULIVETO	Poggio Crocco
25	16	--	SEM/PASC/CESP	Poggio Crocco
25	3	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	1	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Trattasi di fabbricato diruto

QUARTO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
23	54	1	D/10 graffato al F23 P39 Cat.	Azienda Agricola
23	17	--	Ter SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	53	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	8	--	SEM/BOSCO AL	Azienda Agricola
23	9	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	57	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	14	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	39	--	Graffata F.23 P54SUB1	Azienda Agricola
23	15	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	16	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	58	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	62	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	46	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	5	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	10	--	SEM/BOSCO AL	Azienda Agricola
23	13	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	18	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	32	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
23	40	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola



23	25		SEMINATIVO	Azienda Agricola
25	49	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
25	50	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Risultano essere stati sanati mediante accertamento di conformità in sanatoria i volumi non regolari e versati gli oneri di sanatoria si veda approfondimento paragrafo “stato concessionato”. E’ stato rilevato inoltre un impianto per la raccolta dei liquori, realizzato dal conduttore in assenza di titolo e di autorizzazione da parte della procedura che dovrà essere rimosso a cura e spese del conduttore. Nelle stalle risultano essere stati realizzati dei grigliati quali impianti strettamente connessi all’attività di allevamento dei suini che non modificano il valore degli immobili. I beni presentano il medesimo stato conservativo dello stato dei stato dei beni descritti perizia del 10 Settembre 2013.

QUINTO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
178	254	4	A/4	Abitazione Ribolla Via Abruzzi
178	254	8	C/6	Ribolla Via Abruzzi
178	263	--	ORTO	Ribolla Via Abruzzi
178	269	--	VIGNETO	Ribolla Via Abruzzi

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Lo stato conservativo dei beni risulta invariato. Si precisa che la proprietà ha evidenziato la presenza di una setola nel solaio in latero cemento derivante probabilmente da assestamenti del fabbricato che non influenza lo stato generale conservativo del bene

SESTO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
23	3	4	A/2	Campotondello
23	3	5	C/6	Campotondello
23	3	6	C/2	Campotondello
23	3	8	C/2	Campotondello
23	3	9	C/6	Campotondello
23	50	--	SEMINATIVO	Campotondello
23	51	--	SEMINATIVO	Campotondello
23	52	--	SEMINATIVO	Campotondello
23	55	--	SEMINATIVO	Campotondello
23	56	--	SEMINATIVO	Campotondello
23	49	--	INCOLT /	Campotondello



			STER	
23	7	--	SEMINATIVO	Campotondello

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Lo stato conservativo dei beni risulta invariato stato dei beni descritti perizia del 10 Settembre 2013.

SETTIMO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
13	16	2	D/10	Podere Casa Bianca
13	16	3	A/4	Podere Casa Bianca
13	16	4	F/3 in costruzione	Podere Casa Bianca
13	16	5	F/3 in costruzione	Podere Casa Bianca
13	3	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
13	30	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
13	35	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
13	36	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
13	37	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
13	38	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
13	49	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Lo stato conservativo dei beni risulta invariato stato dei beni descritti perizia del 10 Settembre 2013.

OTTAVO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
13	4	--	F/2	Casa Cavallini
13	13	--	SEMINATIVO	Casa Cavallini

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Fabbricato diruto

NONO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
8	11	--	F/2	Casetta Cavallini
8	4	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini



8	16	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	10	--	BOSCO ALTO	Casetta Cavallini
8	12	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	15	--	PASCOLI / CESP	Casetta Cavallini
8	17	--	SEM/PASC/CESP	Casetta Cavallini
8	18	--	PASCOLI / CESP	Casetta Cavallini
8	20	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	21	--	PASCOLI / CESP	Casetta Cavallini
8	26	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	31	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	32	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	34	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
8	29	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Fabbricato diruto

DECIMO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
14	11	2	C/2	Pod. S. Barbura
14	11	3	C/2	Pod. S. Barbura
14	12	2	C/2	Pod. Casteani IV
14	12	3	A/4	Pod. Casteani IV
14	12	4	C/2	Pod. Casteani IV
14	12	5	A/4	Pod. Casteani IV
14	46	--	F/2	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	1	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	3	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	6	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	7	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	13	--	SEM / PASCOLO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	16	--	SEM / PASCOLO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	17	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	24	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	42	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	43	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	60	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	61	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	67	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	68	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	69	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV



14	71	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	72	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	73	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	74	--	SEM / MINIERA	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	75	--	MINIERA	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	84	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	85	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	87	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	88	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	89	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	90	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	91	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	92	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	93	--	PASCOLO/CES P	Pod. S. Barbura / Casteani IV

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

Fabbricati non accessibili visibili solo da distanza. Diruti.

UNDICESIMO RAGGRUPPAMENTO

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
14	48	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
14	21	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:

DODICESIMO RAGGRUPPAMENTO DI TERRENI E FABBRICATI

RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
Foglio	Part.	Sub		
178	254	6	C/2	Ribolla Via Abruzzi
178	254	7	A/4	Abitazione Ribolla Via Abruzzi
178	254	9	C/6	Ribolla Via Abruzzi

Rilevanze riscontrate durante il sopralluogo del 18 Giugno 2024:



Lo stato conservativo dei beni risulta invariato. Si precisa che la proprietà ha evidenziato la presenza di una setola nel solaio in latero cemento derivante probabilmente da assestamenti del fabbricato che non influenza lo stato generale conservativo del bene

1.2) Stato concessionato:

Con pratica Edilizia n. 2018/11 è stato rilasciato accertamento di conformità ai sensi art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 quale Permesso di Costruire in sanatoria N. 5279 per ampliamento di fabbricati ad uso agricolo dell’Azienda sita in Loc. Campotondello in Gavorrano dell’area distinta al Catasto Terreni del Comune al Foglio 24 part 39 e 54 e al Foglio 13 part 16.

La sanzione pecuniaria ai sensi dell’art. 209 LRT 65/2014 risulta essere stata completamente versata. Ai fini del rilascio del permesso a costruire in sanatoria, il Comune di Gavorrano, chiede oltre all’attestazione del versamento della sanzione (come da rateizzazione approvata dalla Giunta) e ad altra documentazione tecnica, deposito dell’atto unilaterale d’obbligo di cui alla L.R. 65/2014, redatto, registrato e trascritto nei modi e nelle forme previste dalla legge che vincoli i manufatti oggetto dell’accertamento di conformità all’attività agricola.

A seguito dell’accesso agli atti condotto presso il Comune di Gavorrano non è stato reperito all’interno del fascicolo copia dell’Atto d’obbligo unilaterale, a tal fine è stata formulata richiesta verbale e tramite pec al Comune di conferma della presenza o meno di tale atto d’obbligo. Il Comune in data 23 Gennaio 2025 trasmette la seguente comunicazione tramite pec:

“In riferimento alla domanda in oggetto, con la quale è stato chiesto se nei fascicoli relativi all’Azienda [REDACTED] è presente l’atto d’obbligo con cui l’azienda garantiva la realizzazione del programma aziendale presentato in data 13/11/2012, prot. n. 11720, approvato con determinazione n. 198 del 12/06/2013, siamo a specificare che alla data odierna, dalle ricerche svolte dall’Ufficio, l’atto richiesto non è ancora stato reperito”

Dalle visure ipocatastali condotte non risulta essere trascritto sulle particelle oggetto di sanatoria l’atto d’obbligo richiesto per il rilascio del titolo in sanatoria.

A parere dello scrivente il permesso di costruire in sanatoria rilasciato, essendo carente dell’atto d’obbligo (quale atto da trasmettere entro 120 dalla trasmissione dell’istanza “richiesta adempimenti ai fini del rilascio del permesso di costruire” pena archiviazione della pratica ed avvio del procedimento per abuso edilizio) potrebbe anche essere annullato in autotutela da parte del Comune di Gavorrano nel caso in cui vi sia interesse pubblico salvo decadenza termini. In merito alla validità del titolo e la vendita dei beni sanati in lotti distinti, interpellato il Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune in data 23 Gennaio 2023 è stata trasmessa la seguente nota allo scrivente CTU:

“In merito al quesito di indivisibilità degli edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, su cui quest’Ufficio ha già risposto con comunicazione prot. n. 1114 del 20/01/2025, si ritiene, comunque, di dover descrivere quanto segue. Il programma aziendale sopra citato prevedeva l’ampliamento di un fabbricato ad uso lavorazione e vendita prodotti aziendali, inoltre, concedeva la possibilità di sanare, attraverso la presentazione di accertamento di conformità, difformità rilevate su numerosi fabbricati aziendali. Il permesso per ottenere l’ampliamento non è mai stato presentato, mentre l’accertamento di conformità è stato presentato in data 23/02/2018 con prot. n. 3469 (Pratica edilizia n. 11/2018), rilasciato con concessione n. 5279 del 05/08/2021. La pratica edilizia sopra descritta era stata presentata per legittimare delle opere eseguite in assenza di titolo su fabbricati aziendali già esistenti. Ai sensi dell’art. 42, comma 3 della L.R. n. 1/05 il programma aziendale aveva una durata decennale. Gli obblighi a cui doveva sottoporsi l’imprenditore agricolo, tra cui l’impegno a non alienare separatamente gli



edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti (art. 42, comma 8, lettera d) L.R. n. 1/05), risultano ormai scaduti. Si ritiene quindi ammissibile una eventuale procedura che possa prevedere la vendita dei beni suddivisi in più parti”

Per quanto sopra descritto si ritiene di poter procedere alla vendita dei beni in più lotto distinti.

1.3) Stato delle concessioni di attingimento

Al fine di verificare di verificare il valore delle particelle di terreno irrigue è stata verificata la validità delle concessioni di attingimento di cui alla perizia di stima del 2016. A seguito della richiesta trasmessa al Genio Civile con nota prot. n. 9248 del 09/01/2025, l'ufficio ha provveduto ad effettuare le verifiche delle concessioni indicate ed è risultato quanto segue :

1. la concessione rilasciata dalla Provincia di Grosseto con D.D. n. 4886 del 04/12/2007 (pratica PC 15/2006 - attingimento dal Fiume Bruna) alla ditta [REDACTED], **è scaduta e nei nostri archivi non risulta pervenuta l'istanza di rinnovo;**
2. la concessione rilasciata dalla Provincia di Grosseto con D.D. n. 4889 del 04/12/2007 (pratica PC 16/2006 - attingimento dal Torrente Carsia) alla ditta [REDACTED], **è scaduta e nei nostri archivi non risulta pervenuta l'istanza di rinnovo;**
3. la concessione rilasciata dalla Provincia di Grosseto con D.D. n. 2247 del 09/06/2009 (pratica PC 13/2006 - attingimento dal Torrente Carsia) alla ditta [REDACTED], **è scaduta e nei nostri archivi non risulta pervenuta l'istanza di rinnovo;**
4. la ditta [REDACTED] risulta titolare di una concessione di derivazione dal Torrente Carsia (pratica n. 265/2021) con scadenza 14/02/2028 per uso zootecnico e per irrigare i terreni censiti al catasto della Provincia di Grosseto al foglio di mappa del comune di Gavorrano n. 23, p.lle n. 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 32, 40, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 62, al foglio di mappa n. 25 p.lle n. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 49, 50, 57, 66, 67, 76, al foglio di mappa n. 39, p.lle n. 1, 2, 4, 10, 12, 13 ed al foglio di mappa n. 39, p.lle n. 7, 14 e 18;
5. la ditta [REDACTED] ha richiesto una nuova concessione di derivazione dal Torrente Carsia (pratica n. 3112/2023 proc. n. 4562/2023), **ancora in fase di istruttoria**, per irrigare i terreni censiti al catasto della Provincia di Grosseto al foglio di mappa del comune di Gavorrano n. 8, p.lle n. 4, 10, 12, 16, al foglio di mappa n. 13, p.lle n. 3, 13, 49 ed al foglio di mappa n. 14, p.lle n. 5, 6, 7, 10, 42, 43, 47, 60, 61, 72, 111, 112, 114;
6. la ditta [REDACTED] era titolare di una concessione di derivazione acqua da un pozzo ubicato nel foglio di mappa del comune di Gavorrano n. 23, p.lle n. 13 per uso agricolo (zootecnico) per quanto sopra saranno considerate irrigue le seguenti particelle:
 - Foglio di mappa n. 23, p.lle n. 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 32, 40, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 62
 - Foglio di mappa n. 25 p.lle n. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 49, 50, 57, 66, 67, 76,
 - Foglio di mappa n. 39, p.lle n. 1, 2, 4, 7, 10, 12, 13, 14 e 18



1.4) Stima del valore dei beni aggiornato al 25 Gennaio 2025:

LOTTO DI VENDITA n° ①

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

LOTTO 1						
SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	5	--	SEMINATIVO	31090	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	9	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	1254	NO	
14	9	--	AB PORZIONE BOSCO CEDUO	13666	NO	
14	10	--	SEMINATIVO	11620	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	22	--	SEMINATIVO	677	NO	
14	47	--	SEMINATIVO	17800	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	111	--	SEMINATIVO	65991	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	112	--	SEMINATIVO	2719	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	114	--	SEMINATIVO	110160	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	94	--	SEMINATIVO	30	NO	

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 1	IMMOBILI		TERRENI			
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Unità Collabente F 14 PART 117 SUB 2 E 3	a corpo	---	70000			
Fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola F 14 PART 117 SUB 6	800	408,14	326512			
Terreno seminativo				0,6716	241341	162084,62
Terreno bosco ceduo				0,106	13666	1448,596
Totale			396512			163533,21
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						560045,21

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①

FABBRICATO per funzioni produttive connesse all'attività agricola disposto su 2 livelli con area adibita alla vendita al dettaglio e vano per la preparazione dei salumi oltre a magazzino bagno e spogliatoi al piano primo oltre a unità collabente e a strutture leggere per la copertura di celle frigorifere su ampia corte esclusiva e cospicui appezzamenti di terreno a seminativo, seminativo irriguo, bosco ceduo con particelle servite da impianti di irrigazione, uliveto e bosco alto con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Casteani Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 117 sub 2, 3 e 6 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 5, 9, 10, 22, 47, 111, 112, 114 e 94 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

→ € 560.045,21

Diconsi: Euro cinquecentosessantamilaquarantacinque/21;

Arrotondabili a Euro 560.000,00 ÷

Diconsi Euro cinquecentosessantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA n° ②

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
39	1	--	SEMINATIVO	25070	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	2	--	SEMINATIVO	80750	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	4	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	188078	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	4	--	AB PORZIONE ULIVETO	937	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	10	--	AA PORZIONE ULIVETO	22619	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	10	--	AB PORZIONE SEMINATIVO	327	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	10	--	AC PORZIONE INCOLTO PRODUTTIVO	174	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	12	--	SEMINATIVO	10040	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	13	--	SEMINATIVO	9620	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 2	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Unità Collabente F 39 PART 3 SUB 2 E 3	a corpo	---	80000			
Terreno seminativo irriguo				1,518	313885	476477,43
Terreno uliveto irrigui				1,15128	23556	27119,552
Terreno incolto produttivo irriguo				0,06708	174	11,67192
Totale			80000			503608,65
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						583608,65

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ②

IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamenti di terreno seminativo e uliveto in Loc. Poggio Fiorino nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 39 part. 3 sub 2 e 3 intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 39 part. 1, 2, 4, 10, 12 e 13 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di



1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

→ € 583.600,65

Diconsi: Euro cinquecentottantaremilaseicento/65;

Arrotondabili a **Euro 584.000,00** ÷

Diconsi **Euro cinquecentottantaquattromila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA n° ③

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
25	42	--	SEMINATIVO	1900	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	43	--	SEMINATIVO	12570	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	47	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	871	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	47	--	AB PORZIONE ULIVETO	3547	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	57	--	SEMINATIVO	14470	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	66	--	SEMINATIVO	20	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	67	--	SEMINATIVO	780	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	76	--	SEMINATIVO	120	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	24	--	SEMINATIVO	6200	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	29	--	SEMINATIVO	340	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	33	--	SEMINATIVO	8060	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	34	--	SEMINATIVO	2900	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	36	--	SEMINATIVO	24530	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	37	--	SEMINATIVO	23960	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	39	--	SEMINATIVO	12740	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	40	--	SEMINATIVO	1560	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	5	--	SEMINATIVO	22410	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	6	--	SEMINATIVO	27900	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	8	--	SEMINATIVO	44490	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	9	--	SEMINATIVO	20750	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	10	--	SEMINATIVO	48360	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	11	--	SEMINATIVO	24160	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	12	--	SEMINATIVO	57800	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	15	--	ULIVETO	4410	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	16	--	SEMINATIVO	32600	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	3	--	SEMINATIVO	2940	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	1	--	SEMINATIVO	1780	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028



Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 3	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Magazzino	500	13	6500			
Immobili rurali	a corpo	---	80000			
Terreno seminativo irriguo				1,518	394211	598412,3
Terreno uliveto irrigui				1,15128	7957	9160,735
Totale			86500			607573,03
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						694073,03

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°③

MAGAZZINO con modesto sviluppo in pianta oltre a due cospicui immobili rurali accatastati al Catasto Terreni e terreni circostanti a seminativo irriguo e uliveto irriguo (concessione di derivazione dal Torrente Carsia pratica n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028 per uso zootecnico e per irrigazione rilasciato a Fattoria Casteani Ssa) in Loc. Poggio Crocco Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 25 part. 101 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 25 part. 42 sub 1 e 2, foglio di mappa 25 part 42, 43, 47, 57, 66, 67, 76, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 3 e 1 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

→ € 694.073,03

Diconsi: Euro seicentonovantaquattromilasettantatre/03;

Arrotondabili a Euro **694.000,00** ÷

Diconsi Euro seicentonovantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA n°④

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
23	53	--	SEMINATIVO	10325	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	8	--	SEMINATIVO	2450	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	9	--	SEMINATIVO	22430	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	57	--	SEMINATIVO	18683	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	14	--	SEMINATIVO	37930	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	39	--	ENTE URBANO	29071	NO	
23	15	--	SEMINATIVO	29620	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	16	--	SEMINATIVO	43640	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	58	--	SEMINATIVO	5527	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	62	--	SEMINATIVO	1914	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	46	--	SEMINATIVO	6350	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	5	--	SEMINATIVO	36460	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	10	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	500	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	10	--	AB PORZIONE BOSCO ALTO	1400	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	13	--	SEMINATIVO	79476	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	18	--	SEMINATIVO	37430	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	32	--	SEMINATIVO	960	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	40	--	SEMINATIVO	270	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	25	--	SEMINATIVO	68780	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	49	--	SEMINATIVO	17230	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	50	--	SEMINATIVO	15580	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028



Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 4	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola	480	15343,5	7364870			
Terreno seminativo irriguo				1,518	435555	661172,49
Ente urbano				0,258	442131	114069,8
Terreno bosco alto irriguo				1,0582	1400	1481,48
Totale			7364870			776723,77
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						8141594,2

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ④

FABBRICATO per funzioni produttive connesse all'attività agricola inerente allevamento di suini composto da numerosi immobili identificati in 11 stalle oltre a rimessa macchine agricole, magazzino, tramoggia e immobile adibito ad uffici e magazzino, gli immobili insistono su 2 particelle di terreno strettamente funzionali all'attività aziendale. Il lotto comprende consistenti appezzamenti di terreno a seminativo irriguo, bosco alto irriguo e ente urbano in Loc. Campotondello Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 23 part. 54 Sub 1 graffato foglio di mappa 23 part. 17 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 23 part. 17, 53, 8, 9, 57, 14, 39, 15, 16, 58, 62, 46, 5, 10, 13, 18, 32, 40 e 25 oltre al foglio di mappa 25 part. 49 e 50 intestati a [REDACTED]. [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

→ € 8.141.594,20

Diconsi: Euro ottomilionicentoquarantunomilacinquecentonovantaquattro/20;

Arrotondabili a Euro **8.142.000,00** ÷

Diconsi Euro **ottomilionicentoquarantaduemila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA n° 5

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
178	263	--	ORTO	230	NO	
178	269	--	VIGNETO	640	NO	

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 5	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Civile Abitazione	1000	116,96	116960			
Autorimessa	550	21	11550			
Orto				1,4187	230	326,301
Vigneto				1,2852	640	822,528
Totale			128510			1148,829
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						129658,83

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 5

Immobile destinato a civile abitazione situato al piano terreno con consistenza catastale pari a 5,5 vani 1 autorimesse (Sub 8) che insistono su corte esclusiva. Completa la proprietà un orto e un vigneto in Via Abruzzi, 8 – 10 Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Roccastrada (Gr) al foglio di mappa 178 part. 254 sub e 8 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Roccastrada (Gr) al foglio di mappa 178 part. 263 e 269 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

→ € 129.658,83

Diconsi: Euro centoventinovemilaseicentocinquantotto/83;

Arrotondabili a Euro **129.700,00** ÷

Diconsi Euro **centoventinovemilasettecento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA n° 6

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

LOTTO 6						
SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
23	50	--	SEMINATIVO	13255	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	51	--	SEMINATIVO	5655	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	52	--	SEMINATIVO	10490	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	55	--	SEMINATIVO	5210	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	56	--	SEMINATIVO	700	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	49	--	INCOLTO STERRATO	710	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	7	--	SEMINATIVO	580	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 6	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Civile Abitazione	650	503,94	327561			
Autorimessa	450	278,45	125303			
Magazzino	400	152,96	61184			
Terreno seminativo irriguo				1,518	35890	54481,02
Terreno incolto sterrato irriguo				0,0516	710	36,636
Totale			514048			54517,656
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						568565,16

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 6

IMMOBILE destinato a civile abitazione disposto su 3 livelli (piano terra, piano primo e secondo) con consistenza di 10,5 vani con accesso da corte a comune con una autorimessa e due magazzini facenti capo al medesimo immobile oltre a una seconda autorimessa indipendente a e un magazzino adibito a porcile situato in Loc. Campotondello nel Comune di Gavorrano. Il lotto comprende appezzamenti di terreno circostanti a seminativo e incolto sterrato. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 23 part. 3 sub 4, 5, 6, 7, 8 e 9 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/1 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 23 part. 50, 51, 52, 55, 56, 49 e 7 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2



→ € 568.565,15

Diconsi: Euro cinquecentosessantottomilacinquecentosessantacinque/15;

Arrotondabili a Euro **569.000,00** ÷

Diconsi Euro **cinquecentosessantanovemila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA n° 7

