

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 108/2021 R.G.E.I.**

**Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)**

**il dr. agr. Andrea Machetti**

-----

**A) INCARICO, FORMALITÀ**

Il sottoscritto dott. agr. Andrea Machetti, iscritto all'Albo dell'Ordine dei dottori agronomi e forestali della Provincia di Grosseto al n° 177, con studio in Grosseto via Roma n° 3, accettava, l'incarico assegnato dall'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cristina Nicolò, per la Consulenza Tecnica d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento indicato in epigrafe. Nell'incarico assegnato, si chiedeva allo scrivente di adempiere ai controlli preliminari nonché rispondere ai quesiti, così come puntualmente dettagliato al successivo Paragrafo "D" del presente elaborato.

Segue pertanto una articolazione della Consulenza nei paragrafi che si succedono nel medesimo ordine dettato in sede di attribuzione dell'incarico.

-----

**B) ACCERTAMENTI PRELIMINARI**

Lo scrivente ha in primo luogo adempiuto a quanto richiesto dal Giudice in via preliminare, procedendo, prima di ogni attività a controllare: *"...la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento - estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa - oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;"*.

Nel merito, sono state esaminate, come richiesto, le iniziali risultanze da consultazione catastale; ne è conseguita la presa d'atto della correttezza formale di:

- mappa catastale (**Allegato n° 1**);
- planimetrie catastali fabbricati (Allegato n° 2);
- certificati catastali (**Allegato n° 3**);
- Verifica Iscrizioni, Trascrizioni e provenienza ultraventennale del bene (Vedasi successivo Paragrafo D, punto 1 del quesito).

Aggiuntivi ed autonomi accertamenti peritali preliminari, venivano svolti dallo scrivente al fine di prendere coscienza della ubicazione del bene nonché della sua contestualizzazione territoriale. Ciò si è tradotto in dettaglio nelle seguenti acquisizioni documentali:

- cartografia in scala 1:25000 (Corografia) rappresentativa della ubicazione su larga scala del bene (**Allegato n° 4**);

- cartografia in scala 1:15000 (Corografia) rappresentativa della ubicazione su media scala del bene (**Allegato n° 5**);

- Accesso agli atti presso l'Amministrazione Comunale di Orbetello, Uffici S.U.A.P., Ambiente ed Edilizia Privata, al fine di poter verificare la conformità edilizia del bene ai nulla osta rilasciati (previa acquisizione di copia), nonché la conformità degli scarichi civili e la presenza di altre eventuali "Autorizzazioni" alle attività produttive. Il dato tratto dall'accesso alle Pratiche edilizie è stato indispensabile anche alla esecuzione di un rilievo di dettaglio degli

immobili, fondamentale base di lavoro per la redazione della stima finale.

- Accesso agli atti presso il locale Ufficio Regionale del Genio Civile per la acquisizione delle eventuali autorizzazioni all'uso della risorsa idrica;

- Accesso alla Banca Dati Regionale A.R.T.E.A. (Agenzia Regionale per le Erogazioni in Agricoltura) in quanto Agenzia collegata ad A.G.E.A. nazionale, Ente detentore dei fascicoli delle aziende agricole e delle dichiarazioni inerenti le attività agricole stesse.

- Acquisizione del volo aereo 2019 con mappa catastale sovrapposta al fine della coerente verifica dei confini catastali con i luoghi  
**(Allegato n° 6 - Fonte sito web Geoscopio "Fototeca, Regione Toscana).**

-----  
**C) ACCESSO AL FONDO**

Assegnato il successivo obbligo procedurale "...i  
*soggetti nominati: ACCEDANO*  
*fisicamente al bene, alla data ed ora concordate*  
*con lo stesso custode,...",* sotto la guida del

Custode Giudiziario si è fattivamente proceduto a sopralluogo, appunto, in data 30 maggio 2022.

Previo accordo con tutti i soggetti nominati dal Giudice, erano appunto presenti sui luoghi di accertamento, oltre al sottoscritto: il dott. Diego Alessandri in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. quale Custode Giudiziario e Professionista delegato alla vendita, l'Ing. Daniele Felici quale Tecnico incaricato per il rilascio delle Attestazioni di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti. Presenti gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] che mettevano in condizione gli incaricati dal Giudice di avere ingresso al bene stesso.