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	38395	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
13	30	--	SEMINATIVO	65	NO	
13	35	--	SEMINATIVO	2580	NO	
13	36	--	SEMINATIVO	1870	NO	
13	37	--	SEMINATIVO	925	NO	
13	38	--	SEMINATIVO	5	NO	
13	49	--	SEMINATIVO	282865	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 7	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola	800	3476,5	2781200			
Civile Abitazione	750	162,02	121515			
Unità in corso di costruzione allo stato grezzo	700	591,95	414365			
Terreno seminativo				0,6716	326705	219415,08
Totale			3317080			219415,08
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						3536495,1

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 7

- FABBRICATI per funzioni produttive connesse all'attività agricola consistente in numerosi immobili identificabili in una autorimessa per attrezzi, stalla, magazzino e cantina facenti capo al Fabbricato B, un magazzino e un forno facenti capo al Fabbricato C, una rimessa macchine agricole facenti capo al Fabbricato D, un magazzino rimessa macchine agricole facenti capo al Fabbricato E, una stalla in legno facente capo al Fabbricato F, un locale tecnico facente capo al Fabbricato G, tettoia in eternit facente capo al Fabbricato I oltre a un pozzo facente capo al fabbricato L con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Podere Casa Bianca Comune di Gavorrano. Completano il lotto un appartamento con consistenza 6 vani e 2 fabbricati in costruzione allo stato grezzo oltre a cospicui appezzamenti di terreno a seminativo. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 16 sub 2, 3, 4 e 5 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà



di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del
Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 3, 30, 35, 36, 37, 38 e 49 intestati a
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

→ € 3.536.495,10

Diconsi: Euro tremilionicinquecentotrentaseimilaquattrocentonovantacinque/20;

Arrotondabili a Euro 3.600.000,00 ÷

Diconsi Euro tremilioneicentomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA n° ⑧

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	38395	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 8	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Unità Collabente	a corpo	---	20000			
Terreno seminativo				0,6716	38395	25786,082
Totale			20000			25786,082
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						45786,082

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ⑧

IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 4 intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per
l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI
del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 13 intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per



l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

→ € 45.786,08

Diconsi: Euro quarantacinquimilasettecentottantasei/08;

Arrotondabili a **Euro 46.000,00** ÷

Diconsi **Euro quarantaseimila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



LOTTO DI VENDITA n° 9

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
8	4	--	SEMINATIVO	222120	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	16	--	SEMINATIVO	54730	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	10	--	BOSCO ALTO	2820	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	12	--	SEMINATIVO	56460	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	15	--	PASCOLO CESP	870	NO	
8	17	--	SEMINATIVO	910	NO	
8	18	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	20	NO	
8	18	--	AB PORZIONE PASCOLO CESPU	1540	NO	
8	20		SEMINATIVO	8450	NO	
8	21	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	283	NO	
8	21		AB PORZIONE PASCOLO CESPU	1397	NO	
8	26	--	SEMINATIVO	2590	NO	
8	31	--	SEMINATIVO	140	NO	
8	32	--	SEMINATIVO	690	NO	
8	34	--	SEMINATIVO	1540	NO	
8	29	--	SEMINATIVO	720	NO	

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 9	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Unità Collabente	a corpo	---	35000			
Terreno seminativo				0,6716	348653	234155,35
Terreno bosco alto				0,814	2820	2295,48
Terreno pascolo cespugliato				0,0544	4520	245,888
Totale			35000			236696,72
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						271696,72

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 9

IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo, bosco alto e pascolo cespugliato con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 11 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 8 part. 4, 16, 10, 12, 15, 17, 18, 20, 21, 26, 31, 32, 34 e 29 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

→ € 271.696,72

Diconsi: Euro duecentosettantunomilaseicentonovantasei/72;



Arrotondabili a **Euro 272.000,00** ÷

Diconsi **Euro duecentosettantaduemila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA n° 10

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	1	--	PASCOLO CESPUG	235	NO	
14	3	--	SEMINATIVO	680	NO	
14	6	--	SEMINATIVO	296950	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	7	--	SEMINATIVO	22920	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	13	--	SEMINATIVO	170	NO	
14	16	--	SEMINATIVO	12610	NO	
14	17	--	PASCOLO CESPUG	620	NO	
14	24	--	SEMINATIVO	2450	NO	
14	42	--	SEMINATIVO	20630	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	43	--	SEMINATIVO	6770	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	60	--	SEMINATIVO	24390	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	61	--	SEMINATIVO	40380	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	67	--	SEMINATIVO	1415	NO	
14	68	--	SEMINATIVO	385	NO	
14	69	--	PASCOLO CESPUG	110	NO	
14	71	--	SEMINATIVO	3050	NO	
14	72	--	SEMINATIVO	35550	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	73	--	SEMINATIVO	1430	NO	
14	74	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	600	NO	
14	74	--	AB PORZIONE MINIERA	615	NO	
14	75	--	MINIERA	25	NO	
14	84	--	SEMINATIVO	610	NO	
14	85	--	SEMINATIVO	280	NO	
14	87	--	SEMINATIVO	70	NO	
14	88	--	SEMINATIVO	650	NO	
14	89	--	SEMINATIVO	840	NO	
14	90	--	PASCOLO CESPUG	105	NO	
14	91	--	PASCOLO CESPUG	140	NO	
14	92	--	PASCOLO CESPUG	85	NO	
14	93	--	PASCOLO CESPUG	25	NO	

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 10	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Magazzino	350	256	89600			
Civile Abitazione	450	626,63	281984			
Unità Collabente	a corpo	---	20000			
Terreno pascolo cespugliato				0,0544	1320	71,808
Terreno seminativo				0,6716	472830	317552,63
Terreno miniera				0,35	640	224
Totale			301984			317848,44
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						619831,94

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 10

IMMOBILI adibiti a civile abitazione con consistenza di 3 e 7,5 vani oltre a 4 magazzini e una unità collabente in Loc. Podere Santa Barbura e Podere Casteani IV nel Comune di Gavorrano. Completano il lotto cospicui appezzamenti di terreno a pascolo cespugliato, seminativo e a miniera. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 11 sub 2, 3 e alla part 12 sub 2, 3, 4 e 5 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 46, 1, 3, 6, 7, 13, 16, 17, 24, 42, 43, 60, 61, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

→ € 619.831,94

Diconsi: Euro seicentodiciannovemilaottocentotrentuno/94;

Arrotondabili a Euro **620.000,00** ÷

Diconsi Euro **seicentoventimila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA n°11

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	48	--	SEMINATIVO	3200	NO	
14	21	--	SEMINATIVO	38920	NO	

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 11	IMMOBILI			TERRENI		
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Terreno seminativo F 14 part 48 e F 14 part 21				0,6716	42120	28287,792
Totale				0		28287,792
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						28287,792

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°11

TERRENI con classamento a seminativo nel Comune di Gavorrano. La particella 21 risulta essere interessata dall'impianto di un vigneto realizzato dal conduttore in assenza di autorizzazione da parte della procedura gli oneri per l'eventuale espianto della vigna saranno a carico del conduttore che realizzato l'impianto. Il tutto censito al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 21 intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED]



██████████ per l'intera proprietà di 1/4 ██████████ per
l'intera proprietà di 1/4 e ██████████ per l'intera proprietà di 1/4 e
al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 21 intestato a ██████████
██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e ██████████
██████████ per l'intera proprietà di 1/2

→ € 28.287,79

Diconsi: Euro ventottomiladuecentottantasette/79;

Arrotondabili a Euro **28.500,00** ÷

Diconsi Euro ventottomilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

LOTTO DI VENDITA n°12

Identificazione superfici terreni, presenza di concessione di attingimento acque superficiali e profonde e consistenza delle particelle

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
178	263	--	ORTO	230	NO	
178	269	--	VIGNETO	640	NO	

Computazione superfici Lotto di vendita fabbricati e terreni e stima valore immobili

LOTTO 12	IMMOBILI		TERRENI			
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Civile Abitazione	1000	131,67	131670			
Magazzino	380	33,9	12882			
Autorimessa	550	34,34	18887			
Totale			163439			0
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						163439

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°12

Immobile destinato a civile abitazione situata al piano primo con consistenza catastale pari a 6 vani oltre a 1 magazzino e 1 autorimesse che insistono su corte esclusiva in Via Abruzzi, 10 Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Roccastrada (Gr) al foglio di mappa 178 part. 254 sub 6, 7 e 9 intestati a ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e ██████████ per l'intera proprietà di 1/2

→ € 163.439,00

Diconsi: Euro centosessantatremilaquattrocentotrentanove/00;

Arrotondabili a Euro **163.500,00** ÷



Diconsi **Euro centosessantaremilacinquecento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

QUESITO 2: dica inoltre l'esperto se risulta opportuno e fattibile procedere alla vendita del compendio in lotti distinti ovvero se risulta maggiormente appetibile procedere alla vendita del compendio come lotto unico;

A seguito degli accertamenti condotti presso il Comune di Gavorrano, rilevata la mancanza dell'Atto d'Obbligo nel rilascio del permesso di costruire in sanatoria e posto il quesito circa la validità del titolo al Comune che ha risposto come da comunicazione seguente riportata integralmente:

“Oggetto: Risposta alla comunicazione pervenuta in data 21/01/2025 prot. n. 1204.

In riferimento alla domanda in oggetto, con la quale è stato chiesto se nei fascicoli relativi [REDACTED] è presente l'atto d'obbligo con cui l'azienda garantiva la realizzazione del programma aziendale presentato in data 13/11/2012, prot. n. 11720, approvato con determinazione n. 198 del 12/06/2013, siamo a specificare che alla data odierna, dalle ricerche svolte dall'Ufficio, l'atto richiesto non è ancora stato reperito. In merito al quesito di indivisibilità degli edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, su cui quest'Ufficio ha già risposto con comunicazione prot. n. 1114 del 20/01/2025, si ritiene, comunque, di dover descrivere quanto segue. Il programma aziendale sopra citato prevedeva l'ampliamento di un fabbricato ad uso lavorazione e vendita prodotti aziendali, inoltre, concedeva la possibilità di sanare, attraverso la presentazione di accertamento di conformità, difformità rilevate su numerosi fabbricati aziendali. Il permesso per ottenere l'ampliamento non è mai stato presentato, mentre l'accertamento di conformità è stato presentato in data 23/02/2018 con prot. n. 3469 (Pratica edilizia n. 11/2018), rilasciato con concessione n. 5279 del 05/08/2021.

La pratica edilizia sopra descritta era stata presentata per legittimare delle opere eseguite in assenza di titolo su fabbricati aziendali già esistenti. Ai sensi dell'art. 42, comma 3 della L.R. n. 1/05 il programma aziendale aveva una durata decennale. Gli obblighi a cui doveva sottoporsi l'imprenditore agricolo, tra cui l'impegno a non alienare separatamente gli edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti (art. 42, comma 8, lettera d) L.R. n. 1/05), risultano ormai scaduti. **Si ritiene quindi ammissibile una eventuale procedura che possa prevedere la vendita dei beni suddivisi in più parti.**

Si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile del Settore III
Lavori pubblici, manutenzioni e governo del territorio
arch. Giampaolo Romagnoli

Si ritiene che i beni possono essere venduti in più lotti anche in considerazione della maggiore appetibilità sul mercato. Di seguito la formulazione dei Lotti di Vendita

QUESITO 3: determini l'esperto una congrua indennità di occupazione in ragione delle caratteristiche del compendio;

Il quesito posto allo scrivente CTU presenta consistenti difficoltà di stima dettate dalla tipologia dei beni (terreni e fabbricati) e dalla loro estensione. Alla luce della Sentenza n. 318/2002 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità degli artt. 9 e 62 della L. 203/1982, si può dire, in sintonia con la Corte, che “il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha



perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e tale da perseguire la finalità della instaurazione di equi rapporti sociali”. In conseguenza della determinazione della Corte Costituzionale si è creato un vuoto legislativo con conseguente impossibilità di identificare i parametri legali per la determinazione del canone di affitto del fondo agricolo. Se a ciò si aggiunge il mancato intervento del Legislatore sul punto, non resta che constatare come tutte queste circostanze abbiano condotto ad una situazione in cui la giurisprudenza, anche di legittimità, e la prassi operativa si siano assunte il compito di individuare e stabilire i possibili criteri applicativi.

In proposito, sembra opportuno richiamare un recente pronunciamento dell’aprile 2011 con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall’art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell’art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l’ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza n. 318/2002. Nell’ambito del principio così fissato spetta dunque alla libera contrattazione il compito di determinare il canone, in ogni caso, riferito e reso congruo facendo riferimento a parametri quali:

- posizione del terreno;
- produttività del terreno;
- numero di piante esistenti, tipologia di coltura e stato di conservazione;
- quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro;
- irrigabilità del terreno;
- titolarità del pagamento unico aziendale (titoli).

Stante quanto esposto si ritiene congruo seguire, al fine di poter rispondere al quesito posto, la consolidata prassi che tende alla stipula del contratto ai sensi e per gli effetti dell’articolo 45 della citata L. 203 / 1982 e quindi con l’assistenza delle organizzazioni di categoria come effettuato dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] nel contratto di affitto di terreno agricolo del 02/05/2014 registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Livorno al num 1063 alla cui stipula e conclusione hanno partecipato il Sig. [REDACTED] in rappresentanza della COPAGRI di Livorno e il Sig. [REDACTED] in rappresentanza della Unione Generale Coltivatori – CISL di Livorno i quali dichiarano di essere intervenuti nelle trattative e quindi di poter sottoscrivere il contratto di affitto agrario ai sensi del citato art. 45 della Legge 203/82 in quanto sono stati contemperati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari conduttori in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati Provinciali di Categoria assolvono statutariamente.

Lo scrivente CTU precisa che il contratto in essere possa essere ricondotto a un contratto di affrancazione di terreni e beni agricoli in quanto nel contratto di affitto agrario, al punto 4), si cita che il conduttore si fa carico “*ad eseguire lavori di ristrutturazione, a proprie spese, di alcuni fabbricati ubicati in Loc Casteani (casa bianca, officina e rimessa attrezzi)*. Il canone di affitto, liberamente concordato tra le parti, tiene conto delle somme che l’affittuario dovrà investire nel tempo per il completamento degli interventi di ristrutturazione e miglioramento”. Al fine al quesito posto si ritiene di dover seguire le regole di determinazione dell’affrancazione dei terreni in cui l’enfiteuta ha un diritto reale di godimento su un fondo di proprietà altrui, generalmente agricolo; secondo il quale, il titolare (enfiteuta) ha la facoltà di godimento pieno (dominio utile) sul fondo stesso, ma per contro deve migliorare il fondo stesso e pagare inoltre al proprietario (direttario o concedente) un canone annuo in denaro o in derrate.

Di seguito si riporta il calcolo analitico del valore di locazione dei beni oggetto di stima

CALCOLO CANONE:



$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TOTALE TERRENI (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE
€ 9680.99	1.80	1.061	€ 18488.75

Oltre ai fabbricati per il cui calcolo del canone si ricorre alla seguente computazione

CALCOLO CANONE:			
$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
S _i : rendita catastale immobile;			
C _m : coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (VEDERE TABELLA "COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI");			
I _p : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;			
S _r : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.			
RENDITA CATASTALE	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 3844.73	126 (C/6, C/2, A/2, A/4)	25%	1%
€ 47222.00	63	25%	1%
CANONE			
€ 8648.56			



Considerato inoltre che i beni immobili oggetto di stima risultano essere stati oggetto di sanatoria che ha interessato i volumi dei fabbricati a seguito del cui titolo non è stato effettuato l'aggiornamento catastale dei beni con relativa rendita aggiornata, applicando un criterio di proporzionalità tra i volumi concessionati e quelli sanati si ritiene congruo considerare in via estimativa un aumento della rendita pari al 20% ottenendo il seguente aggiornamento del calcolo del congruo canone di locazione per i fabbricati

CALCOLO CANONE:			
Ce (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)			
RENDITA CATASTALE Maggiorata del 20%	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE (vedere tabella)	INDICE DI PERMUTA	SAGGIO DI RENDIMENTO
€ 3844.73 *1,20 = € 4613,68	126 (C/6, C/2, A/2, A/4)	25%	1%
€ 47222.00 *1,20 = € 56666,40	63	25%	1%
CANONE			
€ 10378.26			

Da cui si ottiene un valore di stima del canone congruo complessivo Terreni e Fabbricati ad uso agricolo, in virtù della tipologia di contratto sopra descritta, pari a:

$$\text{Euro } 18488.75 + \text{Euro } 10378.26 = \text{Euro } 28867.01$$

Diconsi Euro (ventottomilaottocentosessantasette/01)

Presa visione delle osservazioni pervenute dal Creditore Procedente sulla stima del canone di locazione, si ritiene di dover accogliere, almeno in parte l'osservazione posta (in quanto gli indici indicati dal CT di parte sono applicabili per canoni di locazione di lunga durata in genere quindicennali), applicando i seguenti coefficienti correttivi considerata l'elevata produttività (anche in termini di reddito) generata dai terreni e dai bene oggetto di stima:

coefficiente di rivalutazione terreni: 40% (*coefficiente convenzionale applicabile da 1.1 a 1.4*)

coefficiente di rivalutazione fabbricati: 25% (*coefficiente convenzionale applicabile da 1.1 a 1.4*)

Valore del canone congruo complessivo Terreni e Fabbricati ad uso agricolo con applicazione dei coefficienti maggiorativi, in virtù della tipologia di contratto sopra descritta, pari a:

$$\text{Euro } 18488.75 *1,4 + \text{Euro } 10378.26 *1.25 = \text{Euro } 38857.08$$

Diconsi Euro (trentottomilaottocentocinquantesette/08)

QUESITO "INTEGRATIVO" 4: voglia demandare all'esperto stimatore di valutare, relativamente alle particelle – oggetto di esecuzione – di cui al C.T. del Comune di Gavorrano (i) foglio 14, particella 48 e (ii) foglio 14, particella 21:



a) se il loro scorporo dal compendio pignorato possa o meno causare effetto pregiudizievole alcuno per la funzionalità e, quindi, l'appetibilità commerciale del complesso aziendale posto all'incanto;

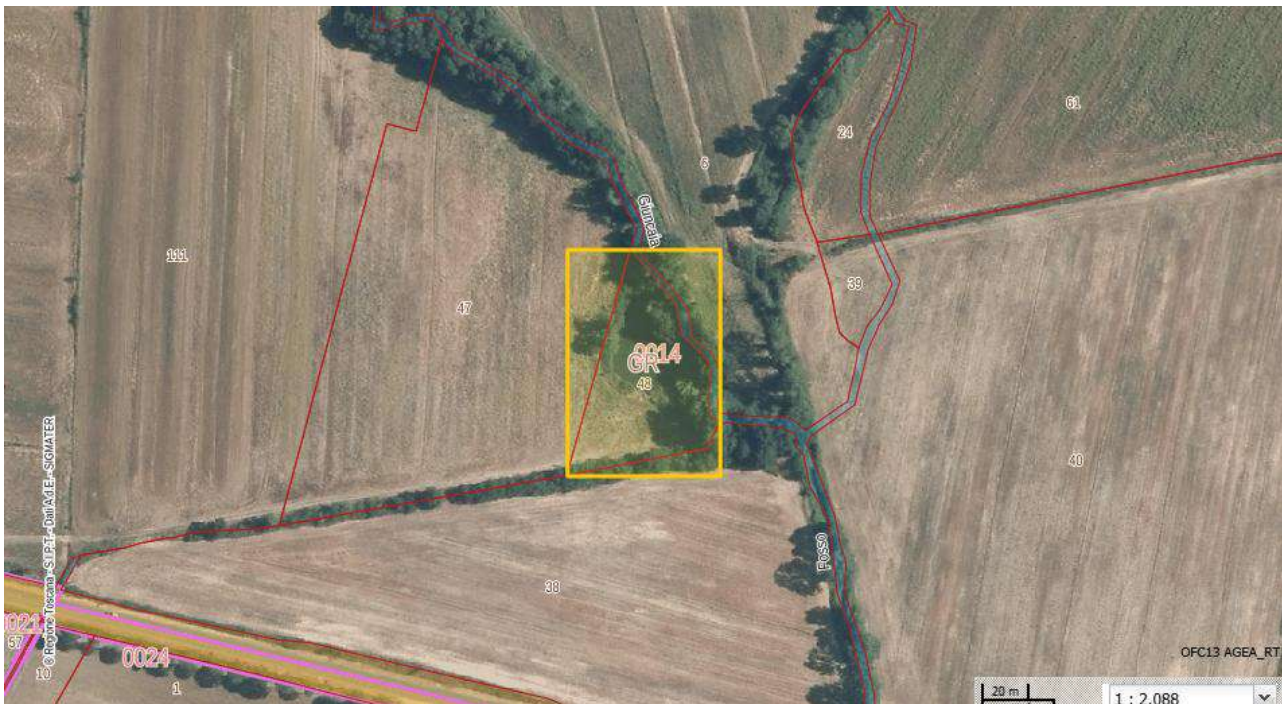
Le particelle di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 14 part 48 e 21 di cui di seguito si riporta dal stima del più probabile valore di mercato, considerata la risposta fornita dal Comune di Gavorrano circa la divisibilità dei terreni e dei fabbricati di cui si riporta un estratto "Gli obblighi a cui doveva sottoporsi l'imprenditore agricolo, tra cui l'impegno a non alienare separatamente gli edifici rurali dalle superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti (art. 42, comma 8, lettera d) L.R. n. 1/05), risultano ormai scaduti. **Si ritiene quindi ammissibile una eventuale procedura che possa prevedere la vendita dei beni suddivisi in più parti.**" a parere dello scrivente possono essere alienate scorporandole dal compendio pignorato senza causare alcun effetto pregiudizievole alla vendibilità delle altre unità, senza apportare modifiche o alterazioni alla funzionalità e senza modificare l'appetibilità dal commerciale del complesso immobiliare oggetto di stima

b) quale sia il rispettivo valore di mercato;

Le particelle di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Gavorrano al Foglio 14 part 48 e part 21 con classamento a seminativo risultano non irrigue (si veda risposta alla richiesta di verifica trasmessa dalla scrivente al Genio Civile Toscana Sud con prot n. 9248 del 09/01/2025).

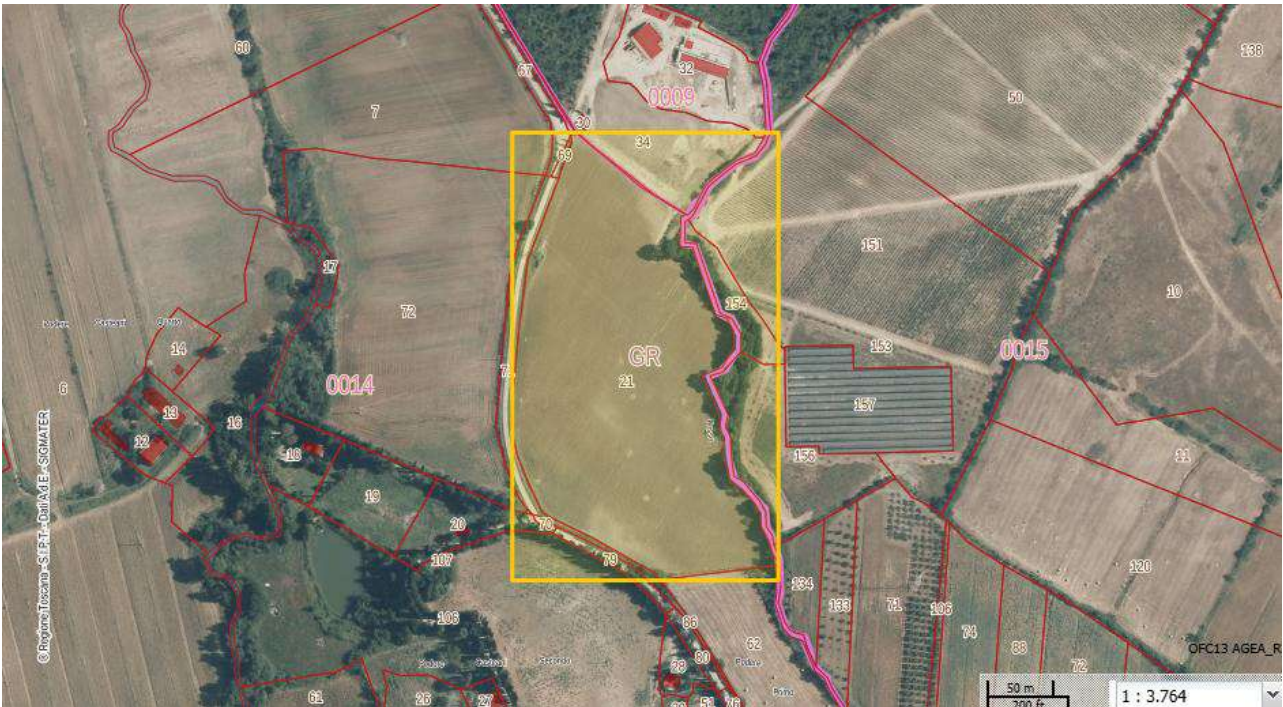
Di seguito la localizzazione delle particelle:

F. 14 part 48



F. 14 part 21





La particella 21 risulta essere interessata dall’impianto di un vigneto realizzato dal conduttore in assenza di autorizzazione da parte della procedura come visibile dalle fotografie seguenti







Ai fini della stima richiesta con il quesito posto si ritiene di dover provvedere alla valutazione del terreno in base al suo classamento, gli oneri per l'eventuale espianto della vigna saranno a carico del conduttore che realizzato l'impianto. Di seguito si riportano le consistenze delle particelle 48 e 21

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	48	--	SEMINATIVO	3200	NO	
14	21	--	SEMINATIVO	38920	NO	

Considerato il valore del terreno seminativo pari a 6716 Euro/ettaro quale valore di riferimento per una vendita dei beni mediante asta giudiziaria, di seguito si riporta il calcolo del valore complessivo delle particelle pari a Euro 28.287,79 (diconsi Euro ventottomiladuecentottantasette/79) arrotondabili a Euro 28.500,00 (diconsi Euro ventottomilacinquecento/00)

QUESITO INTEGRATIVO	IMMOBILI		TERRENI			
	euro/mq	mq	euro	euro/mq	mq	euro
Terreno seminativo F 14 part 48 e F 14 part 21				0,6716	42120	28287,792
Totale				0		28287,792
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						28287,792

QUESITO 4: Formulato con verbale di udienza del 05 Marzo 2025 risposta sintetica alle osservazioni poste per conto dei Sig.ri [REDACTED]

- *Erronea indicazione - sia nel Lotto 1 che nel Lotto 7 - del fabbricato adibito a funzioni produttive connesse all'attività agricola: il fabbricato dovrà essere attribuito una volta soltanto ad uno solo dei due lotti*



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

Dalle verifiche espletate si conferma la corretta indicazione nell'elaborato peritale dei beni del Lotto 1 e del Lotto 7 non rilevando alcuna duplicazione o sovrapposizione degli immobili che fra l'altro fanno capo anche a Fogli di mappa differenti. Di seguito si riporta estratti della perizia con sintesi beni Lotto 1 e Lotto 2 e relativi dati catastali

LOTTO 1						
SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	5	--	SEMINATIVO	31090	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	9	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	1254	NO	
14	9	--	AB PORZIONE BOSCO CEDUO	13666	NO	
14	10	--	SEMINATIVO	11620	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	22	--	SEMINATIVO	677	NO	
14	47	--	SEMINATIVO	17800	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	111	--	SEMINATIVO	65991	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	112	--	SEMINATIVO	2719	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	114	--	SEMINATIVO	110160	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	94	--	SEMINATIVO	30	NO	

LOTTO 7						
SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	38395	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
13	30	--	SEMINATIVO	65	NO	
13	35	--	SEMINATIVO	2580	NO	
13	36	--	SEMINATIVO	1870	NO	
13	37	--	SEMINATIVO	925	NO	
13	38	--	SEMINATIVO	5	NO	
13	49	--	SEMINATIVO	282865	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023

- *Erronea indicazione nel lotto 9 di un terreno ed un immobile (identificati con il foglio 8 particelle 11-21-10-15-18) che in realtà non sono di proprietà degli esecutati ma di terzi soggetti*

Dalle verifiche espletate i beni risultano intestati agli esecutati come da visure seguenti aggiornate al 14 Aprile 2025

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure

Convenzione: **MACCIONI LORENZO MARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **CO0279032022**

Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al: 14/04/2025

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **GAVORRANO** Codice: **D948**
Foglio 8 Particella: **18**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)



Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **MACCIONI LORENZO MARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00279032022**

Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al : 14/04/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **GAVORRANO** Codice: **D948**
Foglio: **8** Particella: **11**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/>	8	11		ENTE URBANO		0	5	90			0000001	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#)

Convenzione: **MACCIONI LORENZO MARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00279032022**

Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al : 21/03/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **GAVORRANO** Codice: **D948**
Foglio: **8** Particella: **21**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/4	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)



Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure

Convenzione: **MACCIONI LORENZO MARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00279032022**

Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al : 21/03/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **GAVORRANO** Codice: **D948**
Foglio: **8** Particella: **10**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure

Convenzione: **MACCIONI LORENZO MARIA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00279032022**

Ufficio provinciale di: GROSSETO Territorio

Situazione aggiornata al : 21/03/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **GAVORRANO** Codice: **D948**
Foglio: **8** Particella: **15**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	1/4	

[Immobili](#) [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

- *Mancata indicazione delle servitù di passo in favore del confinante [REDACTED] con riferimento al lotto 4*

Dalle indagini condotte non risultano trascritte servitù contro e a favore per le particelle indicate nelle osservazioni alla relazione di stima, in data 15 Aprile 2025 è stato condotto un sopralluogo presso i beni oggetto di stima congiuntamente al Custode Dott. Diego Alessandri, i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] presenti per conto degli esecutati hanno dichiarato che sui beni non esiste formale servitù ma che utilizzano di fatto le particelle indicate per accedere ai beni oggetti di stima. Ai fine della stima redatta si confermano i valori indicati evidenziando che non risulta servitù trascritta e che trattandosi di fondi interclusi potrà essere richiesta servitù coattiva per l'accesso.



AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

La presente perizi di stima aggiorna e sostituisce quanto depositato in data 10 Settembre 2023

I° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEPOSITATA PER LA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012

R.G.E.I.

E' stato verificato in data 18/12/2012 dalla Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., sottoscritta dal Dott. MENCHETTI Riccardo, notaio in Grosseto, e consultati i registri dell'AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di Grosseto – Reparto Servizi all'utenza – SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE - "CERTIFICAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI", il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risultando mancanti gli stralci di mappa catastale, le visure storiche degli immobili relative all'edificio oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobili de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.

Dalle certificazioni rilasciate dall'AGENZIA DEL TERRITORIO – Ufficio Provinciale di Grosseto – Servizio pubblicità IMMOBILIARE -, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva individuato da "piena proprietà" di:

Gruppo Immobiliare A) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 3 sub. 4 cat. A/2, è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 3 sub. 5, cat. C/6, è di proprietà del Sig. [REDACTED] la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;



- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 3 sub. 6, cat. C/2* , è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 3 sub. 7, cat. C/2* , è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 3 sub. 8, cat. C/2* , è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 3 sub. 9, cat. C/6* , è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Gruppo Immobiliare B) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 117 sub. 2 e 3, cat. F/2* Unità collabenti cioè unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisto al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 117 sub. 6, cat. D/10*, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 5, 9, 10, 22, 47, 48, 94, 111, 112, 114 sub. -*, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **TERRENO** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consisti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 17 sub. -*, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Gruppo Immobiliare C) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:



- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 57, 66, 67, e 76 sub. -*, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part. 45 sub. 1 e 2*, si precisa che si tratta di immobili rurali accatastati al Catasto terreno che dovranno essere trasferiti unitamente al terreno cui accedono, salva specificazione in atto della loro esistenza, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Poggio Crocco, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part. 101 sub. -*, cat. C/2, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
Gruppo Immobiliare D) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:

- **TERRENO** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 25 sub. -*, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Gruppo Immobiliare E) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4:

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 8 Part. 4, 10, 12, 15, 17, 18, 20, 21, 26, 31, 32 e 34 sub. -*, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4;

- **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. CAVALLINO, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 8 Part. 11 sub. -*, cat. F/2 Unità collabenti cioè unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4;

Gruppo Immobiliare F) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, della Sig.ra [REDACTED]



██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4:

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 8 Part. 16 e 29 sub. -*, di proprietà del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 3, 13, 30, 35, 36, 37, 38 e 49 sub. -*, di proprietà del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 1, 3, 6, 7, 13, 16, 17, 21, 24, 42, 43, 60, 61, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 sub. -*, di proprietà del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Podere Casablanca, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 16 sub. 2*, cat. D/10, di proprietà del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Podere Casablanca, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 16 sub. 3*, cat. A/4, di proprietà del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. Podere Casablanca, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 16 sub. 4 e 5*, cat. F/3 – UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, di proprietà del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra ██████████ ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4;

- un **IMMOBILE** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Cavallini, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 46 sub. -*, cat. F/2 Unità collabenti cioè unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito, di proprietà del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. CASTEANI QUARTO, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 12 sub. 2 e 4*, cat. C/2, di proprietà del Sig. ██████████
██████████ per la Proprietà per 1/4, del Sig. ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra ██████████ per la Proprietà per 1/4;



- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. CASTEANI QUARTO, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 12 sub. 3 e 5, cat. A/4, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4;*

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. PODERE BARBURA, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 14 Part. 11 sub. 2 e 3, cat. C/2, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/4, della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4 e della Sig.ra [REDACTED] per la Proprietà per 1/4;*

Gruppo Immobiliare G) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:

- **TERRENO** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 46 sub. -, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

Gruppo Immobiliare H) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 39 sub. -, graffata con la Part. 54 sub. 1 cat. D/10 di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

- **IMMOBILI** in Gavorrano Gr, Loc. POGGIO FIORINO, snc, ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 39 Part. 3 sub. 2 e 3, cat. F/2 Unità collabenti cioè unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 57, 58, 62, 8, 9, 10, 13, 18, 32 e 40 sub. -, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part. 49 e 50 sub. -, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 39 Part. 1, 2, 4, 10, 12 e 13 sub. -, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*



- **IMMOBILI** in Roccastrada Gr, Loc. Ribolla, Via Abruzzi snc, ... *consito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 178 Part. 254 sub. 4 e 7, cat. A/4* di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **IMMOBILI** in Roccastrada Gr, Loc. Ribolla, Via Abruzzi snc, ... *consito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 178 Part. 254 sub. 6, cat. C/2* di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **IMMOBILI** in Roccastrada Gr, Loc. Ribolla, Via Abruzzi snc, ... *consito al catasto fabbricati nel Comune di Roccastrada al foglio 178 Part. 254 sub. 8 e 9, cat. C/6* di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **TERRENI** in Roccastrada Gr, Loc. Ribolla, snc, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Roccastrada al foglio 178 Part. 263 e 269 sub. -, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

Gruppo Immobiliare I) Proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:

- **TERRENI** in Gavorrano Gr, Loc. Casa Campotondello, snc, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 5, 7, 14, 15, 16, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56 sub. -, di proprietà del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;*

Dalle suddette certificazioni ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 24/08/2013 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEPOSITATA PER LA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 131/2015
R.G.E.I.

E' stato verificato in data 21/09/2015 dalla Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., sottoscritta dal Dott. CANDORE Carmelo, notaio in Arcisate (MI), e consultati i registri dell'AGENZIA DEL TERRITORIO – *Ufficio Provinciale di Grosseto – Reparto Servizi all'utenza – SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE - "CERTIFICAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI"*, il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risultando mancanti gli stralci di mappa catastale, le visure storiche degli immobili relative all'edificio oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobili de quo, il



sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.

Dalle certificazioni rilasciate dall'AGENZIA DEL TERRITORIO – *Ufficio Provinciale di Grosseto* – Servizio pubblicità *IMMOBILIARE* -, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti risultano le seguenti iscrizioni, trascrizioni e annotazioni.

I.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ipoteca volontaria** reg. part. 1099 del 02/05/2002 di Euro € 320.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro € 160.000,00 in dipendenza dell'atto del 29/04/2002 ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio – rep. 21027 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOVICILLE-CRAS SCRL – e contro [REDACTED] sopra:

“**IMMOBILI E TERRENI** riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare A) e Gruppo Immobiliare I) ...”

- **ipoteca giudiziale** reg. part. 271 del 05/02/2009 di Euro € 580.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per capitale della somma di Euro € 410.655,00 in dipendenza dell'atto del 29/01/2009 ai rogiti Tribunale di Grosseto con sede in Grosseto (GR) – rep. 82 a favore di CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO – e contro [REDACTED] sopra:

“**IMMOBILI E TERRENI** riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare A), Gruppo Immobiliare D), Gruppo Immobiliare E) Gruppo Immobiliare F), Gruppo Immobiliare G), Gruppo Immobiliare H) e Gruppo Immobiliare I) ...”

- **ipoteca giudiziale** reg. part. 273 del 05/02/2009 di Euro € 1.728.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per capitale della somma di Euro € 1.251.510,00 in dipendenza dell'atto del 30/01/2009 ai rogiti Tribunale di Grosseto con sede in Grosseto (GR) – rep. 91 a favore di CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO – e contro [REDACTED]

[REDACTED] sopra:

“**IMMOBILI E TERRENI** riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare A), Gruppo Immobiliare D), Gruppo Immobiliare E) e Gruppo Immobiliare F), Gruppo Immobiliare G), Gruppo Immobiliare H) e Gruppo Immobiliare I) ...”

- **ipoteca volontaria** reg. part. 505 del 01/04/1998 di Lire 1.250.000.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Lire 500.000.000,00 in dipendenza dell'atto del 31/03/1998 ai rogiti Notaio USTICANO Paola Maria Letizia – rep. 21071 a favore di ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:



“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B), Gruppo Immobiliare H) ...”

- **ipoteca volontaria** reg. part. 505 del 28/09/2000 di Lire 4.000.000.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Lire 2.000.000.000,00 in dipendenza dell’atto del 27/09/2000 ai rogiti Notaio CIAMPOLINI Giorgio – rep. 148826 a favore di ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B) ...”

- **ipoteca volontaria** reg. part. 2577 del 02/10/2002 di Euro 3.600.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 1.800.000,00 in dipendenza dell’atto del 01/10/2002 ai rogiti Notaio CIAMPOLINI Giorgio – rep. 155439 a favore di MPS BANCAVERDE SPA – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B), Gruppo Immobiliare D) e al Gruppo Immobiliare G), Gruppo Immobiliare H) ...”

NOTA: Annotazione n. 1767 del 03/11/2011 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)

- **ipoteca volontaria** reg. part. 2577 del 30/01/2004 di Euro 1.500.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 750.000,00 in dipendenza dell’atto del 21/01/2004 ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio – rep. 24337/9840 a favore di MPS BANCAVERDE SPA – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B) ...”

NOTA: rinegoiazione di mutuo in data 03/11/2011 annotata al n° 1769 del registro particolare – durata ammortamento 25 anni

- **ipoteca volontaria** reg. part. 2072 del 03/06/2005 di Euro 3.000.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 1.500.000,00 in dipendenza dell’atto del 01/06/2005 ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio – rep. 27288/11228 a favore di MPS BANCA PER L’IMPRESA SPA – MONTE



DEI PASCHI DI SIENA SPA – BANCA TOSCANA SPA – e contro Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B) ...”

NOTA: rinegoziazione di mutuo in data 03/11/2011 annotata al n° 1770 del registro particolare – durata ammortamento 23 anni

- **ipoteca giudiziale** reg. part. 271 del 05/02/2009 di Euro € 580.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per capitale della somma di Euro € 410.655,00 in dipendenza dell’atto del 29/01/2009 ai rogiti Tribunale di Grosseto con sede in Grosseto (GR) – rep. 82 a favore di CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO SCARL – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B) ...”

- **ipoteca giudiziale** reg. part. 273 del 05/02/2009 di Euro € 1.728.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per capitale della somma di Euro € 1.251.510,00 in dipendenza dell’atto del 30/01/2009 ai rogiti Tribunale di Grosseto con sede in Grosseto (GR) – rep. 91 a favore di CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO SCARL – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 Part. 17, al foglio 14 part. 5, 9, 10, 22, 23, 47, 48 e 94 e al foglio 23 part.17 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare B) ...”

- **ipoteca volontaria** reg. part. 3574 del 29/11/2003 di Euro 1.500.000,00 derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 750.000,00 in dipendenza dell’atto ai rogiti Notaio GRAZIOSI SERGIO Repertorio 24062/9713 del 28/11/2003 a favore di MPS BANCAVERDE SPA – e contro Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45 SUB. 1 e 2, 47, 57, 66, 67 e 76 ...”*



NOTA: rinegoziazione di mutuo in data 03/11/2011 annotata al n° 1768 del registro particolare –
durata ammortamento 25 anni

- **ipoteca volontaria** reg. part. 250 del 30/01/2004 di Euro 1.500.000,00 derivante da CONCESSIONE
GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 750.000,00 in dipendenza dell'atto ai rogiti Notaio
GRAZIOSI SERGIO Repertorio 24337/9840 del 21/01/2004 a favore di MPS BANCAVERDE SPA – e contro Sig.
[REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e
del Sig. [REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei
beni sopra:

*“TERRENI in Gavorrano Gr, ... censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part.
1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45 SUB. 1 e 2, 47, 57, 66, 67
e 76 oltre IMMOBILI E TERRENI riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare C), Gruppo
Immobiliare D) e al Gruppo Immobiliare G), Gruppo Immobiliare H) ...”*

NOTA: rinegoziazione di mutuo in data 03/11/2011 annotata al n° 1769 del registro particolare –
durata ammortamento 25 anni

- **ipoteca volontaria** reg. part. 2072 del 03/06/2005 di Euro 3.000.000,00 derivante da CONCESSIONE
GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 1.500.000,00 in dipendenza dell'atto ai rogiti Notaio
GRAZIOSI SERGIO Repertorio 27288/11228 del 01/06/2005 a favore di MPS BANCA PER L'IMPRESA – BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA TOSCANA SPA – e contro Sig. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni sopra:

*“TERRENI in Gavorrano Gr, ... censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part.
1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45 SUB. 1 e 2, 47, 57, 66, 67
e 76 oltre IMMOBILI E TERRENI riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare C) Gruppo
Immobiliare D) e al Gruppo Immobiliare G), Gruppo Immobiliare H) ...”*

NOTA: rinegoziazione di mutuo in data 03/11/2011 annotata al n° 1769 del registro particolare –
durata ammortamento 23 anni

- **ipoteca volontaria** del 01/04/1998 - Registro Particolare 505 di Lire 1.250.000.000,00 derivante da
CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Lire 500.000,00 in dipendenza dell'atto ai
rogiti USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio 21071 del 31/03/1998 a favore di ISTITUTO NAZIONALE
DI CREDITO AGRARIO sopra:

*“TERRENI in Gavorrano Gr, ... censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part.
25 oltre IMMOBILI E TERRENI riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare D) ...”*

- **ipoteca volontaria** del 28/09/2000 - Registro Particolare 2181 di Lire 4.000.000.000,00 derivante da
CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO a garanzia della somma di Euro 2.000.000.000,00 in dipendenza



dell'atto ai rogiti CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 148826 del 27/09/2000 a favore di ISTITUTO NAZIONALE
DI CREDITO AGRARIO sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *consiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part.
25 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare D), Gruppo
Immobiliare H) E Gruppo Immobiliare I) ...”

- **ipoteca volontaria** del 09/08/2011 - Registro Particolare 1985 di Euro 6.426.000,00 derivante da
CONCESSIONE GARANZIA DI FINANZIAMENTO a garanzia della somma di Euro 3.213.000,00 in dipendenza
dell'atto ai rogiti USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio 35637/12694 del 05/08/2011 a favore di
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sopra:

“**TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *consiti al catasto fabbricati nel Comune di Gavorrano al foglio 8
Part. 11, al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 8 Part. 4, 10, 12, 15, 17, 18, 20, 21,
26, 31, 32, 34 oltre IMMOBILI E TERRENI* riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare D) e
Gruppo Immobiliare F) ...”