In quella sede lo scrivente provvedeva alla esecuzione delle seguenti operazioni peritali:

- acquisizione della documentazione fotografica;
- accertamento a vista della natura e dello stato di conservazione dei beni stessi anche in forza della documentazione catastale già acquisita nonché dei voli aerei reperiti.

Un secondo accesso al fondo, previo accordo con gli esecutati, è stato eseguito in autonomia dallo scrivente in data 3 novembre 2022. In tale sede, alla luce delle ottenute le copie delle pratiche

edilizie comunali, il C.T.U. ha potuto operare con le verifiche di dettaglio (rilievo) sulla conformità dei fabbricati ai titoli abilitativi edilizi che li hanno generati nella attuale forma, consistenza ed utilizzazione.

-----  
**D) RISPOSTA AI QUESITI**

Per chiarezza e semplicità espositiva, si sceglie di seguire la medesima concatenazione dei quesiti posti, rispondendo punto per punto ai singoli accertamenti tecnici necessari. In base a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, il C.T.U.:

**1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,**

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

esaminati i competenti Registri Catastali ed i Registri Immobiliari dell'Agenzia Del Territorio di Grosseto, relativamente alla procedura in oggetto, inerenti i 20 (venti) anni antecedenti la trascrizione del pignoramento sopra indicato, si è accertato che i beni oggetto dell'esecuzione sono gli immobili di cui alla seguente descrizione:

"VISURE DAL VENTENNIO A TUTTO L'11.11.2022

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO,

COMUNE DI ORBETELLO:

-----

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 6 bcnc

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 7 bcnc

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 8 bcnc

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 9

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 10

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 11

FOGLIO 22 PARTICELLA 223 SUBALTERNO 12

ex

foglio 22 particella 223 subalterni 1 (bcnc), 2, 3,  
4, 5 (bcnc) costituzione del 7 dicembre 2010 già

Catasto Terreni foglio 22 particella 223 Ente  
urbano di ettari 1.71.32 comprende le particelle

255 di are 7.55 ex 33

256 di are 4.00 ex 36

257 di are 4.60 ex 86

258 di are 47.20 ex 222 ex 159

259 di centiare 15 ex 224 ex 160

Ex particella 223 Ente urbano di ettari 1.07.82

Comprende le particelle

225 di are 4.35 ex 160

226 di ettari 1.02.00 ex 15

Ex particella 223 ente urbano di are 1.47

Ex particella 159

-----  
CATASTO TERRENI



Catasto Fabbricati Comune di Orbetello

Foglio 22 particella 223 subalterni 2, 3, 4.

-----  
n. 1036 del r.p. dell'01.06.2017.

Concessione a garanzia di mutuo a favore della

[REDACTED]

Durata ammortamento anni 20.

Grava sui seguenti immobili:

1/1

Catasto Terreni Comune di Orbetello

Foglio 22 particelle 12, 33, 35, 36, 63, 64, 66,  
73, 81, 85, 86, 87, 98, 222, 224

Catasto Fabbricati Comune di Orbetello

Foglio 22 particella 223 subalterni 9, 10, 11, 12

Foglio 22 particella 223 subalterni 6, 7, 8 bcnc.

-----  
n. 1037 del r.p. dell'01.06.2017.

[REDACTED]

Durata ammortamento anni 20.

Grava sui seguenti immobili:

1/1

Catasto Terreni Comune di Orbetello

Foglio 22 particelle 12, 33, 35, 36, 63, 64, 66,  
73, 81, 85, 86, 87, 98, 222, 224

Catasto Fabbricati Comune di Orbetello

Foglio 22 particella 223 subalterni 9, 10, 11, 12

Foglio 22 particella 223 subalterni 6, 7, 8 bcnc.

-----  
TRASCRIZIONI CONTRO:

n. 7213 del r.p. del 22.08.1978.

Vincolo. Atto Notaio Ciampolini Giorgio in data  
25.07.1978 rep. 15175 a favore della Cassa per la

Formazione della Proprietà Contadina sede Roma

[REDACTED]

"la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che sul fondo acquistato grava il vincolo trentennale di indivisibilità di cui alla legge 817 del 14.08.1971"

Descrizione del fondo oggetto di vincolo:

fondo sito in Orbetello Podere Poggetti Colonna loc. Barca dei Grazi di ha 16.39.00 censito al Catasto Terreni al foglio 22 particelle 35, 14, 33, 12, 85, 15, 36, 86, 81, 87, 63, 64, 66, 73.