- **ipoteca giudiziaria** del 26/06/2014 - Registro Particolare 848 Registro Generale 6576 di Euro 187.000,00
derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI GROSSETO a favore della BANCA CRAS CREDITO
COOPERATIVO contro la Sig.ra [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

- **ipoteca giudiziaria** del 26/06/2014 - Registro Particolare 849 Registro Generale 6577 di Euro 52.000,00
derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI GROSSETO a favore della BANCA CRAS CREDITO
COOPERATIVO contro la Sig.ra [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

- **ipoteca giudiziaria** del 14/11/2014 - Registro Particolare 1581 Registro Generale 11731 di Euro
500.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI GROSSETO a favore della BANCA MONTE DEI
PASCHI DI SIENA SPA contro la Sig.ra [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di trascrizione Registro particolare n. 3620 del 05/04/2002 per **atto di compravendita** (nota
rettificata in data 29/04/2002 registro particolare 4500 per erronea indicazione dei beni) emesso in data
20/03/2002 ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio – rep. n. 20790 – a favore di [REDACTED]



NOTA: CANCELLAZIONE DEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO annotazione in data 01/04/2004 al n°
804 del Registro Particolare

- nota di trascrizione del 19/12/1996 - Registro Particolare 10688 per **atto di servitù di elettrodotto**
emesso in data 27/11/1996 ai rogiti Notaio SAVONA Antonio – rep. n. 115867 a favore di ENEL SPA – e
contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] sopra:

“ **TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part.
19, 21, 30, 33 e 76* di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- nota di trascrizione Registro particolare n. 3877 del 20/04/2000 per **atto di vincolo** emesso in data
24/03/2000 ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio – rep. n. 17256 – a favore del Comune di Gavorrano sopra:

“ **TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part.
46, 47, 8, 9, 10, 13, 18, 32, 39 e 40, al foglio 25 part. 49, 50, 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 24, 29, 33,
34, 36, 37, 42, 43, 45 sub. 2, 47, 57, 66 e 76 e al foglio 39 part. 1, 2, 3 sub. 1, part. 4, 10, 12 e 13 e*
IMMOBILI E TERRENI riportati al quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare F), Gruppo Immobiliare
H), di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e del Sig.
[REDACTED] ...”

- nota di trascrizione Registro particolare n. 6234 del 04/07/2001 per **atto di vincolo** emesso in data
06/06/2001 ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio – rep. n. 19386 – a favore del Comune di Gavorrano sopra:

“ **TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 13 part.
17, 13, 35, 36, e 37, al foglio 14 part. 43, 60, 61, 67, 68, 69, 71, 73, 84, 88, 5, 10, 22, 23 e 48, al
foglio 23 Part. 17, 25, 13, 18, 32, 39, 40, 49 e 50 al foglio 25 part. 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 24, 29, 33,
34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45 sub.1 e 2, 47, 57 e 76, al foglio 25 part. 49, 50, e al foglio 39 part. 1,
4, 12, 47 e 46 e al foglio 8 part. 4, 12, 20, 26, 31, 32, 34 e 29, e **IMMOBILI E TERRENI** riportati al
quesito 1, di cui al § Gruppo Immobiliare F), ...”*

- nota di trascrizione del 20/01/2004 - Registro Particolare 1498 per **atto di servitù inamovibile di
elettrodotto** ai rogiti Notaio SENSI Costanza – rep. n. 9294/5310 a favore di ENEL SPA sopra:

“ **TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 25 Part.
43* di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED]



- nota di trascrizione del 02/04/1980 - Registro Particolare 3221 per **atto di servitù perpetua** emesso in data 06/03/1980 ai rogiti Notaio DI GIOVANNI Antonino sopra:

“ **TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 32 Part.23...*”

- nota di trascrizione del 27/05/1980 - Registro Particolare 4976 per **atto di servitù per allacciamento di cabina di trasformazione** emesso in data 09/05/1980 ai rogiti Notaio MARZOCCHI Alessandro – rep. n. 2221 e 2223 a favore di ENEL SPA sopra porzione di:

“ **TERRENO** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 32 Part.23 ...*”

- nota di trascrizione del 29/12/1980 - Registro Particolare 11878 per **atto di servitù** emesso in data 25/09/1980 ai rogiti Notaio SAVONA Antonio – rep. n.72000 a favore di ENEL SPA sopra:

“ **TERRENO** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part.9...*”

- nota di trascrizione Registro particolare n. 1792 del 18/02/2002 per **atto di compravendita** emesso in data 15/02/2002 ai rogiti Notaio GRAZIOSI SERGIO Repertorio 20619 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] – e contro [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' sopra:

“ **TERRENI** in Gavorrano Gr, ... *censiti al catasto terreni nel Comune di Gavorrano al foglio 23 Part. 55, 5, 7, 14, 15, 16, 49, 50, 51, 52, 53, 56 ...*”

- nota di trascrizione del 24/07/2015 - Registro Particolare 6490 Registro Generale 8526 del **verbale di pignoramento immobiliare** emesso in data 16/07/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede Grosseto (GR) – trascritto al rep. n. 2001 – a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA CF 00884060526 – e contro [REDACTED] per la proprietà di 1/4, [REDACTED] per la proprietà di 1/4, [REDACTED] per la proprietà di 1/4 e [REDACTED] per la proprietà di 1/4 sopra:

Foglio	Part	sub	Destinazione d'uso catastale
13	16	2	D/10
13	16	3	A/4
13	16	4	F/3 in costruzione
13	16	5	F/3 in costruzione
13	3	--	SEMINATIVO
13	30	--	SEMINATIVO
13	35	--	SEMINATIVO
13	36	--	SEMINATIVO



13	37	--	SEMINATIVO
13	38	--	SEMINATIVO
13	49	--	SEMINATIVO
13	4	--	F/2
13	13	--	SEMINATIVO
8	11	--	F/2
8	4	--	SEMINATIVO
8	16	--	SEMINATIVO
8	10	--	BOSCO ALTO
8	12	--	SEMINATIVO
8	15	--	PASCOLI / CESP
8	17	--	SEM/PASC/CESP
8	18	--	PASCOLI / CESP
8	20	--	SEMINATIVO
8	21	--	PASCOLI / CESP
8	26	--	SEMINATIVO
8	31	--	SEMINATIVO
8	32	--	SEMINATIVO
8	34	--	SEMINATIVO
8	29	--	SEMINATIVO
14	11	2	C/2
14	11	3	C/2
14	12	2	C/2
14	12	3	A/4
14	12	4	C/2
14	12	5	A/4
14	46	--	F/2
14	1	--	PASCOLO/CESP
14	3	--	SEMINATIVO
14	6	--	SEMINATIVO
14	7	--	SEMINATIVO
14	13	--	SEMINATIVO
14	16	--	SEMINATIVO
14	17	--	PASCOLO/CESP
14	21	--	SEMINATIVO
14	24	--	SEMINATIVO
14	42	--	SEMINATIVO
14	43	--	SEMINATIVO
14	60	--	SEMINATIVO
14	61	--	SEMINATIVO
14	67	--	SEMINATIVO
14	68	--	SEMINATIVO
14	69	--	PASCOLO/CESP
14	71	--	SEMINATIVO
14	72	--	SEMINATIVO
14	73	--	SEMINATIVO
14	74	--	SEMINATIVO E MINIERA
14	75	--	MINIERA
14	84	--	SEMINATIVO
14	85	--	SEMINATIVO
14	87	--	SEMINATIVO
14	88	--	SEMINATIVO
14	89	--	SEMINATIVO



14	90	--	PASCOLO/CESP
14	91	--	PASCOLO/CESP
14	92	--	PASCOLO/CESP
14	93	--	PASCOLO/CESP

I.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dato l'elevato numero di immobili si riporta la ricerca svolta presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Grosseto Visura n.: T243258 del 03/09/2013 () Visura n.: T230772 del 16/02/2016 () Visura n.: T232283 del 16/02/2016 () Visura n.: T235212 del 16/02/2016 () comprendenti tutte le proprietà oggetto della presente stima. Si precisa che alcuni immobili sono stati oggetto di variazioni catastali, per una migliore interpretazione si invita a consultare le trascrizioni a favore indicate al quesito § 1.B) *Trascrizioni domande giudiziali e le visure storiche per soggetto* () Allegato A.01.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione notarile attestante:
 - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
 - b) iscrizioni;
 - c) trascrizioni.

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

Al fine di rendere quanto più facile l'identificazione degli immobili e dei lotti di vendita, la relazione tecnica di stima è stata redatta inserendo le indicazioni e le risposte ai quesiti posti per ogni singolo lotto di vendita, schematizzati nella Tab. seguente

LOTTO DI VENDITA	RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI	LOCALIZZAZIONE
	Foglio	Part.	Sub		
LOTTO VENDITA 1	14	117	2	F/2	Strada Provinciale Collacchia
	14	117	3	F/2	Strada Provinciale Collacchia
	14	117	6	D/10	Strada Provinciale Collacchia
	14	5	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
	14	9	--	BOSCO CEDUO	Strada Provinciale Collacchia
	14	10	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
	14	22	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
	14	47	--	SEM / ULIVETO	Strada Provinciale Collacchia
	14	48	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia



	14	111	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
	14	112	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
	14	114	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
	14	94	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
LOTTO VENDITA 2	39	3	2	F/2	Poggio Fiorino
	39	3	3	F/2	Poggio Fiorino
	39	1	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
	39	2	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
	39	4	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
	39	10	--	SEMIN/ULIVET	Poggio Fiorino
	39	12	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
	39	13	--	SEMINATIVO	Poggio Fiorino
LOTTO VENDITA 3	25	101	--	C/2	Poggio Crocco
	25	45	1	immobili rurali accatastati al Catasto terreni che saranno trasferiti unitamente al terreno cui accedono, salva specificazione in atto della loro esistenza.	Poggio Crocco
	25	45	2	immobili rurali accatastati al Catasto terreni che saranno trasferiti unitamente al terreno cui accedono, salva specificazione in atto della loro esistenza.	Poggio Crocco
	25	42	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	43	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	47	--	ULIVETO	Poggio Crocco
	25	57	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	66	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	67	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	76	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	24	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	29	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	33	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	34	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	36	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	37	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	39	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	40	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	5	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	6	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
25	8	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco	



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

	25	9	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	10	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	11	--	SEM/PASC/CESP	Poggio Crocco
	25	12	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	15	--	ULIVETO	Poggio Crocco
	25	16	--	SEM/PASC/CESP	Poggio Crocco
	25	3	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
	25	1	--	SEMINATIVO	Poggio Crocco
LOTTO VENDITA 4	23	54	1	D/10 graffato al F23 P39 Cat. Ter	Azienda Agricola
	23	17	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	53	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	8	--	SEM/BOSCO AL	Azienda Agricola
	23	9	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	57	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	14	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	39	--	Graffata F.23 P54SUB1	Azienda Agricola
	23	15	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	16	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	58	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	62	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	46	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	5	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	10	--	SEM/BOSCO AL	Azienda Agricola
	23	13	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	18	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	32	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	40	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	23	25	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	25	49	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
	25	50	--	SEMINATIVO	Azienda Agricola
LOTTO VENDITA 5	178	254	4	A/4	Abitazione Ribolla Via Abruzzi
	178	254	8	C/6	Ribolla Via Abruzzi
	178	263	--	ORTO	Ribolla Via Abruzzi
	178	269	--	VIGNETO	Ribolla Via Abruzzi
LOTTO VENDITA 6	23	3	4	A/2	Campotondello
	23	3	5	C/6	Campotondello
	23	3	6	C/2	Campotondello
	23	3	7	C/2	Campotondello
	23	3	8	C/2	Campotondello
	23	3	9	C/6	Campotondello
	23	50	--	SEMINATIVO	Campotondello
	23	51	--	SEMINATIVO	Campotondello
	23	52	--	SEMINATIVO	Campotondello
	23	55	--	SEMINATIVO	Campotondello
	23	56	--	SEMINATIVO	Campotondello
	23	49	--	INCOLT / STER	Campotondello
	23	7	--	SEMINATIVO	Campotondello
LOTTO VENDITA 7	13	16	2	D/10	Podere Casa Bianca
	13	16	3	A/4	Podere Casa Bianca
	13	16	4	F/3 in costruzione	Podere Casa Bianca



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

	13	16	5	F/3 in costruzione	Podere Casa Bianca
	13	3	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
	13	30	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
	13	35	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
	13	36	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
	13	37	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
	13	38	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
	13	49	--	SEMINATIVO	Podere Casa Bianca
LOTTO VENDITA 8	13	4	--	F/2	Casa Cavallini
	13	13	--	SEMINATIVO	Casa Cavallini
LOTTO VENDITA 9	8	11	--	F/2	Casetta Cavallini
	8	4	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	16	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	10	--	BOSCO ALTO	Casetta Cavallini
	8	12	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	15	--	PASCOLI / CESP	Casetta Cavallini
	8	17	--	SEM/PASC/CESP	Casetta Cavallini
	8	18	--	PASCOLI / CESP	Casetta Cavallini
	8	20	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	21	--	PASCOLI / CESP	Casetta Cavallini
	8	26	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	31	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	32	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	34	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	8	29	--	SEMINATIVO	Casetta Cavallini
	LOTTO VENDITA 10	14	11	2	C/2
14		11	3	C/2	Pod. S. Barbura
14		12	2	C/2	Pod. Casteani IV
14		12	3	A/4	Pod. Casteani IV
14		12	4	C/2	Pod. Casteani IV
14		12	5	A/4	Pod. Casteani IV
14		46	--	F/2	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		1	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		3	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		6	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		7	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		13	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		16	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		17	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		21	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		24	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		42	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		43	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		60	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		61	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		67	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		68	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		69	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		71	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		72	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14		73	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
14	74	--	SEM E MINIERA	Pod. S. Barbura / Casteani IV	
14	75	--	MINIERA	Pod. S. Barbura / Casteani IV	



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

	14	84	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	85	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	87	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	88	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	89	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	90	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	91	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	92	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	93	--	PASCOLO/CESP	Pod. S. Barbura / Casteani IV
LOTTO VENDITA 11	14	21	--	SEMINATIVO	Pod. S. Barbura / Casteani IV
	14	48	--	SEMINATIVO	Strada Provinciale Collacchia
LOTTO VENDITA 12	178	254	6	C/2	Ribolla Via Abruzzi
	178	254	7	A/4	Abitazione Ribolla Via Abruzzi
	178	254	9	C/6	Ribolla Via Abruzzi



2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

LOTTO DI VENDITA 1

- Il lotto di vendita si compone di tre immobili distinti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano di cui un immobile destinazione d'uso catastale D/10 quali fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e due immobili con destinazione d'uso catastale F/2 quali Unità Collabenti oltre a appezzamenti di terreno circostanti ubicati in Loc. Podere Casotti, lungo la Strada Provinciale Collacchia nel Comune di Gavorrano (GR).

L'immobile con destinazione d'uso D/10 è un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole di recente edificazione e si sviluppa su due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) . All'immobile si accede tramite piazzale di proprietà provenendo dalla Strada Principale SP Collacchia. Gli altri due immobili risultano essere classificati catastalmente come Unità Collabenti (unità parzialmente o totalmente inagibili ed inabitabili) in difformità a quanto rilevato allo stato attuale in quanto i fabbricati sono costituiti da strutture in telonato e metallo o in lamiera sandwich contenenti celle frigorifere e aree di lavorazione dei salumi; l'area su cui insistono i fabbricati è di tipo agricolo, il fondo adibito a macelleria/norcineria con vendita al dettaglio è dotato di ampio sporto sul piazzale con elevata visibilità da pubblica via, l'area risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Palazzo del Prefetto linee 43/F, 49/D e 51/F), si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.

- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 2

- L'unità immobiliare consiste in due Unità Collabenti site in Loc. Poggio Fiorino nel Comune di Gavorrano (GR), oltre a sei appezzamenti di terreno circostanti ai beni immobili, l'area è di tipo agricolo e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona non è servita dai mezzi di comunicazione e non è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.



LOTTO DI VENDITA 3

- L'unità immobiliare consiste in due immobili rurali e un magazzino oltre a 26 appezzamenti di terreno agricolo limitrofi ubicati in Loc. Poggio Crocco nel Comune di Gavorrano (GR), i fabbricati rurali accatastati al Catasto Terreni saranno trasferiti unitamente al terreno su cui insistono, salva specificazione in atto della loro esistenza e relativa deruralizzazione. L'area è di tipo agricolo e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione e è parzialmente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 4

- L'unità immobiliare consiste in un immobile distribuito su due piani fuori terra oltre fabbricati destinati all'area produttiva dei suini in Loc. Campotondello nel Comune di Gavorrano (GR) oltre a 20 appezzamenti di terreno circostanti, tratti di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole con destinazione d'uso catastale D/10. Agli immobili si accede provenendo dalla loc. Campotondello tramite strada bianca; l'area è di tipo agricola e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 5

- L'unità immobiliare consiste in un immobile adibito a civile abitazione situata al piano terreno e un autorimessa oltre a un orto e a un vigneto ubicati in Via Abruzzi, 8 in Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada (GR); l'area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.



LOTTO DI VENDITA 6

- L'unità immobiliare consiste in un abitazione, tre magazzini (C/2), due autorimesse (C/6) oltre a 7 appezzamenti di terreno limitrofi in Loc. Campotondello nel Comune di Gavorrano (GR). Agli immobili e ai terreni si accede provenendo dalla Strada Provinciale Collacchia dalla quale si imbecca la viabilità secondaria; l'area è di tipo periferica / agricola e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 7

- L'unità immobiliare consiste in un'abitazione oltre a un Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10) e a due Unità in corso di costruzione (F/3). Completano il lotto di vendita 7 appezzamenti di terreno circostanti ubicati in Loc. Podere Casa Bianca nel Comune di Gavorrano (GR). L'area è di tipo agricola e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fattoria dei Casteani linee 43/F, 49/D e 51/F), si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 8

- L'unità immobiliare consiste in una Unità Collabente (F/2) e un appezzamento di terreno ubicato in Loc. Casa Cavallini nel Comune di Gavorrano (GR), l'area è di tipo periferica / agricola e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona non è completamente servita dai mezzi di comunicazione ed è parzialmente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.



LOTTO DI VENDITA 9

- L'unità immobiliare consiste in una Unità Collabente (F/2) e in 14 appezzamenti di terreno ubicati in Loc. Casetta Cavallini nel Comune di Gavorrano (GR), l'area è di tipo periferica / agricola e non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona non è completamente servita dai mezzi di comunicazione ed è parzialmente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 10

- L'unità immobiliare consiste in due civili abitazioni oltre a 4 magazzini (C/2) e a una Unità Collabente (F/2). Completano il lotto di vendita numerosi appezzamenti di terreno limitrofi ubicati in Loc. Podere Barbura e in Loc. Podere Casteani nel Comune di Gavorrano (GR). L'area non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona non è completamente servita dai mezzi di comunicazione ed è parzialmente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 11

- Le unità immobiliari consistono in due appezzamenti di terreno nel Comune di Gavorrano (GR). L'area non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona non è completamente servita dai mezzi di comunicazione ed è parzialmente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

LOTTO DI VENDITA 12

- L'unità immobiliare consiste in un immobile adibito a civile abitazione al piano primo, un magazzino e un autorimessa ubicati in Via Abruzzi, 10 in Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada (GR); l'area è di tipo residenziale e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.



2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 1

- L'immobile oggetto di stima consiste in un fondo adibito alla vendita di salumi composto da un'area destinata alla vendita al dettaglio, un'area destinata alla preparazione dei salumi e degli insaccati oltre a un'area adibita a magazzino e wc al piano primo. Agli immobili si accede tramite corte esterna esclusiva che circonda l'immobile sui 4 lati adibita a parcheggio clienti. In aderenza all'immobile principale sono presenti altri due corpi catastalmente identificati come F/2 (Unità Collabenti) ma realmente costituiti da celle frigorifere coperte con manufatti leggeri e lamiera sandwich.

Nella loro totalità gli immobili presentano un ottimo stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Risultano inoltre presenti due tettoie che insistono sulla corte esterna realizzate in assenza di titolo abilitativo (i cui costi per il ripristino dello stato concessionato sono stati computati nella stima del valore del lotto di vendita al §12.A). I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024

LOTTO DI VENDITA 2

Gli immobili oggetto di stima consistono in due unità collabenti distinte situate una di fronte all'altra il Loc. Poggio Forno, l'area risulta essere di difficile accesso mediante mezzo agricolo o fuoristrada. Nella loro totalità gli immobili presentano un pessimo stato di manutenzione e conservazione e si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si evidenzia l'esigenza di apporre apposita cartellonistica che interdice l'accesso agli estranei in quanto unità parzialmente demolite e/o dirute. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024

LOTTO DI VENDITA 3

- Gli immobili oggetto di stima consistono in un magazzino (C/2) oltre a due immobili rurali accatastati al Catasto Terreni che saranno trasferiti unitamente al terreno su cui accedono, salva



specificazione in atto alla loro esistenza. Nella loro totalità gli immobili presentano un cattivo stato di manutenzione e conservazione e si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si evidenzia l'esigenza di apporre cartellonistica che interdica l'accesso agli estranei in quanto unità parzialmente demolite e/o dirute. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 4

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da più unità immobiliari facenti capo alla stessa identità catastale costituita da un immobile adibito ad uffici e a magazzino e da numerosi immobili adibiti all'allevamento dei suini. Il lotto di vendita comprende inoltre 20 appezzamenti di terreno circostanti all'azienda agricola. Gli immobili sono stati realizzati con geometrie funzionali all'attività produttiva e non presentano caratteristiche costruttive particolari o di pregio. Nella sua totalità gli immobili presentano un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 5

- Gli immobili oggetto di stima consistono in un'abitazione e un'autorimessa in Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada, completano la proprietà due appezzamenti di terreno adibiti ad orto e vigneto. L'appartamento situato al piano terreno (sub 4) ha consistenza catastale pari a 5,5 vani catastali, è disposto su un solo livello ed è dotato di una terrazza, di un soggiorno, di una cucina con accesso diretto a un ripostiglio nel sottoscala oltre a disimpegno, una camera matrimoniale, una seconda camera e un bagno con finestra. L'autorimessa (sub 8) è dotata di accesso carrabile mediante corte a comune con altre unità immobiliari. - Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 6



- Gli immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato adibito abitazione che si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre a un'ampia autorimessa con accesso diretto a un piccolo fondo accatastato come magazzino, il tutto situato in località Campotondello nel Comune di Gavorrano. Completano la proprietà una seconda stanza accatastata come magazzino e altri due immobili rappresentati da due corpi distinti tra loro identificabili in una porcilaia (accatastato come magazzino C/2) e un manufatto con copertura a doppia falda e base in pianta assimilabile ad un rettangolo accatastato come C/6. Gli immobili sono circondati da terreni (n. 7 appezzamenti di terreno distinti) prevalentemente a seminativo. Gli immobili insistono su una particella di terreno classificata catastalmente come ente urbano con consistenza pari a 65 are e 45 ca. Nella loro totalità gli immobili presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione anche se non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. I terreni circostanti risultano in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 7

- Gli immobili oggetto di stima consistono in un compendio immobiliare caratterizzato da numerosi fabbricati funzionali alle attività produttive D/10 oltre ad un immobile adibito a civile abitazione e a un corpo costituito da due unità in corso di costruzione, il tutto in Località Podere Casa Bianca con accesso carrabile dalla strada Provinciale della Collacchia. Gli immobili insistono su una particella di terreno quale area di enti urbani e promiscui con consistenza pari a 1 ha 12 are e 46 ca e il lotto si compone di numerosi terreni circostanti a seminativo. Gli immobili con destinazione d'uso D/10 consistono in una rimessa per gli attrezzi, due stalle, più magazzini, una cantina, un forno, più rimesse per macchine agricole oltre a locali tecnici, tettoie e pozzo. L'unità immobiliare adibita a civile abitazione consiste in un immobile che si sviluppa su un unico livello composto da una cucina, un bagno e altri quattro vani di cui due comunicanti tra loro. Sulla corte a comune insiste inoltre un consistente corpo di fabbrica costituito da due unità in corso di costruzione F/3 che si sviluppa su due piani fuori terra ove i lavori di costruzione sono riconducibili allo stato grezzo. Nella loro totalità gli immobili presentano un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione dell'immobile adibito a civile abitazione che risulta essere in pessimo stato di manutenzione e con caratteristiche congrue per essere passato a F/2 (Unità collabente).



- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al
18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 8

- L'immobile consiste in un ampio corpo di fabbrica con base in pianta assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa su due livelli (piano terreno e piano primo) con accesso dalla strada Comunale Rurale di Casteani oltre ad appezzamento di terreno circostante a seminativo. L'immobile è accatastato come F/2 (unità collabente) e si evidenzia l'esigenza di apporre cartellonistica che interdica l'accesso agli estranei in quanto unità parzialmente demolite e/o diruta. L'unità immobiliare insiste su una particella di terreno classificata come area di enti urbani e promiscui con consistenza pari a 41 are e 50 ca. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al
18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 9

- L'immobile consiste in un ampio corpo di fabbrica con base in pianta assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa su un livello con accesso dalla strada Comunale Rurale di Casteani oltre a 14 appezzamenti di terreno circostanti prevalentemente a seminativo. L'immobile è accatastato come unità collabente (F/2) anche se dal sopralluogo effettuato risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare insiste su una particella di terreno classificata come area di enti urbani e promiscui con consistenza pari a 5 are e 90 ca. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al
18/06/2024 -

LOTTO DI VENDITA 10

- Il compendio immobiliare consiste in numerosi immobili con diversa destinazione d'uso oltre a numerosi appezzamenti di terreno circostanti siti in località Podere Santa Barbura e Podere Casteani IV con accesso tramite strada bianca dalla viabilità principale. Gli immobili consistono in 2 magazzini (C/2) in Loc. Podere Santa Barbura con caratteristiche congrue per essere passati a F/2



(Unità collabenti), in Loc. Casteani IV sono presenti due civili abitazioni e un magazzino con caratteristiche congrue per essere passati a F/2 (Unità collabenti). Completa il compendio immobiliare un ulteriore immobile situato a Nord delle altre unità immobiliari consistente in una Unità Collabente F/2. I terreni circostanti risultano essere in buono stato di manutenzione.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 03/09/2013 –

LOTTO DI VENDITA 11

- Il compendio immobiliare consiste i due appezzamenti di terreno nel Comune di Gavorrano. Si rileva la presenza di un vigneto impianto dall'attuale conduttore in assenza di titolo i cui costi di espianco saranno a suo carico

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 03/09/2013 –

LOTTO DI VENDITA 12

- Gli immobili oggetto di stima consistono in un'abitazione oltre a un magazzino e un'autorimessa in Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. L'appartamento è situato al piano primo (sub 7) ha consistenza pari a 6 vani catastali, si sviluppa su un unico livello e si compone di un soggiorno dotato di porta finestra per l'accesso a una terrazza, di una cucina dotata di porta finestra per l'accesso a una seconda terrazza, oltre a un disimpegno, due camere e due bagni entrambi dotati di finestra. L'autorimessa (sub 9) è dotata di accesso carrabile mediante corte a comune con altre unità immobiliari. Il magazzino (sub 6) si sviluppa al piano terreno e al piano seminterrato, vani tra di loro non comunicanti e dotati di propri accessi dalla corte a comune con altre unità immobiliari.

- Perizia redatta in base al sopralluogo del 02/09/2013 – aggiornata allo stato rilevato al 18/06/2024 -



2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 1

FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 131,78
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 84,34
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza H piano terreno da ml 3,00 a ml 4,10
Altezza H piano primo da ml 2,60 a ml 3,55
- servizi igienici n° 1
- Corte esclusiva n° 1 = in ct mq 2393,00

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE*, ha una superficie commerciale di mq 408,14 così calcolata:

Fondo	mq 131,78	pari a 100%	mq 131,78
Corte	mq 2393,00	pari al 10%	mq 239,30
Strutture per copertura celle frigorifere	mq 185,27	pari al 20%	mq 37,06
			mq 408,14

Oltre ai seguenti terreni di cui si riportano le consistenze totali e parziali:

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	5	--	SEMINATIVO	31090	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	9	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	1254	NO	
14	9	--	AB PORZIONE BOSCO CEDUO	13666	NO	
14	10	--	SEMINATIVO	11620	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	22	--	SEMINATIVO	677	NO	
14	47	--	SEMINATIVO	17800	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	111	--	SEMINATIVO	65991	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	112	--	SEMINATIVO	2719	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	114	--	SEMINATIVO	110160	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	94	--	SEMINATIVO	30	NO	

Consistenza totale terreni a seminativo: 23ha 13 are 41ca

Consistenza totale terreni a bosco ceduo: 1 ha 36 are 66 ca

LOTTO DI VENDITA 2

UNITA' COLLABENTE F/2



Gli immobili appartenenti al lotto di vendita 2 consistono in terreni e unità collabenti. Per quanto concerne le unità collabenti la stima sarà redatta a corpo mentre per i terreni saranno tenute in considerazione le seguenti consistenze

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
39	1	--	SEMINATIVO	25070	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	2	--	SEMINATIVO	80750	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	4	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	188078	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	4	--	AB PORZIONE ULIVETO	937	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	10	--	AA PORZIONE ULIVETO	22619	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	10	--	AB PORZIONE SEMINATIVO	327	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	10	--	AC PORZIONE INCOLTO PRODUTTIVO	174	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	12	--	SEMINATIVO	10040	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
39	13	--	SEMINATIVO	9620	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028

Consistenza totale terreni a seminativo irriguo: 31ha 38 are 85

Consistenza totale terreni a uliveto irriguo: 2 ha 35 are 56 ca

Consistenza totale terreni a incolto produttivo irriguo: 0ha 01 are 74

LOTTO DI VENDITA 3

MAGAZZINO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 13,00
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 11,50
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza Hml 2,00
- servizi igienici n° 0

Volumetria lorda del fondo:

mt. 13,00 x h 2,00..... mc 26,00
Totale volume mc 26,00



L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO*, ha una superficie commerciale di mq 13,00 così calcolata:

Magazzino	mq 13,00	pari a 100%	mq 13,00
			mq 13,00

IMMOBILI RURALI E TERRENI

Date le caratteristiche costruttive, architettoniche e le consistenze dei beni lo scrivente CTU ritiene congrua la valutazione del compendio immobiliare redigendo una stima a corpo degli immobili rurali congiunta ai terreni inseriti nel lotto di vendita di seguito quantificati.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
25	42	--	SEMINATIVO	1900	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	43	--	SEMINATIVO	12570	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	47	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	871	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	47	--	AB PORZIONE ULIVETO	3547	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	57	--	SEMINATIVO	14470	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	66	--	SEMINATIVO	20	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	67	--	SEMINATIVO	780	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	76	--	SEMINATIVO	120	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	24	--	SEMINATIVO	6200	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	29	--	SEMINATIVO	340	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	33	--	SEMINATIVO	8060	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	34	--	SEMINATIVO	2900	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	36	--	SEMINATIVO	24530	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	37	--	SEMINATIVO	23960	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	39	--	SEMINATIVO	12740	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	40	--	SEMINATIVO	1560	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	5	--	SEMINATIVO	22410	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	6	--	SEMINATIVO	27900	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	8	--	SEMINATIVO	44490	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	9	--	SEMINATIVO	20750	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	10	--	SEMINATIVO	48360	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	11	--	SEMINATIVO	24160	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	12	--	SEMINATIVO	57800	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	15	--	ULIVETO	4410	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	16	--	SEMINATIVO	32600	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	3	--	SEMINATIVO	2940	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	1	--	SEMINATIVO	1780	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028

Firmato Da: MACCIONI LORENZO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 373c95



Consistenza totale terreni a seminativo irriguo: 39ha 42 are 11ca

Consistenza totale terreni a uliveto irriguo: 0 ha 79 are 57 ca

LOTTO DI VENDITA 4

BENI ADIBITI A USO PRODUTTIVO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 12436,38

Gli immobili oggetto di esecuzione, costituiti da *BENI ADIBITI A USO PRODUTTIVO* , hanno una superficie commerciale di mq 15343,48 così calcolata:

Beni a uso produttivo	mq 12436,38	pari a 100%	mq 12436,38
Corte (Particella F. 23 Part. 39 graffata al F. 23 Part. 54	mq 29071,00	pari al 10%	mq 2907,10
			mq 15343,48

Oltre terreni



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
23	53	--	SEMINATIVO	10325	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	8	--	SEMINATIVO	2450	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	9	--	SEMINATIVO	22430	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	57	--	SEMINATIVO	18683	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	14	--	SEMINATIVO	37930	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	39	--	ENTE URBANO	29071	NO	
23	15	--	SEMINATIVO	29620	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	16	--	SEMINATIVO	43640	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	58	--	SEMINATIVO	5527	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	62	--	SEMINATIVO	1914	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	46	--	SEMINATIVO	6350	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	5	--	SEMINATIVO	36460	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	10	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	500	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	10	--	AB PORZIONE BOSCO ALTO	1400	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	13	--	SEMINATIVO	79476	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	18	--	SEMINATIVO	37430	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	32	--	SEMINATIVO	960	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	40	--	SEMINATIVO	270	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	25	--	SEMINATIVO	68780	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	49	--	SEMINATIVO	17230	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
25	50	--	SEMINATIVO	15580	SI	Concessione a ██████████ concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028



Consistenza totale terreni a seminativo irriguo: 43ha 55 are 55ca

Consistenza totale terreni a bosco alto irriguo: 0 ha 14 are 00 ca

Consistenza totale terreni a ente urbano: 44ha 21 are 30ca

LOTTO DI VENDITA 5

APPARTAMENTO 1 F. 178 Part 254 Sub 4

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 95,64
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 80,04
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza H ml 2,67
- servizi igienici n° 1
- Terrazza n° 1 = in ct mq 16,41

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 100,56 così calcolata:

Appartamento	mq 95,64	pari a 100%	mq 95,64
Terrazza	mq 16,41	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c	mq 4,92
			mq 100,56

AUTORIMESSA 1 F. 178 Part 254 Sub 8

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 21,00
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 17,64
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza H media ml 2,70
- Altezza H max ml 3,54
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *AUTORIMESSA* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 21,00 così calcolata:

Autorimessa	mq 21,00	pari a 100%	mq 21,00
			mq 21,00



Gli immobili insistono su corte con consistenza pari a 410 mq quale aree di enti urbani e promiscui censita al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al F. 178 Part 254, al fine della presente perizia di stima la corte viene considerata con un coefficiente pari al 10 % e valore assimilato alla civile abitazione. Quota parte attribuita al Lotto numero 5 pari al 40% quota parte attribuita al Lotto numero 12 pari al 60 %

Corte	mq 410,00	pari a 10%	mq 41,00
			mq 41,00

Quota parte pari al 40 % mq 16,4

Oltre terreni

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
178	263	--	ORTO	230	NO	
178	269	--	VIGNETO	640	NO	



LOTTO DI VENDITA 6

APPARTAMENTO F. 23 P. 3 Sub.4

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 174,80
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 161,59
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Altezza H piano terreno.....ml 2,43
- Altezza H piano primo.....ml 2,65
- Altezza Hm piano secondo.....ml 2,75
- servizi igienici n° 2
- Corte esclusiva n° 1 attigue = in ct mq 6545,00

Volumetria lorda del fondo:

- mt. 47,05 x h 2,43..... mc 114,33
- mt. 150,67 x h 2,65..... mc 399,28
- mt. 87,30 x h 2,75..... mc 240,07

Totale volume mc 753,68

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 503,94 così calcolata:

Appartamento	mq 174,80	pari a 100%	mq 174,80
Terrazza	mq 6,31	pari al 30%	mq 1,89
Corte	mq 6545,00	pari al 5%	mq 327,25
			mq 503,94

AUTORIMESSA F. 23 P. 3 Sub.5

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 99,95
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 82,44

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *AUTORIMESSA*, ha una superficie commerciale di mq 99,95 così calcolata:

Autorimessa	mq 99,95	pari a 100%	mq 99,95
			mq 99,95

AUTORIMESSA F. 23 P. 3 Sub.9

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 178,50
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 163,15



L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *AUTORIMESSA*, ha una superficie commerciale di mq 178,50 così calcolata:

Autorimessa	mq 178,50	pari a 100%	mq 178,50
			mq 178,50

MAGAZZINO 1 F. 23 P. 3 Sub.6

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 42,06

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 35,81

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO*, ha una superficie commerciale di mq 42,06 così calcolata:

Magazzino	mq 42,06	pari a 100%	mq 42,06
			mq 42,06

MAGAZZINO 2 F. 23 P. 3 Sub.7

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 38,10

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 32,35

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO*, ha una superficie commerciale di mq 38,10 così calcolata:

Magazzino	mq 38,10	pari a 100%	mq 38,10
			mq 38,10

MAGAZZINO 2 F. 23 P. 3 Sub.8

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 72,80

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 49,84

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO*, ha una superficie commerciale di mq 72,80 così calcolata:

Magazzino	mq 72,80	pari a 100%	mq 72,80
			mq 72,80

Oltre terreni



SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
23	50	--	SEMINATIVO	13255	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	51	--	SEMINATIVO	5655	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	52	--	SEMINATIVO	10490	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	55	--	SEMINATIVO	5210	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	56	--	SEMINATIVO	700	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	49	--	INCOLTO STERRATO	710	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028
23	7	--	SEMINATIVO	580	SI	Concessione a [REDACTED] concessione derivazione da torrente Carsia prati n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028

Consistenza totale terreni a seminativo irriguo: 3ha 58 are 90ca

Consistenza totale terreni a incolto sterrato irriguo: 0 ha 7 are 10 ca

LOTTO DI VENDITA 7

FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 2351,90

Gli immobili oggetto di esecuzione, costituiti da *FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA*, hanno una superficie commerciale di mq 2351,90 così calcolata:

Fabbricato per funzioni produttive	mq 2351,90	pari a 100%	mq 2351,90
Corte – area di enti urbani e promiscui	mq 11246,00	pari a 10%	mq 1124,60
			mq 3476,50

ABITAZIONE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 162,02

- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 119,70

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza Hml 2,95

- servizi igienici n° 1



Volumetria lorda del fondo:

mt. 162,02 x h 2,95..... mc 831,074
Totale volume mc 831,074

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 162,02 così calcolata:

Abitazione	mq 162,02	pari a 100%	mq 162,02
			mq 162,02

IMMOBILI IN COSTRUZIONE F/3

Immobile F/3 al F. 13 P 16 Sub 4 e 5 adibiti a residenza	mq 236,30	pari a 100%	mq 236,30
Immobile F/3 al F. 13 P 16 Sub 4 e 5 adibiti ad annessi	mq 355,65	pari a 100%	mq 355,65
			mq 591,95

Oltre terreni

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	38395	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
13	30	--	SEMINATIVO	65	NO	
13	35	--	SEMINATIVO	2580	NO	
13	36	--	SEMINATIVO	1870	NO	
13	37	--	SEMINATIVO	925	NO	
13	38	--	SEMINATIVO	5	NO	
13	49	--	SEMINATIVO	282865	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023

Consistenza totale terreni a seminativo: 32ha 70 are 24 ca

LOTTO DI VENDITA 8

UNITA' COLLABENTE F/2

Gli immobili appartenenti al lotto di vendita 8 consistono in un terreno e una unità collabente. Per quanto concerne l'unità collabente la stima sarà redatta a corpo mentre per i terreni saranno tenute in considerazione le seguenti consistenze

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
13	3	--	SEMINATIVO	38395	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023



LOTTO DI VENDITA 9

UNITA' COLLABENTE F/2

Gli immobili appartenenti al lotto di vendita 9 consistono in terreni e una unità collabente. Per quanto concerne l'unità collabente la stima sarà redatta a corpo mentre per i terreni saranno tenute in considerazione le seguenti consistenze

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
8	4	--	SEMINATIVO	222120	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	16	--	SEMINATIVO	54730	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	10	--	BOSCO ALTO	2820	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	12	--	SEMINATIVO	56460	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
8	15	--	PASCOLO CESP	870	NO	
8	17	--	SEMINATIVO	910	NO	
8	18	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	20	NO	
8	18	--	AB PORZIONE PASCOLO CESPU	1540	NO	
8	20		SEMINATIVO	8450	NO	
8	21	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	283	NO	
8	21		AB PORZIONE PASCOLO CESPU	1397	NO	
8	26	--	SEMINATIVO	2590	NO	
8	31	--	SEMINATIVO	140	NO	
8	32	--	SEMINATIVO	690	NO	
8	34	--	SEMINATIVO	1540	NO	
8	29	--	SEMINATIVO	720	NO	

Consistenza totale terreni a seminativo: 34ha 86 are 53ca

Consistenza totale terreni a pascoli/cespugli: 0ha 45 are 20ca

Consistenza totale terreni a bosco alto: 0ha 28 are 20ca

LOTTO DI VENDITA 10

MAGAZZINO 1 F.14 Part 11 Sub 2

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 58,00

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da MAGAZZINO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 58,00 così calcolata:

Magazzino	mq 58,00	pari a 100%	mq 58,00
			mq 58,00

MAGAZZINO F.14 Part 11 Sub 3

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 27,00



L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da MAGAZZINO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 27,00 così calcolata:

Magazzino	mq 27,00	pari a 100%	mq 27,00
			mq 27,00

MAGAZZINO F.14 Part 12 Sub 2

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 25,00

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da MAGAZZINO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 25,00 così calcolata:

Magazzino	mq 25,00	pari a 100%	mq 25,00
			mq 25,00

MAGAZZINO F.14 Part 12 Sub 4

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 146,00

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da MAGAZZINO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 146,00 così calcolata:

Magazzino	mq 146,00	pari a 100%	mq 146,00
			mq 146,00

APPARTAMENTO F.14 Part 12 Sub 3

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 63,46

- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 47,80

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza Hml 3,55

- servizi igienici n° 0

Volumetria lorda del fondo:

mt. 63,46 x h 3,55..... mc 225,283

Totale volume mc 225,283



L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 225,83 così calcolata:

Appartamento	mq 225,83	pari a 100%	mq 225,83
			mq 225,83

APPARTAMENTO F.14 Part 12 Sub 5

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 180,64
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 144,78
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza Hml 3,00
- servizi igienici n° 1

Volumetria lorda del fondo:

mt. 180,64 x h 3,00..... mc 541,92
Totale volume mc 541,92

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 193,312 così calcolata:

Appartamento	mq 174,80	pari a 100%	mq 174,80
Corte –Area di enti urbani e promiscui F. 14 Part 12	mq 2260	pari a 10%	mq 226,00
			mq 400,80

UNITA' COLLABENTE F/2

Gli immobili appartenenti al lotto di vendita 10 consistono inoltre in terreni e una unità collabente. Per quanto concerne l'unità collabente la stima sarà redatta a corpo mentre per i terreni saranno tenute in considerazione le seguenti consistenze



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 268/2012 R.G.E.I. RIUNITA ALLA
PROCEDURA N. 131/2015

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	1	--	PASCOLO CESPUG	235	NO	
14	3	--	SEMINATIVO	680	NO	
14	6	--	SEMINATIVO	296950	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	7	--	SEMINATIVO	22920	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	13	--	SEMINATIVO	170	NO	
14	16	--	SEMINATIVO	12610	NO	
14	17	--	PASCOLO CESPUG	620	NO	
14	24	--	SEMINATIVO	2450	NO	
14	42	--	SEMINATIVO	20630	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	43	--	SEMINATIVO	6770	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	60	--	SEMINATIVO	24390	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	61	--	SEMINATIVO	40380	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	67	--	SEMINATIVO	1415	NO	
14	68	--	SEMINATIVO	385	NO	
14	69	--	PASCOLO CESPUG	110	NO	
14	71	--	SEMINATIVO	3050	NO	
14	72	--	SEMINATIVO	35550	NO	in fase di istruttoria pratica n 3112/2023 proc n. 4562/2023
14	73	--	SEMINATIVO	1430	NO	
14	74	--	AA PORZIONE SEMINATIVO	600	NO	
14	74	--	AB PORZIONE MINIERA	615	NO	
14	75	--	MINIERA	25	NO	
14	84	--	SEMINATIVO	610	NO	
14	85	--	SEMINATIVO	280	NO	
14	87	--	SEMINATIVO	70	NO	
14	88	--	SEMINATIVO	650	NO	
14	89	--	SEMINATIVO	840	NO	
14	90	--	PASCOLO CESPUG	105	NO	
14	91	--	PASCOLO CESPUG	140	NO	
14	92	--	PASCOLO CESPUG	85	NO	
14	93	--	PASCOLO CESPUG	25	NO	

Consistenza totale terreni a seminativo: 47ha 28 are 30ca

Consistenza totale terreni a pascolo cespugliato: 0ha 13 are 20ca

Consistenza totale terreni a miniera: 0ha 6 are 40ca

LOTTO DI VENDITA 11

TERRENI

Gli immobili appartenenti al lotto di vendita 11 consistono in due appezzamenti di terreno. Per quanto concerne la stima sarà redatta in base alle consistenze

SUPERFICI LOTTO						
F	Part	sub	classamento	superficie	irriguo	note
14	48	--	SEMINATIVO	3200	NO	
14	21	--	SEMINATIVO	38920	NO	

Consistenza totale terreni a seminativo: 4ha 21 are 20

LOTTO DI VENDITA 12



APPARTAMENTO 2 F. 178 Part 254 Sub 7

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 98,90
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 74,92
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza H ml 3,05
- servizi igienici n° 2
- Terrazza n° 2 = in ct mq 20,14

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 107,07 così calcolata:

Appartamento	mq 98,90	pari a 100%	mq 98,90
Terrazze	mq 19,25	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c	mq 5,77
Ripostiglio	mq 2,79	pari al 50% vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett b	mq 1,39
Disimpegni	mq 2,03	pari al 50% vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett b	mq 1,01
			mq 107,07

MAGAZZINO F. 178 Part 254 Sub 6

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 33,90
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 28,77
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
Altezza H piano terreno ml 2,60
- Altezza H piano seminterrato ml 2,10
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *MAGAZZINO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 33,90 così calcolata:

Magazzini	mq 33,90	pari a 100%	mq 33,90
			mq 33,90



AUTORIMESSA 2 F. 178 Part 254 Sub 9

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct. mq 34,34
- superficie utile calpestabile, al netto delle muraturemq 29,97
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Altezza H media ml 2,70
- Altezza H max ml 3,54
- servizi igienici n° 0

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da *AUTORIMESSA* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 34,34 così calcolata:

Autorimessa	mq 34,34	pari a 100%	mq 34,34
			mq 34,34

Gli immobili insistono su corte con consistenza pari a 410 mq quale aree di enti urbani e promiscui censita al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al F. 178 Part 254, al fine della presente perizia di stima la corte viene considerata con un coefficiente pari al 10 % e valore assimilato alla civile abitazione. Quota parte attribuita al Lotto numero 5 pari al 40% quota parte attribuita al Lotto numero 12 pari al 60 %

Corte	mq 410,00	pari a 10%	mq 41,00
			mq 41,00

Quota parte paria al 60 % mq 24,60

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 1

- FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CONNESSE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA – Il compendio immobiliare è costituito da un corpo centrale ove vengono effettuate le attività di vendita al dettaglio e preparazione dei salumi oltre a 2 aree coperte con materiale leggero (telonato e lamiera sandwich) adibite al ricovero delle celle frigorifere. Agli immobili si accede dalla Strada Provinciale Collacchia tramite corte esterna sulla quale insistono, oltre agli immobili citati, due strutture leggere in legno (gazebo e tettoia) che non risultano essere depositate presso le amministrazioni di competenza. IL corpo centrale e principale del lotto è costituito da un manufatto in muratura che si dispone su due livelli (piano terreno e piano primo) di recente ristrutturazione, realizzato con materiali e rifiniture di buon livello e dotato di infissi in legno prevalentemente con ante a battente e vetrocamera. I rivestimenti dei vani sono prevalentemente in monocottura e le aree adibite alla preparazione dei salumi hanno i rivestimenti delle pareti a tutta altezza. Al piano primo dell'immobile è presente una stanza adibita a magazzino, un bagno con finestra e antibagno e uno spogliatoio. Le pareti perimetrali e i solai di interpiano sono in muratura con intonaco civile



temperato a tempera di colorazione chiara, in generale risultano essere in ottimo stato di manutenzione. Nella loro integrità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Nota: gli immobili identificati al Catasto fabbricati al Foglio 14 Part. 117 sub. 2 e 3 risultano essere classificati come F/2, lo stato dei luoghi si precisa che è presente una sola unità collabente che si trova sul prospetto tergale dell'immobile principale. Per quanto concerne l'altro immobile censito come F/2 e lo sviluppo sul prospetto laterale (Nord Ovest) si precisa che allo stato dei luoghi risulta realizzata una struttura leggera in lamiera sandwich a copertura delle celle frigorifere. **Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.**
- IMPIANTI- l'impianto di riscaldamento, con sistema di climatizzazione con split installati nei vani alimentato a corrente elettrica, è realizzato tramite pompe di calore. La produzione di acqua calda è garantita mediante boiler elettrico installato nel bagno. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia. Il fondo è allacciato alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico è da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile risultano essere particolari e di pregio. Si apprezza la stretta vicinanza del fondo alla Strada Provinciale della Collacchia, in un'area ad alta visibilità e alto transito.
- TERRENI – Il lotto di vendita comprende terreni circostanti a seminativo con una consistenza pari a 24 ha 13 are 41 ca e a bosco ceduo pari a 1 ha 36 are 66 ca; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione, di facile accesso e tra loro confinanti.

LOTTO DI VENDITA 2

- UNITA' COLLABENTI – Gli immobili consistono in 2 corpi di fabbrica distinti con sviluppo longitudinale prevalente sull'asse Est / Ovest paralleli tra di loro situati sul Poggio Fiorino. Agli immobili si accede tramite strada bianca provenendo dalla Strada Provinciale Collacchia, l'accesso all'immobile e ai terreni circostanti avviene tramite una strada percorribile tramite trattore o



fuoristrada. I beni risultano essere unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito.

Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo nella sua generalità anche se le caratteristiche costruttive dell'immobile e la loro localizzazione risultano essere particolari e di pregio in quanto si prestano a un importante intervento di recupero.
- TERRENI – Il lotto di vendita comprende terreni circostanti a seminativo irriguo con una consistenza pari a 33 ha 38 are 85 ca, a uliveto irriguo pari a 2 ha 35 are 66 ca e a incolto produttivo irriguo pari a 0ha 01 are 74 ca ; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione, di difficile accesso e tra loro confinanti.

LOTTO DI VENDITA 3

- MAGAZZINO – L'immobile consiste in un magazzino con base in pianta rettangolare con accesso tramite strada bianca, all'area si accede provenendo dalla Strada Provinciale della Collacchia e l'accesso all'immobile risulta essere agevole anche se è indicato l'utilizzo di un trattore o di un fuoristrada. L'immobile risulta essere in cattivo stato di manutenzione e contornato da alta vegetazione.
- IMMOBILI RURALI – Gli immobili rurali si trovano nei pressi del magazzino facente parte del medesimo lotto di vendita e fanno parte di un più ampio corpo di fabbrica con base in pianta assimilabile a un rettangolo. Gli immobili rurali risultano essere abbandonati e privi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che negli anni hanno comportato il loro completo degrado.
Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.
- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo nella loro generalità anche se le caratteristiche costruttive dell'immobile e la loro localizzazione risultano essere particolari e di pregio in quanto si prestano a un ottimo intervento di recupero.



- TERRENI – Il lotto di vendita comprende terreni circostanti a seminativo irriguo con una consistenza pari a 39 ha 42 are 11 ca e a uliveto irriguo pari a 0ha 79 are 57 ca; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione, di facile accesso e tra loro confinanti.

LOTTO DI VENDITA 4

- FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE – Il compendio immobiliare è costituito da numerosi immobili realizzati al fine di permettere le attività agricole dell'azienda, risultano presenti numerose stalle oltre a rimesse per macchine agricole, magazzini, tramogge e un area adibita ad uffici e magazzino. Il compendio immobiliare insiste su due ampie particelle di terreno strettamente funzionali alle attività aziendali, nello specifico sono presenti 9 immobili adibiti a stalla per l'allevamento di suini con sviluppo longitudinale prevalente sull'asse Nord-Sud. Il compendio immobiliare è situato in località Campotondello, nel Comune di Gavorrano, l'area è di facile accesso e nei pressi della viabilità principale.

Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

- IMPIANTI- Gli impianti a servizio [REDACTED] sono riconducibili agli impianti per l'alimentazione delle utenze (impianto elettrico e idraulico) e per la gestione dei liquami e degli scarti aziendali per i quali è stato realizzato apposito sistema di smaltimento liquami tramite vasche in c.a. Gli uffici sono dotati di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati in parte sotto-traccia e in parte in esterna. Il fondo è allacciato alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico è da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive degli immobili non risultano essere particolari o di pregio.
- TERRENI – Il lotto di vendita comprende terreni circostanti a seminativo irriguo con una consistenza pari a 43 ha 55 are 55 ca, a bosco alto irriguo pari a 0ha 14 are 00 ca e a Ente Urbano pari a 44 ha 31 are 21 ca; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione, di facile accesso e tra loro confinanti.

LOTTO DI VENDITA 5



- APPARTAMENTO – Immobile per civile abitazione disposto al piano terreno (sub. 4) sito in Via degli Abruzzi, 8 in Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. L’immobile è disposto su un unico livello e con consistenza catastale pari a 5,5 vani
 - APARTAMENTO F.23 Part.3 Sub. 4 – L’immobile consiste in un appartamento che si sviluppa su un unico piano situato al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e piano primo), all’immobile si accede mediante una corte a comune con altra unità immobiliare (Bene Comune Non Censibile). L’immobile è dotato di un secondo accesso da detta corte mediante la terrazza sul prospetto tergale. L’appartamento si compone di 5,5 vani catastali, dal portone di ingresso si accede a un soggiorno che permette l’accesso a una cucina (dalla quale si accede a un ripostiglio nel sottoscala) e a un disimpegno che permette l’accesso a due camere e a un bagno con finestra. Completa la proprietà una terrazza sul prospetto tergale con accesso dalla cucina. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in muratura con intonaco civile temperato tinteggiati a tempera di colorazione chiara e in buono stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità (ad eccezione di una parete della camera ove sono presenti principi di muffe) e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; parte delle pareti dell’angolo cottura della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione dell’intero appartamento è in gres formato 30 X 30 di colore grigio chiaro messo in opera in diagonale, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle con decoro mosaico fino ad un’altezza di circa 2,00 mt; nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e vasca) con rubinetterie dotate di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno con chiusura a battente e sono dotati di persiane in metallo per l’oscuramento notturno.
- AUTRIMESSA - compone il compendio immobiliare un’autorimessa identificata dal sub 8 con accesso da corte a comune censita come BNCC (Bene Comune Non Censibile)
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive degli immobili non risultano essere particolari e di pregio.
- TERRENI – Il lotto di vendita comprende 2 appezzamenti di terreni di cui uno a orto con una consistenza pari a 0 ha 2 are 30 ca e uno a vigneto pari a 0 ha 6 are 40 ca; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.



LOTTO DI VENDITA 6

- APARTAMENTO F.23 Part.3 Sub. 4 – L’immobile consiste in un fabbricato a uso abitativo disposto su 3 piani fuori terra (piano terreno, primo e secondo), agli immobili si accede tramite corte esclusiva su cui insistono 3 immobili facenti capo allo stesso lotto di vendita in Località Campotondello. L’appartamento si compone di n°2 vani al piano terreno ove è presente una scala in muratura che permette l’accesso al piano primo e che si compone di un’ampia cucina, un ampio soggiorno, tre camere, un bagno oltre balcone. Si precisa che il reparto notte risulta essere rialzato di 2 gradini rispetto al reparto giorno. Al piano secondo si accede tramite rampa di scala interna e si compone di disimpegno, un bagno con finestra, una camera e un’ampia seconda camera. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in muratura con intonaco civile temperato tinteggiati a tempera di colorazione chiara e in mediocre stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; parte delle pareti dell’angolo cottura della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione dei vani è prevalentemente in monocottura formato 30 X 30 di colore scuro messo in opera in modo lineare, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un’altezza di circa 2,00 mt; nei bagni sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e doccia) con rubinetterie cromate. Gli infissi sono in legno a battente e sono dotati di persiane in legno per l’oscuramento notturno.
- IMPIANTI - L’impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma alimentata a GPL installata nel corridoio davanti al bagno al piano primo, è realizzato con radiatori in alluminio installati in ogni vano. La produzione di acqua calda è garantita mediante tale impianto. Sono presenti nell’unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l’impianto antenna TV con parabola satellitare. L’appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi non a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell’immobile non risultano essere particolari e di pregio.
- MAGAZZINO F. 23 Part. 3 Sub. 5 – Il magazzino consiste in un fondo al piano terreno sito nello stesso immobile ove è presente l’appartamento al Sub. 4, e risulta essere collegato con altre magazzino (Sub. 7) tramite porta interna.
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell’immobile non risultano essere particolari e di pregio.



- MAGAZZINO F. 23 Part. 3 Sub. 6 – Il magazzino consiste in un fondo al piano terreno sito nello stesso immobile ove è presente l'appartamento al Sub. 4 con accesso dalla corte esterna.
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.
- MAGAZZINO F. 23 Part. 3 Sub. 7 – Il magazzino consiste in un fondo al piano terreno sito nello stesso immobile ove è presente l'appartamento al Sub. 4 con accesso dalla corte esterna e collegato al sub. 5 tramite porta interna.
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.
- MAGAZZINO F. 23 Part. 3 Sub. 8 – Il magazzino consiste in un porcile con accesso dalla corte esterna.
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.
- AUTORIMESSA F. 23 Part. 3 Sub. 9 – L'autorimessa consiste in un fondo che si sviluppa su un unico pino fuori terra con base assimilabile ad un rettangolo diviso al suo interno in due macro aree con doppio accesso.
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio; si evidenzia che la copertura del bene è in eternit.

Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

- TERRENI – Il lotto di vendita comprende appezzamenti di terreno a seminativo con una consistenza pari a 4 ha 11 are 10 ca e a incolto sterrato pari a 0 ha 7 are 10 ca; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.

LOTTO DI VENDITA 7

- FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA - il compendio immobiliare si compone di numerosi immobili che insistono sulla stessa particella di terreno con



accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Podere Casa Bianca, fanno parte del compendio immobiliare una rimessa per attrezzi, stalla magazzino e cantina (Fabbricato B), un magazzino e un forno (Fabbricato C), una ampia rimessa per macchine agricole (Fabbricato D), un magazzino e una seconda rimessa per macchine agricole (Fabbricato E), una stalla con struttura in legno (fabbricato F) oltre a un locale tecnico (Fabbricato G), tettoie con copertura in eternit (Fabbricato I) e pozzo (Fabbricato L). Gli immobili risultano essere prevalentemente in buono stato di manutenzione ad eccezione del fabbricato B che risulta essere allo stato fatiscente.

- IMMOBILE IN COSTRUZIONE – Sono presenti all’interno del compendio 2 unità in corso di costruzione che interessano un edificio che si sviluppa su 2 livelli fuori terra (Piano terra e primo) con una forma in pianta assimilabile ad una C. La ristrutturazione degli immobili ha interessato sia gli interni che gli esterni, le facciate risultano essere completamente rintonacate, la copertura è stata ripristinata, i solai contro terra sono stati isolati tramite l’utilizzo di cupolex e le murature in pietra originarie sono state ripristinate conservandone le caratteristiche mentre al piano primo numero pareti di partizione sono state realizzate tramite forati. Gli immobili risultano essere allo stato grezzo per una superficie complessiva pari a 591,95 mq.
- APPARTAMENTO – L’appartamento con consistenza pari a 6 vani è situato al piano primo del Fabbricato B e si compone di una cucina, un soggiorno, un disimpegno, 3 camere e un bagno con finestra. Lo stato dell’immobile è fatiscente, a parer dello scrivente CTU pur essendo classificato come A/4 l’immobile ha le caratteristiche per essere considerato F/2 Unità Collabente in quanto unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non produce reddito.

Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

- TERRENI – Il lotto di vendita comprende appezzamenti di terreno a seminativo con una consistenza pari a 32 ha 70 are 24 ca in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.

LOTTO DI VENDITA 8

- UNITA’ COLLABENTE – L’unità collabente consiste in un immobile con base in pianta assimilabile a un rettangolo che si sviluppa su 2 piani fuori terra (piano terreno e piano primo) in pessimo stato di manutenzione, si evidenzia l’esigenza di apporre cartellonistica che interdice l’accesso agli estranei in quanto unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito. All’immobile si accede dalla Strada Comunale Rurale di Casteani tramite breve tratto di strada bianca.



- TERRENI – Il lotto di vendita comprende un appezzamento di terreno a seminativo con una consistenza pari a 3 ha 83 are 95 ca; il terreno risulta in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.
- APPREZZAMENTI GENERALI- Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo nella sua generalità anche se le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua localizzazione risulta essere particolare e di pregio in quanto si prestano a un ottimo intervento di recupero.

Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

LOTTO DI VENDITA 9

- UNITA' COLLABENTE – L'unità collabente consiste in un immobile di modeste dimensioni con base in pianta assimilabile ad un rettangolo e copertura a falda in buono stato di manutenzione e conservazione, con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani.
- TERRENI – Il lotto di vendita comprende appezzamenti di terreno a seminativo con una consistenza pari a 34 ha 86 are 53 ca, a pascoli cespugliati pari a 0 ha 45 are 20 ca e a bosco alto pari a 0 ha 28 are 20 ca; il terreno risulta in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.

LOTTO DI VENDITA 10

- APPARTAMENTI – Nel compendio immobiliare sono presenti 2 appartamenti della rispettiva consistenza di 3 vani e 7,5 vani entrambi appartenenti al Podere Casteni IV, si precisa che catastalmente risultano come civili abitazioni ma hanno le caratteristiche per essere considerati F/2 Unità Collabenti in quanto unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito.
- MAGAZZINI - Nel compendio immobiliare sono presenti n° 4 magazzini di cui 2 al Podere Santa Barbura e 2 al Podere Casteani IV anch'essi si presentano nelle stesse condizioni degli appartamenti con caratteristiche tali per essere considerati F/2 Unità Collabenti in quanto unità parzialmente demolite, dirute, o che, in ogni caso, non producono reddito.
- UNITA' COLLABENTE – in un terreno adiacente agli immobili sopra menzionati è presente una piccola unità collabente.



Tale struttura risulta essere stata regolarizzata con permesso di costruire in sanatoria 11/2018 si veda nota tecnica § 1.2 stato concessionato. Si rimanda alla definizione dei volumi concessionati con P.E. 11/2018 allegata alla presente relazione di stima si veda anche nota tecnica § 1.2 stato concessionato.

- TERRENI – Il lotto di vendita comprende appezzamenti di terreno a seminativo con una consistenza pari a 47 ha 28 are 30 ca, a pascolo cespugliato 0 ha 13 are 20 ca e a miniera 0 ha 6 are 40 ca; i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso.
- APPREZZAMENTI GENERALI- Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo nella sua generalità anche se le caratteristiche costruttive dell’immobile e la sua localizzazione risulta essere particolare e di pregio in quanto si prestano a un ottimo intervento di recupero.

LOTTO DI VENDITA 11

- TERRENI – Il lotto di vendita comprende due appezzamenti di terreno a seminativo con una consistenza pari a 4 ha 21 are 20 ca, i terreni risultano in buono stato di manutenzione e conservazione e di facile accesso. Si veda nota in perizia per la realizzazione di una vigna in assenza di titolo i cui costi di espianto sono a carico dell’attuale conduttore.

LOTTO DI VENDITA 12

- APPARTAMENTO – Immobile per civile abitazione disposto al piano primo (sub. 7) sito in Via degli Abruzzi, 10 in Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. L’immobile è disposto su un unico livello e con consistenza catastale pari a 6 vani
 - APARTAMENTO F.23 Part.3 Sub. 7 – L’immobile consiste in un appartamento che si sviluppa su un unico piano situato al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e piano primo), all’immobile si accede mediante una corte a comune con altra unità immobiliare (Bene Comune Non Censibile). L’appartamento si compone di 6 vani catastali, dal portone di ingresso si accede a un soggiorno che permette l’accesso a una cucina (dalla quale si accede a una terrazza) e a un disimpegno che permette l’accesso a due camere e a due bagni con finestra. Dal soggiorno si accede inoltre a un terrazzo che affaccia sulla Via Degli Abruzzi. Completa la proprietà una un ripostiglio con accesso diretto dal disimpegno nel vano scale a servizio esclusivo dell’appartamento. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in muratura con intonaco civile temperato tinteggiati a tempera di colorazione chiara e in buono stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; parte delle pareti dell’angolo cottura della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle. La



pavimentazione dell'intero appartamento è in gres formato 30 X 30 di colore grigio chiaro messo in opera in diagonale, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura di colore rosa formato 20X20 fino ad un'altezza di circa 2,00 mt; nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè e vaso nel primo e lavabo e vasca nel secondo) con rubinetterie dotate di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno con chiusura a battente e sono dotati di persiane in legno per l'oscuramento notturno.

- MAGAZZINI E AUTRIMESSE - compongono il compendio immobiliare 1 magazzino (sub 6) e 1 autorimessa (sub 9) con accesso da corte a comune censita come BNCC (Bene Comune Non Censibile)
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive degli immobili non risultano essere particolari e di pregio.



3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

- I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 06/11/2012 - Registro particolare n. 9087 Presentazione n. 6, e nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 24/07/2015 – Registro particolare 9087 Registro generale 11933 così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

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

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO FABBRICATI e TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) e del Comune di Roccastrada di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (le porzioni delle proprietà variano, si veda quanto indicato al quesito 1, di cui al § 1), il tutto attualmente rappresentato come da tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA	RIFERIMENTI CATASTALI			TIPOLOGIA DI IMMOBILI
	Foglio	Part.	Sub	
LOTTO VENDITA 1	14	117	2	F/2
	14	117	3	F/2
	14	117	6	D/10
	14	5	--	SEMINATIVO
	14	9	--	AA BOSCO CEDUO
	14	9	--	AB SEMINATIVO
	14	10	--	SEMINATIVO
	14	22	--	SEMINATIVO
	14	47	--	SEMINATIVO
	14	111	--	SEMINATIVO
	14	112	--	SEMINATIVO
	14	114	--	SEMINATIVO
	14	94	--	SEMINATIVO
LOTTO VENDITA 2	39	3	2	F/2
	39	3	3	F/2
	39	1	--	SEMINATIVO IRRIGUO



	39	2	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	39	4	--	AA SEMINATIVO IRRIGUO
	39	4	--	AB ULIVETO IRRIGUO
	39	10	--	AA SEMINATIVO IRRIGUO
	39	10	--	AB ULIVETO IRRIGUO
	39	10	--	AC INCOLTO PRODUTTIVO IRRIGUO
	39	12	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	39	13	--	SEMINATIVO IRRIGUO
		101	--	C/2
	25	45	1	immobili rurali
	25	45	2	immobili rurali
	25	42	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	43	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	47	--	AA SEMINATIVO IRRIGUO
	25	47	--	AB ULIVETO IRRIGUO
	25	57	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	66	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	67	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	76	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	24	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	29	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	33	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	34	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	36	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	37	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	39	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	40	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	5	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	6	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	8	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	9	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	10	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	11	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	12	--	IRRIGUO SEMINATIVO
	25	15	--	ULIVETO IRRIGUO
	25	16	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	3	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	1	--	SEMINATIVO IRRIGUO
LOTTO VENDITA 3				
	23	54	1	D/10 graffato al F23 P39 Cat. Ter
	23	17	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	53	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	8	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	9	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	57	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	14	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	39	--	Graffata F.23 P54SUB1 ENTE URBANO
	23	15	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	16	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	58	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	62	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	46	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	5	--	SEMINATIVO IRRIGUO
LOTTO VENDITA 4				



	23	10	--	AA SEMINATIVO IRRIGUO
	23	10	--	AB BOSCO ALTO IRRIGUO
	23	13	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	18	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	32	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	40	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	23	25	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	49	--	SEMINATIVO IRRIGUO
	25	50	--	SEMINATIVO IRRIGUO
LOTTO VENDITA 5	178	254	4	A/4
	178	254	8	C/6
	178	263	--	ORTO
	178	269	--	VIGNETO
LOTTO VENDITA 6	23	3	4	A/2
	23	3	5	C/6
	23	3	6	C/2
	23	3	7	C/2
	23	3	8	C/2
	23	3	9	C/6
	23	50	--	SEMINATIVO
	23	51	--	SEMINATIVO
	23	52	--	SEMINATIVO
	23	55	--	SEMINATIVO
	23	56	--	SEMINATIVO
	23	49	--	INCOLT / STER
23	7	--	SEMINATIVO	
LOTTO VENDITA 7	13	16	2	D/10
	13	16	3	A/4
	13	16	4	F/3 in costruzione
	13	16	5	F/3 in costruzione
	13	3	--	SEMINATIVO
	13	30	--	SEMINATIVO
	13	35	--	SEMINATIVO
	13	36	--	SEMINATIVO
	13	37	--	SEMINATIVO
	13	38	--	SEMINATIVO
13	49	--	SEMINATIVO	
LOTTO VENDITA 8	13	4	--	F/2
	13	13	--	SEMINATIVO
LOTTO VENDITA 9	8	11	--	F/2
	8	4	--	SEMINATIVO
	8	16	--	SEMINATIVO
	8	10	--	BOSCO ALTO
	8	12	--	SEMINATIVO
	8	15	--	PASCOLI / CESP
	8	17	--	SEMINATIVO
	8	18	--	SEMINATIVO E PASCOLO CESP
	8	20	--	SEMINATIVO
	8	21	--	SEMINATIVO E PASCOLO CESP
	8	26	--	SEMINATIVO
	8	31	--	SEMINATIVO
8	32	--	SEMINATIVO	



	8	34	--	SEMINATIVO
	8	29	--	SEMINATIVO
LOTTO VENDITA 10	14	11	2	C/2
	14	11	3	C/2
	14	12	2	C/2
	14	12	3	A/4
	14	12	4	C/2
	14	12	5	A/4
	14	46	--	F/2
	14	1	--	PASCOLO/CESP
	14	3	--	SEMINATIVO
	14	6	--	SEMINATIVO
	14	7	--	SEMINATIVO
	14	13	--	SEMINATIVO
	14	16	--	SEMINATIVO
	14	17	--	PASCOLO/CESP
	14	24	--	SEMINATIVO
	14	42	--	SEMINATIVO
	14	43	--	SEMINATIVO
	14	60	--	SEMINATIVO
	14	61	--	SEMINATIVO
	14	67	--	SEMINATIVO
	14	68	--	SEMINATIVO
	14	69	--	PASCOLO/CESP
	14	71	--	SEMINATIVO
	14	72	--	SEMINATIVO
	14	73	--	SEMINATIVO
	14	74	--	SEM / MINIERA
	14	75	--	MINIERA
	14	84	--	SEMINATIVO
14	85	--	SEMINATIVO	
14	87	--	SEMINATIVO	
14	88	--	SEMINATIVO	
14	89	--	SEMINATIVO	
14	90	--	PASCOLO/CESP	
14	91	--	PASCOLO/CESP	
14	92	--	PASCOLO/CESP	
14	93	--	PASCOLO/CESP	
LOTTO VENDITA 11	14	48	--	SEMINATIVO
	14	21	--	SEMINATIVO
LOTTO VENDITA 12	178	254	6	C/2
	178	254	7	A/4
	178	254	9	C/6

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO FABBRICATI e TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) e del Comune di Roccastrada di proprietà ██████████



Si precisa che alcuni immobili non hanno congruità o aggiornamento catastale in quanto risultano essere unità collabenti allo stato dei fatti e catastalmente ancora civili abitazioni e o magazzini e/o autorimesse, nel caso del Lotto 9 l'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione e quindi non ha le caratteristiche per essere un F/2 mentre nel caso del Lotto 1 il D/10 presenta solo lievi divergenze nelle planimetrie castali depositate che non ne pregiudicano la vendibilità, differente rilevanza hanno le non congruità dei due F/2 SI VEDA NOTA RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA. Si precisa inoltre che nel Lotto 5 le due autorimesse risultano non conformi in quanto risulta realizzata una struttura in muratura con copertura in lamiera ad estensione delle autorimesse. Sulla corte a comune tra le unità immobiliari del Lotto 1 insiste inoltre una tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo. **Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai singoli lotti, si precisa che l'acquirente si dovrà fare carico delle spese e degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.**

5° Quesito: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobili nel Comune di Gavorrano

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico inseriscono le aree di interesse secondo la Disciplina del Territorio Rurale Aperto, precisamente nelle zone denominate AREA CASTEANI e AREA COLLACCHIA tali zone sono Aree a Esclusiva funzione agricola si veda RUC *Articolo 7 Funzione agricola esclusiva e prevalente, Articolo 31 Mutamento della destinazione d'uso*

Immobili nel Comune di Roccastrada

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico inseriscono le aree di interesse nell'UTOE Ribolla, non appartengo ad aree di particolare interesse

6° Quesito: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

IMMOBILI NEL COMUNE DI GAVORRANO

- rifacimento di copertura e manutenzione straordinaria dei edifici posti presso [REDACTED] [REDACTED] identificabile al Catasto Fabbricati al Foglio 23 Part. 46 oltre ai terreni annessi sup. compl. ha 167.36.52



- E' stata presentata Pratica Edilizia 115/00 il 27/04/2000 al Comune di Gavorrano per bonifica di siti inquinati e messa in sicurezza mediante impianti di accumulo liquami Immobili Censiti al Catasto Terreni Foglio 23 Part.13, 27, 39
- E' stata presentata Pratica Edilizia 012/99 il 30/01/1999 al Comune di Gavorrano per modifiche interne per realizzazione di impianto per la sterilizzazione, Immobili Censiti al Catasto Terreni Foglio 23 Part.39
- E' stata presentata Pratica Edilizia 011/99 il 01/02/1999 al Comune di Gavorrano per modifiche interne/costruzione di magazzini e centrale termica
- E' stata presentata Pratica Edilizia 310/05 il 06/12/2005 al Comune di Gavorrano per Recupero di fabbricati rurali, Immobili Censiti al Catasto Terreni Foglio 13 Part.16
- E' stata presentata Pratica Edilizia 38/99 il 24/02/1999 al Comune di Gavorrano per modifiche interne, realizzazione di centrale termica, recinzione e sistema di trattamento dei rifiuti, Immobili presso ██████████
- E' stata presentata Pratica Edilizia 30/01 Concessione n° 3940 al Comune di Gavorrano per Costruzione di capannone per uso rimessa macchine agricole in attuazione a PMAA, Immobili Podere Casteani
- E' stata presentata Pratica Edilizia 60/95 il 10/06/1995 al Comune di Gavorrano per installazione di bilancia uso aziendale, Immobili in Loc. Campotondello Casteani
- E' stata presentata richiesta di annullamento relativa a n° 2 DIA di cui ai prot. 1358 e 1360 del 30/01/1999
- E' stata presentata Pratica Edilizia 166/92 il 12/08/1992 al Comune di Gavorrano per ampliamento di edificio rurale adibito a rimessa macchine, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part. --
- E' stata presentata Pratica Edilizia 08/91-Bis il 10/08/1991 al Comune di Gavorrano per Realizzazione di capannone agricolo con Agibilità rilasciata il 23/03/1992 n° 293/92, Immobili Censiti al Foglio 23 Part.27
- E' stata presentata Pratica Edilizia 08/91-Bis il 07/06/1991 al Comune di Gavorrano per realizzazione di capannone per usi agricoli, installazione di tramogge e n°2 silo, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.27
- E' stata presentata Pratica Edilizia 104/11 il 23/08/2011 al Comune di Gavorrano per attività di edilizia libera per la messa in opera di monoblocco chimico-sanitario prefabbricato, Censiti al Catasto Foglio 14 Part.117
- E' stata presentata Pratica Edilizia 105/11 il 23/08/2011 al Comune di Gavorrano per attività di edilizia libera per installazione di manufatto leggero di copertura permeabile, Immobili Censiti al Catasto Foglio 14 Part.117



- E' stata presentata Pratica Edilizia 117/12 il 13/11/2012 al Comune di Gavorrano per attività di edilizia libera per installazione temporanea di celle prefabbricate, Immobili Censiti al Catasto Foglio 14 Part.117
- E' stata presentata Pratica Edilizia 73/06 il 18/10/2006 al Comune di Gavorrano per accertamento di conformità ex art.140 conclusa in data 24/05/2007, Immobili Censiti al Catasto Foglio 13 Part.16 – Podere Casa Bianca
- E' stata presentata Pratica Edilizia 50/95 il 20/03/1995 Concess. Edilizia n°3120 del 15/06/1995 – Fine lavori presentata in data 01/152/1995 al Comune di Gavorrano per ampliamento di edificio per realizzazione di uffici, spogliatoi, bagni e magazzino rimessa attrezzi Immobili Censiti al Catasto Foglio 23
- E' stata presentata Pratica Edilizia 82/93 il 10/05/1993 al Comune di Gavorrano per ampliamento annesso agricolo per rimessa attrezzi Conc. Ed. 2795/94 del 29/06/1994, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23
- E' stata presentata Pratica Edilizia 99/91 il 02/03/1991 al Comune di Gavorrano per concessione in sanatoria art. 13 L.47/85 – Concessione edilizia 2707 del 20/08/1992 per la costruzione in difformità, restauro e ampliamento, Immobili in Loc. Casteani - Campotondello
- E' stata presentata Pratica Edilizia 158/89 il 23/06/1989 al Comune di Gavorrano per ricostruzione di vecchia stalla per suini, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.73
- E' stata presentata Pratica Edilizia 143/88 il 25/07/1988 Agibilità rilasciata il 13/04/1991 n°272 – Concessione edilizia del 21/60/1989 n° 2243 al Comune di Gavorrano per costruzione di porcilaia, Immobili in Loc. Casteani Campotondello
- E' stata presentata Pratica Edilizia 11/88 il 25/01/1988 al Comune di Gavorrano per realizzazione di vasca interrata per raccolta acque reflue provenienti da allevamento di animali, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.27
- E' stata presentata Pratica Edilizia 56/74 il 04/04/1974 al Comune di Gavorrano per costruzione di nuova porcilaia, Immobili in Loc. Casteani Campotondello
- E' stata presentata Pratica Edilizia 21/73 il 23/02/1973 Autorizzazione n°2429 al Comune di Gavorrano per costruzione di porcilaia, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.5
- E' stata presentata Pratica Edilizia 22/71 il 11/03/1971 – concessione n° 3809 al Comune di Gavorrano per ampliamento di porcilaia, Immobili in Loc. Casteani Campotondello
- E' stata presentata Pratica di costruzione 89/II/68 il 22/07/1968 Prot.8518 al Comune di Gavorrano per realizzazione di porcilaia, Immobili Censiti al Catasto Foglio 23 Part.5
- E' stata presentata DIA 192/2002 il 15/05/2002 al Comune di Roccastrada per realizzazione di terrazza, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254



- E' stata presentata DIA 249/2002 il 24/06/2002 – Comunicazione di Fine lavori l'11/11/2003 al Comune di Roccastrada per modifiche interne abitazione, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254
- E' stata presentato Permesso di Costruire 58/1996 il 26/01/1998 rilasciato il 26/01/1998 al n°13 e il 15/05/2000 per Concessione in variante n°72 al Comune di Roccastrada per costruzione di n°2 garage, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254
- E' stato presentato Condono n°768/1985 relativa alcuni annessi di pertinenza ad abitazione al Comune di Roccastrada rilasciato il 15/07/1991 n° 412, Immobile sito in Via Abruzzi, 8, 10 F.78 Part. 254
- E' stata presentata Pratica Edilizia 3883 il 12/04/2013 al Comune di Gavorrano per concessione in sanatoria attraverso rettifica superficiale/volumetrica di costruzioni in difformità, restauro e ampliamento degli immobili descritti di seguito:

Foglio	Particella	Descrizione Stato Di Progetto	Località
23	54	1.A Rimessa Macch/Attrezzi	Az. Agricola
23	54	1.B Uff.Servizi Igienici	
23	39	2.A Stalla	
23	39	2.B Locale Tecnico	
23	39	3.A Molino	
23	39	3.B Molino	
23	39	3.C Locale Tecnico	
23	39	4.A Officina	
23	39	4.B Servizi Igienici/Rip.	
23	39	4.C Magazzino	
23	39	5.A Stalla	
23	39	5.B Stalla	
23	39	6.A Stalla	
23	39	6.B Locale Tecnico	
23	39	7. Stalla	
23	39	8.A Stalla	
23	39	8.B Stalla	
23	39	8.C Stalla	
23	39	8.D Stalla	
23	39	9. Stalla	
23	39	10. Stalla	
23	39	11. Stalla	
23	39	12.A Stalla	
23	39	12.B Locale Tecnico	
23	39	13.A Stalla	
23	39	13.B Locale Tecnico	
23	39	13.C Portico	
23	39	14.A Stalla	
23	39	14.B Locale Tecnico	
23	39	15.A Stalla	
23	39	15.B Locale Tecnico	
23	39	15.C Locale Tecnico	
23	39	16. Collegamento Stalle	
23	39	17. Collegamento Stalle	
			Az. Agricola



23	39	18.A Stalla	
23	39	18.B Locale Tecnico	
23	39	18.C Portico	
23	39	19. Collegamneto Stalle	
14	117	20. Podere Casotti – Vendita Prodotti	Strada Provinciale La Collacchia
39	3	21. Poggio Fiorino – F.R.. Princ	Poggio Fiorino
39	3	22. Poggio Fiorino Annesso	
23	39	23. Campotondello Fabbr. A	Az. Agricola
23	39	24. Campotondello Porcilaia	
23	39	25. Campotondello Stalla	
25	101	26. Poggio Crocco Abitazione	Poggio Crocco
25	101	27. Poggio Crocco Annesso	
13	16	28.A Casa Bianca Fabbr. A Residenza	Podere Casa Bianca
13	16	28.B Casa Bianca Fabbr. A Annessi	
13	16	29. Casa Bianca – Fabbr. B	
13	16	30. Casa Bianca – Fabbr. C	
13	16	31. Casa Bianca – Fabbr. E	
13	16	32. Casa Bianca – Fabbr. D	
14	12	33. Podere Casteani Quarto – Fabbr. A	Podere Casteani Iv
14	12	34. Podere Quarto – Fabbr. B	Podere Casteani Iv
13	4	35. Casetta Cavallini - Fabbricato	Casetta Cavallini
8	11	36. Casetta Cavallini	
14	11	37. Santa Barbera, Annesso	Podere Santa Barbera
13	16	38. Santa Barbera, Annesso	
13	16	39. Santa Barbera, Annesso	
	46	40. Annesso	
14	117	41. Ampliamento Podere Casotti Vendita Prodotti	Strada Provinciale La Collacchia

Si rimanda alla pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria 118/2018 e alle note di approfondimento al § 1.2) *Stato concessionato* nella relazione tecnica in risposta ai quesiti posti che precede il presente aggiornamento della relazione di stima

IMMOBILI NEL COMUNE DI ROCCA STRADA

- In data 30/03/1978 è stata presentata dal Sig. ██████████ richiesta di permesso all'esecuzione di lavori al fabbricato civile sito in Ribolla, Via Abruzzi
- In data 31/03/1978 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole con verbale n 30
- In data 27/04/1978 sono stati versati i diritti e rilasciata la Concessione n 66 – pratica 109/1978
- In data 02/05/1979 con prot 6003/PE n 109/78 è stata presentata istanza di perfezionamento
- In data 16/03/2000 è stata presentata Concessione Edilizia prot 4548 – 58/96



- In data 27/03/2000 è stato rilasciato parere favorevole per la richiesta di variante alla C.E. 13/1998
- In data 26/01/1998 è stata rilasciata concessione edilizia n 13 per la demolizione e ricostruzione di n 2 Box Auto
- In data 15/05/2002 con protocollo n 07890 è stata presentata denuncia di inizio attività per la realizzazione di opere edili per gli immobili siti in Via Abruzzi
- In data 11/11/2003 con prot 17297 è stato depositato certificato di collaudo finale per le opere realizzate come indicato nella DIA 78/90 del 15/05/2002
- In data 24/06/2002 con prot 10117 è stata presentata DIA per la realizzazione di opere edili (accertamento di conformità per opere edilizie gratuite)
- In data 20/04/1978 è stato presentato progetto per l’ammodernamento di un fabbricato civile in Ribolla Via Abruzzi
- In data 07/08/1978 con prot 10801 è stata presentato progetto per la realizzazione di un impianto di riscaldamento
- In data 06/03/1976 con prot 4190 è stata presentata domanda per modifiche al fabbricato - pratica edilizia 38/1986
- In data 08/10/1986 con prot 17830 è stata presentata segnalazione di ultimazione dei lavori relativi la concessione edilizia 26 del 07/04/1986
- In data 21/04/1986 con prot 7537 è stata presentata segnalazione di inizio lavori relativi la concessione edilizia 26 del 07/04/1986
- In data 07/04/1976 è stata inviata documentazione integrativi relativa alla pratica edilizia 26/1985
- In data 07/04/1986 è stata rilasciata Autorizzazione n 26 per la realizzazione di una scala con modifiche al prospetto e realizzazione di un servizio igienico a seguito di istanza presentata in data 06/03/1986
- In data 05/04/1986 è stato rilasciato dalla Commissione Comunale parere favorevole alla concessione edilizia n 26
- In data 30/04/1986 è stata presentata sanatoria per la costruzione di annessi relativi i fabbricati in Via Abruzzi Loc Ribolla
- In data 15/07/1991 con atto n 412 è stata rilasciata concessione in sanatoria edilizia pratica 768/86 prot 8117
- In data 10/01/1990 è stata presentata dichiarazione per ampliamento all’Agenzia del Territorio di Grosseto relativa i fabbricati autorizzati tramite Concessione in Sanatoria 768/86
- In data 25/05/1996 è stato rilasciato parere favorevole dall’Azienda Asl 9 per la pratica edilizia 349 del 23/05/1996



- In data 18/06/1996 con prot 936 è stato dato parere di rinvio dalla Commissione Edilizia Comunale richiedendo relazione geologica
- In data 02/05/1996 con prot 7353 è stata presentata pratica edilizia n 58/96 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di due garage da realizzare in loc Ribolla Via Abruzzi
- In data 16/03/2000 con prot 4648 è stata presentata variante in corso d'opera alla pratica edilizia 58/96
- In data 27/03/2000 è stato rilasciato parere favorevole dal tecnico comunale
- In data 15/05/2000 è stata rilasciata concessione edilizia n 72 per la pratica 58/96

Per gli immobili non citati si precisa che non risultano presenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccastrada

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

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in DODICI LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

LOTTO DI VENDITA 1

- FABBRICATO per funzioni produttive connesse all'attività agricola disposto su 2 livelli con area adibita alla vendita al dettaglio e vano per la preparazione dei salumi oltre a magazzino bagno e spogliatoi al pino primo oltre a unità collabente e a strutture leggere per la copertura di celle frigorifere su ampia corte esclusiva e cospicui appezzamenti di terreno a seminativo e bosco ceduo, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Casteani Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 2

- IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamenti di terreno seminativo irriguo, uliveto irriguo e incolto produttivo irriguo (con concessione di derivazione dal torrente Carsia fino al 2028) in Loc. Poggio Fiorino nel Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 3



- **MAGAZZINO** con modesto sviluppo in pianta oltre a due cospicui immobili rurali accatastati al Catasto Terreni e terreni circostanti a seminativo irriguo e a uliveto irriguo (con concessione di derivazione dal torrente Carsia fino al 2028) in Loc. Poggio Crocco Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 4

- **FABBRICATO** per funzioni produttive connesse all'attività agricola inerente allevamento di suini composto da numerosi immobili identificati in 11 stalle oltre a rimessa macchine agricole, magazzino, tramoggia e immobile adibito ad uffici e magazzino, gli immobili insistono su 2 particelle di terreno strettamente funzionali all'attività aziendale. Il lotto comprende consistenti appezzamenti di terreno a seminativo irriguo, bosco alto irriguo e a Ente Urbano in Loc. Campotondello Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 5

- **Immobile** destinato a civile abitazioni situato al piano terreno con consistenza catastale pari a 5,5 vani oltre a 1 autorimessa che insistono su corte a comune (BNCC). Completa la proprietà un orto e un vigneto in Via Abruzzi, 8 Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada.

LOTTO DI VENDITA 6

- **IMMOBILE** destinato a civile abitazione disposto su 3 livelli (piano terra, piano primo e secondo) con consistenza di 10,5 vani con accesso da corte a comune con una autorimessa e due magazzini facenti capo al medesimo immobile oltre a una seconda autorimessa indipendente a e un magazzino adibito a porcile situato in Loc. Campotondello nel Comune di Gavorrano. Il lotto comprende appezzamenti di terreno circostanti a seminativo irriguo e incolto sterrato irriguo.

LOTTO DI VENDITA 7

- **FABBRICATI** per funzioni produttive connesse all'attività agricola consistente in numerosi immobili identificabili in una autorimessa per attrezzi, stalla, magazzino e cantina facenti capo al Fabbricato B, un magazzino e un forno facenti capo al Fabbricato C, una rimessa macchine agricole facenti capo al Fabbricato D, un magazzino rimessa macchine agricole facenti capo al Fabbricato E, una stalla in legno facente capo al Fabbricato F, un locale tecnico facente capo al Fabbricato G, tettoia in eternit facente capo al Fabbricato I oltre a un pozzo facente capo al fabbricato L con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Podere Casa Bianca Comune di Gavorrano.



Completano il lotto un appartamento con consistenza 6 vani e 2 fabbricati in costruzione allo stato grezzo oltre a cospicui appezzamenti di terreno a seminativo.

LOTTO DI VENDITA 8

- IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 9

- IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamenti di terreno a seminativo, bosco alto e pascolo cespugliato con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 10

- IMMOBILI adibiti a civile abitazione con consistenza di 3 e 7,5 vani oltre a 4 magazzini e una unità collabente in Loc. Podere Santa Barbura e Podere Casteani IV nel Comune di Gavorrano. Completano il lotto cospicui appezzamenti di terreno a pascolo cespugliato, seminativo e a miniera.

LOTTO DI VENDITA 11

- APPPEZZAMENTI DI TERRENO con classamento a seminativo nel Comune di Gavorrano.

LOTTO DI VENDITA 12

- Immobile destinato a civile abitazioni situato al piano primo con consistenza catastale pari a 6 vani oltre a 1 magazzino e 1 autorimessa che insistono su corte a comune (BNCC). Completa la proprietà un orto e un vigneto in Via Abruzzi, 10 Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada.

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



pertanto dichiara di non ricevere alcun canone di locazione. Dichiara inoltre che i beni a cui fa capo il contratto citato, non essendo stati oggetto di alcun tipo di rinnovo del contratto, risultano liberi ed in possesso della proprietà. Si veda allegato A.08

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Grosseto il 28/01/2002 al n. 524 serie 3 che ha come parte affittuaria la [REDACTED] [REDACTED] come oggetto i terreni siti nel Comune di Gavorrano identificati al Foglio 23 part 8, 9, 10, 13, 17, 18, 25, 32 e 39, al foglio 25 particella 49, 50 e al Foglio 39 particella 1, 2, 3, 4, 10, 12, 13 e 47, durata dal 01/01/2002 al 31/12/2016 e un canone annuo di Euro 2.000,00. Il Sig. [REDACTED] in data 29/02/2016 dichiara che il contratto in oggetto non risulta essere in corso di validità e pertanto dichiara di non ricevere alcun canone di locazione. Dichiara inoltre che i beni a cui fa capo il contratto citato risultano liberi ed in possesso della proprietà. Si veda allegato A.08
- contratto di locazione di un immobile a uso diverso dall'abitativo registrato telematicamente a Grosseto il 28/10/2014 al n. 3531 serie 3T che ha come conduttore la [REDACTED] [REDACTED] come oggetto da quanto indicato nel testo trasmesso all'Agenzia delle Entrate immobile sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 14 part 117 durata dal 01/10/2014 al 30/09/2020 e un canone annuo di Euro 6.000,00 convenuto in via transitoria per i primi due anni in Euro 1.200,00.

Si precisa che la trascrizione del pignoramento per la procedura n 268/2012 risale al 24/10/2012 (alla quale si è incardinata al procedura 131/2015 con trascrizione del pignoramento in data 16/07/2015), data antecedente alla registrazione del contratto. Il contratto di locazione si ritiene non opponibile alla procedura, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI.

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo a nome di [REDACTED] registrata a Grosseto il 31/01/2005 al num 518 serie 3 che ha come parte affittuaria il Sig. [REDACTED] come oggetto la quota parte di un mezzo del terreno sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 13 particella 17 al Foglio 14 particella 9, 10, 23, 47 e 48 con durata dal 01/11/2004 al 30/10/2012 a con canone annuo di Euro 1.000,00

Il contratto di locazione non risulta essere stato rinnovato, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI. Si precisa che nel contratto di locazione, di cui si riporta copia integrale si veda Allegato A.08, all'art 3 riporta:



... L'affitto decorrerà dal 1 Novembre 2004 ed avrà la durata di anni otto (8), terminerà quindi il 30 Ottobre 2012 senza bisogno di disdetta od ulteriori formalità, pertanto entro tale data l'affittuario dovrà lasciare libero il terreno, da persone cose e animali ...

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo a nome di [REDACTED] e [REDACTED] registrata a Grosseto il 31/01/2005 al num 519 serie 3 che ha come parte affittuaria la Sig.ra [REDACTED] come oggetto la propria quota parte del terreno sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 8 particella 4, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 20, 21, 26, 31, 32 e 34, al Foglio 13 part 3 con durata dal 01/11/2004 al 30/10/2012 a con canone annuo di Euro 1.000,00

Il contratto di locazione non risulta essere stato rinnovato, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI. Si precisa che nel contratto di locazione, di cui si riporta copia integrale si veda Allegato A.08, all'art 3 riporta:

... L'affitto decorrerà dal 1 Novembre 2004 ed avrà la durata di anni otto (8), terminerà quindi il 30 Ottobre 2012 senza bisogno di disdetta od ulteriori formalità, pertanto entro tale data l'affittuario dovrà lasciare libero il terreno, da persone cose e animali ...

- contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo a nome di [REDACTED] e [REDACTED] registrata a Grosseto il 31/01/2005 al num 516 serie 3 che ha come parte affittuaria il Sig. [REDACTED] come oggetto la quota parte di 1/2 del terreno sito nel Comune di Gavorrano identificato al Foglio 8 particella 16 e 29, al Foglio 13 particella 4, 13, 16, 30, 35, 36, 37, 38 e 49 al Foglio 14 particella 1, 3, 6, 7, 12, 13, 16, 17, 21, 24, 42, 43, 44, 45, 46, 60, 6, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 con durata dal 01/11/2004 al 30/10/2012 a con canone annuo di Euro 2.500,00

Il contratto di locazione non risulta essere stato rinnovato, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI. Si precisa che nel contratto di locazione, di cui si riporta copia integrale si veda Allegato A.08, all'art 3 riporta:

... L'affitto decorrerà dal 1 Novembre 2004 ed avrà la durata di anni otto (8), terminerà quindi il 30 Ottobre 2012 senza bisogno di disdetta od ulteriori formalità, pertanto entro tale data l'affittuario dovrà lasciare libero il terreno, da persone cose e animali ...

- contratto di affitto di fondo rustico registrato a Livorno il 02/05/2014 al n. 1069 serie 3T a nome del Sig. [REDACTED]



Si precisa che la trascrizione del pignoramento per la procedura n 268/2012 risale al 24/10/2012 (alla quale si è incardinata al procedura 131/2015 con trascrizione del pignoramento in data 16/07/2015), data antecedente alla registrazione del contratto. Il contratto di locazione si ritiene non opponibile alla procedura, i beni oggetto del contratto saranno considerati LIBERI.

Stando alla certificazione dei contratti di locazione e/o affitto rilasciata dall’Agenzia delle Entrate e a quanto sopra riportato gli IMMOBILI e i TERRENI censiti come riportato al precedente quesito § 2, al momento del sopralluogo risultano liberi, utilizzati ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati **LIBERI** ad ogni effetto di legge.

Si evidenzia che i beni risultano utilizzati dalla società [REDACTED] i cui contratti di locazione sono stati ritenuti dalla procedura non opponibili, la società [REDACTED] [REDACTED] utilizza i beni in forza di un canone di locazione stabilito dalla procedura oggetto di aggiornamento da parte dello scrivente CTU.

Il canone congruo di locazione complessivo dei beni Terreni e Fabbricati ad uso agricolo, aggiornato così come calcolato al § Quesito 3 pag 34 è pari a

Euro 18488.75 *1,4 + Euro 10378.26 *1.25 = Euro 38857.08

Diconsi Euro (trentottomilaottococinquantesette/08)

Lo scrivente CTU ritiene che la liberazione dei beni, considerata la presenza di migliaia di capi di suino, possa richiedere fino a 15 mesi per i beni interessati dall’allevamento e fino a 3 mesi per gli altri terreni e fabbricati.

10° Quesito: *Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) gli IMMOBILI ad uso residenziale oggetto di stima, NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

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

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici o storici di inalienabilità;*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull’immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.



- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*. Si precisa che per gli immobili di cui al § Gruppo Immobiliare E) è stata depositata nota di trascrizione relativa la indivisibilità dei beni con durata trentennale (Registro particolare n. 5557 del 02/07/1990 per atto di vincolo trentennale)

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nell'Aprile 2025, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi. Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 1 – 2024 Comune: GAVORRANO - Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI*

RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
------------------	---------------------------	------------------------------	-------------------------



		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L
Box	NORMALE	430	650	L
Ville e Villini	NORMALE	1850	2400	L

COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	320	530	L
Negozi	NORMALE	400	650	L

Provincia: GROSSETO Semestre: 1 – 2024 Comune: ROCCASTRADA - Suburbana/RIBOLLA E ZONE CIRCOSTANTI

RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1100	L
Box	NORMALE	320	480	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L

COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	500	L
Negozi	NORMALE	690	980	L

Si precisa che per le località rurali ove insistono la maggior parte degli immobili oggetto di stima l’Agenzia del territorio non ha messo a disposizione le quotazioni per gli immobili produttivi, a tal fine lo scrivente CTU ha redatto le stime effettuando le dovute correzioni sui valori disponibili inerenti le civili abitazioni.

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



12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:
 - Civile abitazione Comune Roccastrada Loc. Ribolla → da € 820 a € 1100 circa al mq lordo.
 - Civile abitazione Comune Gavorrano *Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI* → da € 1000 a € 1450 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- gli immobili e i terreni in oggetto risultano LIBERI;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

LOTTO 1

- Unità Collabente € ----- mq lordo stima a corpo;
- Fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola € **800.00** mq lordo;
- Terreno seminativo € **6716.00** ha
- Terreno bosco ceduo € **1060.00** ha

LOTTO 2

- Unità Collabente € ----- mq lordo stima a corpo;
- Terreno seminativo irriguo € **15180.00** ha



- Terreno uliveto irriguo € **8856.00** ha → maggiorato del 30 % = **11512.80** ha*
- Terreno incolto produttivo irriguo € **516.00** ha → maggiorato del 30 % = **670.80** ha*

*** le concessioni di derivazione di acqua pubblica risultano essere a servizio anche di appezzamenti di terreno con classificazione differente al seminativo, per le quali non esiste una differenziazione in base alla condizione irrigua del terreno, si ritiene congruo incrementare il valore dei VAM del 30%,**

LOTTO 3

- Magazzino € **500** mq lordo
- Immobili rurali € ---- mq lordo stima a corpo;
- Terreno seminativo irriguo € **15180.00** ha
- Terreno uliveto irriguo € **8856.00** ha → maggiorato del 30 % = **11512.80** ha*

*** le concessioni di derivazione di acqua pubblica risultano essere a servizio anche di appezzamenti di terreno con classificazione differente al seminativo, per le quali non esiste una differenziazione in base alla condizione irrigua del terreno, si ritiene congruo incrementare il valore dei VAM del 30%,**

LOTTO 4

- Fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola € **480.00** mq lordo;
- Terreno seminativo irriguo € **15180.00** ha
- Terreno bosco alto irriguo € **10582.00** ha*

*** le concessioni di derivazione di acqua pubblica risultano essere a servizio anche di appezzamenti di terreno con classificazione differente al seminativo, per le quali non esiste una differenziazione in base alla condizione irrigua del terreno, si ritiene congruo incrementare il valore dei VAM del 30%,**

LOTTO 5

- Civile Abitazione € **1000.00** mq lordo
- Autorimessa € **550.00** mq lordo
- Orto € **14187.00** ha
- Vigneto € **12852.00** ha

LOTTO 6

- Civile Abitazione € **650.00** mq lordo
- Autorimessa € **450.00** mq lordo
- Magazzino € **400.00** mq lordo
- Terreno seminativo irriguo € **15180.00** ha



- Terreno incolto ster irriguo € **516.00** ha * le concessioni di derivazione di acqua pubblica risultano essere a servizio anche di appezzamenti di terreno con classificazione differente al seminativo, per le quali non esiste una differenziazione in base alla condizione irrigua del terreno, si ritiene congruo incrementare il valore dei VAM del 30%, nel caso in esame, essendo un terreno incolto si ritiene idoneo applicare il valore del terreno incolto produttivo

LOTTO 7

- Fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola € **800.00** mq lordo;
- Civile Abitazione € **750.00** mq lordo
- Unità in corso di costruzione allo stato grezzo € **700.00** mq lordo
- Terreno seminativo € **6716.00** ha

LOTTO 8

- Unità Collabente € ----- mq lordo stima a corpo;
- Terreno seminativo € **6716.00** ha

LOTTO 9

- Unità Collabente € ----- mq lordo stima a corpo;
- Terreno seminativo € **6716.00** ha
- Terreno bosco alto € **8140.00** ha
- Terreno pascolo cespugliato € **544.00** ha

LOTTO 10

- Magazzino € **350.00** mq lordo
- Civile Abitazione € **450.00** mq lordo
- Unità Collabente € ----- mq lordo stima a corpo;
- Terreno pascolo cespugliato € **544.00** ha
- Terreno seminativo € **6716.00** ha
- Terreno miniera € **3500.00** ha

LOTTO 11

- Terreno seminativo € **6716.00** ha

LOTTO 12

- Civile Abitazione € **1000.00** mq lordo
- Magazzino € **380.00** mq lordo
- Autorimessa € **550.00** mq lordo
- Orto € **14187.00** ha



- Vigneto € 12852.00 ha

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

LOTTO 1

→ € 560.045,21

Diconsi: Euro cinquecentosessantamilaquarantacinque/21;

Arrotondabili a Euro 560.000,00 ÷

Diconsi Euro cinquecentosessantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①

- FABBRICATO per funzioni produttive connesse all'attività agricola disposto su 2 livelli con area adibita alla vendita al dettaglio e vano per la preparazione dei salumi oltre a magazzino bagno e spogliatoi al piano primo oltre a unità collabente e a strutture leggere per la copertura di celle frigorifere su ampia corte esclusiva e cospicui appezzamenti di terreno a seminativo, bosco ceduo, uliveto e bosco alto con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Casteani Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 117 sub 2, 3 e 6 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 5, 9, 10, 22, 47, 48, 111, 112, 114 e 94 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

LOTTO 2

→ € 583.600,65

Diconsi: Euro cinquecentottantatremilaseicento/65;

Arrotondabili a Euro 584.000,00 ÷

Diconsi Euro cinquecentottantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°②

- IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamenti di terreno seminativo irriguo, uliveto irriguo e incolto produttivo irriguo (concessione di derivazione dal Torrente Carsia pratica n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028 per uso zootecnico e per irrigazione rilasciato a ██████████ ██████████ in Loc. Poggio Fiorino nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 39 part. 3 sub 2 e 3 intestati a ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 39 part. 1, 2, 4, 10, 12 e 13 intestati a ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2

LOTTO 3

→ € 694.073,03

Diconsi: Euro seicentonovantaquattromilasettantatre/03;

Arrotondabili a Euro **694.000,00** ÷

Diconsi Euro seicentonovantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°③

- MAGAZZINO con modesto sviluppo in pianta oltre a due cospicui immobili rurali accatastati al Catasto Terreni e terreni circostanti a seminativo irriguo e uliveto irriguo (concessione di derivazione dal Torrente Carsia pratica n. 265/2021 con scadenza 14/02/2028 per uso zootecnico e per irrigazione rilasciato a ██████████ ██████████ in Loc. Poggio Crocco Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 25 part. 101 intestati a ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 25 part. 42 sub 1 e 2, foglio di mappa 25 part. 42, 43, 47, 57, 66, 67, 76, 24, 29, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 3 e 1 intestati a ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2 e ██████████ ██████████ per l'intera proprietà di 1/2

LOTTO 4



→ € 8.141.594,20

Diconsi: Euro ottomilionicentoquarantunomilacinquecentonovantaquattro/20;

Arrotondabili a **Euro 8.142.000,00** ÷

Diconsi **Euro ottomilionicentoquarantaduemila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°④

- FABBRICATO per funzioni produttive connesse all'attività agricola inerente allevamento di suini composto da numerosi immobili identificati in 11 stalle oltre a rimessa macchine agricole, magazzino, tramoggia e immobile adibito ad uffici e magazzino, gli immobili insistono su 2 particelle di terreno strettamente funzionali all'attività aziendale. Il lotto comprende consistenti appezzamenti di terreno a seminativo e bosco alto in Loc. Campotondello Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 23 part. 54 Sub 1 graffata particella al foglio di mappa 23 part. 39 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e al CATASTO TERRENI del Comune del Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 23 part. 17, 53, 8, 9, 57, 14, 39, 15, 16, 58, 62, 46, 5, 10, 13, 18, 32, 40 e 25 oltre al foglio di mappa 25 part. 49 e 50 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

LOTTO 5

→ € 129.658,83

Diconsi: Euro centoventinovemilaseicentocinquantotto/83;

Arrotondabili a **Euro 129.700,00** ÷

Diconsi **Euro centoventinovemilasettecento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°⑤

- Immobile destinato a civile abitazione situato al piano terreno con consistenza catastale pari a 5,5 vani 1 autorimesse (Sub 8) che insistono su corte esclusiva. Completa la proprietà un orto e un vigneto in Via Abruzzi, 8 – 10 Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Roccastrada (Gr) al foglio di mappa 178 part. 254 sub e 8 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED]



- FABBRICATI per funzioni produttive connesse all'attività agricola consistente in numerosi immobili identificabili in una autorimessa per attrezzi, stalla, magazzino e cantina facenti capo al Fabbricato B, un magazzino e un forno facenti capo al Fabbricato C, una rimessa macchine agricole facenti capo al Fabbricato D, un magazzino rimessa macchine agricole facenti capo al Fabbricato E, una stalla in legno facente capo al Fabbricato F, un locale tecnico facente capo al Fabbricato G, tettoia in eternit facente capo al Fabbricato I oltre a un pozzo facente capo al fabbricato L con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia in Loc. Podere Casa Bianca Comune di Gavorrano. Completano il lotto un appartamento con consistenza 6 vani e 2 fabbricati in costruzione allo stato grezzo oltre a cospicui appezzamenti di terreno a seminativo. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 16 sub 2, 3, 4 e 5 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 3, 30, 35, 36, 37, 38 e 49 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

LOTTO 8

→ € 45.786,08

Diconsi: Euro quarantacinquemilasettecentottantasei/08;

Arrotondabili a Euro 46.000,00 ÷

Diconsi Euro quarantaseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ⑧

- IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 4 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di



Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 13 intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

LOTTO 9

→ € 271.696,72

Diconsi: Euro duecentosettantunomilaseicentonovantasei/72;

Arrotondabili a Euro 272.000,00 ÷

Diconsi Euro duecentosettantaduemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 9

- IMMOBILE classificato come unità collabente oltre a appezzamento di terreno seminativo, bosco alto e pascolo cespugliato con accesso dalla Strada Comunale Rurale di Casteani nel Comune di Gavorrano. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 13 part. 11 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 8 part. 4, 16, 10, 12, 15, 17, 18, 20, 21, 26, 31, 32, 34 e 29 intestati a [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

LOTTO 10

→ € 619.831,94

Diconsi: Euro seicentodiciannovemilaottocentotrentuno/94;

Arrotondabili a Euro 620.000,00 ÷

Diconsi Euro seicentoventimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.



FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 10

- IMMOBILI adibiti a civile abitazione con consistenza di 3 e 7,5 vani oltre a 4 magazzini e una unità collabente in Loc. Podere Santa Barbura e Podere Casteani IV nel Comune di Gavorrano. Completano il lotto cospicui appezzamenti di terreno a pascolo cespugliato, seminativo, pascolo e miniera. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 11 sub 2, 3 e alla part 12 sub 2, 3, 4 e 5 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 46, 1, 3, 6, 7, 13, 16, 17, 21, 24, 42, 43, 60, 61, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4

LOTTO 11

→ € 28.287,80

Diconsi: Euro ventottomiladuecentottantasette/80;

Arrotondabili a **Euro 28.500,00** ÷

Diconsi **Euro ventottomilacinquecento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° 11

- TERRENI a seminativo censiti al CATASTO FABBRICATI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 21 intestato a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/4 e al CATASTO TERRENI del Comune di Gavorrano (Gr) al foglio di mappa 14 part. 48 intestato a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

LOTTO 12

→ € 163.439,00

Diconsi: Euro centosessantatremilaquattrocentotrentanove/00;



Arrotondabili a **Euro 163.500,00** ÷

Diconsi **Euro centosessantaremilacinquecento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°12

- Immobile destinato a civile abitazione situata al piano primo con consistenza catastale pari a 6 vani oltre a 1 magazzino e 1 autorimesse che insistono su corte esclusiva in Via Abruzzi, 10 Loc. Ribolla nel Comune di Roccastrada. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Roccastrada (Gr) al foglio di mappa 178 part. 254 sub 6, 7 e 9 intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà di 1/2

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12– PREZZO BASE: €
15.408.700,00**

Diconsi:quindicimilioniquattrocentottomilasettecento/00

* * * * *

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Elaborati grafici (Allegato A.02);
- Documentazione fotografica al 18 Giugno 2024 (Allegato A.03);
- Estratto Regolamento Urbanistico (Allegato A.04);
- Quotazioni immobiliari OMI Fonte Agenzia del Territorio per le aree di interesse e per i terreni (Allegato A.05);
- Computo analitico del valore commerciale dei lotti (Allegato A.06);
- Verbale sopralluogo del 18 Giugno 2024 (Allegato A.07);
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate stato locativo dei beni, copia dei contratti e dichiarazioni dello stato dei beni da parte della proprietà (Allegato A.08);
- Accesso atti pratiche edilizie Comune di Gavorrano (Allegato A.09)
- Parere dirigente Ufficio Tecnico Comune di Gavorrano (Allegato 10)
- Verifica concessioni attingimento Genio Civile Toscana Sud (Allegato 11)
- Note di Trascrizione pignoramento (Allegato 12)