-----  
n. 3537 del r.p. del 12.04.1980.

Vincolo. Atto autenticato dal Notaio Bernardini Enzo in data [REDACTED] in data 17.03.1980 rep. 2071 [REDACTED] del Comune di Orbetello e ai sensi della legge R.T. n. 10 del 19.02.1979.

-----  
n. 24 del r.p. del 02.01.1984.

Vincolo. Atto autenticato dal Notaio Bernardini Enzo in data 07.12.1983 rep. 14926 [REDACTED] [REDACTED] a favore del Comune di Orbetello e ai sensi della legge R.T. n. 10 del 19.02.1979.

-----  
n. 6923 del r.p. del 09.08.2013.

atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato dal  
Notaio Ugo Panuccio in data 31 luglio 2013  
Repertorio 77630/19810 a favore del Comune di  
Orbetello [REDACTED]

mediante il quale i proprietari si sono impegnati  
ad utilizzare la costruzione esclusivamente allo  
scopo indicato, in particolare le costruzioni  
censite al foglio 22 particella 223 subalterno 4  
manterranno la loro destinazione d'uso agricola e  
saranno utilizzate a scopo agrituristico. Si allega  
copia del titolo.

-----  
n. 9879 del r.p. del 02.08.2021.

verbale di pignoramento immobili notificato  
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di  
Grosseto in data 19 luglio 2021 Repertorio 1252 a  
favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino  
contro [REDACTED]

[REDACTED]  
Grava sui seguenti immobili:

1/1

Catasto Terreni Comune di Orbetello

Foglio 22 particelle 12, 33, 35, 36, 63, 64, 66,  
73, 81, 85, 86, 87, 98, 222, 224

Catasto Fabbricati Comune di Orbetello

Foglio 22 particella 223 subalterni 9, 10, 11, 12,  
6, 7, 8.

-----

Repertori esibiti: 1814/167

ISCRIZIONI IPOTECARIE: NEGATIVO

TRASCRIZIONI CONTRO:

n. 7213 del r.p. del 22.08.1978. Vincolo. vedi  
sopra.

n. 3537 del r.p. del 12.04.1980. Vincolo. Vedi  
sopra.

n. 24 del r.p. del 02.01.1984. Vincolo. Vedi sopra.

n. 114 del r.p. del 04.01.2012.

Con atto Notaio Ugo Panuccio in data 27 dicembre  
2011 Repertorio 76050/18658

La quota di  $\frac{1}{2}$  sui seguenti immobili in Comune di Orbetello e precisamente:

appezzamento di terreno agricolo sito in località Podere Poggetti Colonna della superficie di ettari 15.30.98 con sovrastanti fabbricati ad uso abitazione del coltivatore e annessi agricoli avente accesso pedonale carrabile e con animali detto terreno da strada provinciale 160 Amiatina i terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al foglio 22 particelle 12, 33, 35, 36, 63, 64, 66, 73, 81, 85, 86, 87, 98, 222, 224;

i tre fabbricati risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al foglio 22 particella 223 subalterni 2, 3, 4.

Pervenuto alla parte cedente per atto di vendita con patto di riservato dominio ricevuto dal Notaio Giorgio Ciampolini in data 25 luglio 1978 repertorio 15175 trascritto a Grosseto il 22 agosto 1978 ai n. 7212 e 7213 di formalità. A margine della trascrizione esiste annotamento n. 847 di formalità del 16 maggio 2011 di cessazione del patto di riservato domino in virtù di atto ricevuto dal Notaio Varzi in data 5 aprile 2011 Repertorio 62930.

Libero ad eccezione di vincolo trentennale di cui alla legge 817 del 14.08.1971 ricevuto dal Notaio Giorgio Ciampolini in virtù di atto di vendita con patto di riservato dominio sopracitato.

[REDACTED]

-----

PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO:

n. 7212 del r.p. del 22.08.1978.

VENDITA CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO.

Con atto Notaio Giorgio Ciampolini in data 25 luglio 1978 rep. 15175 la Cassa per La Formazione della Proprietà Contadina sede Roma vende a

[REDACTED]

[REDACTED] del Comune di Orbetello denominato Podere Poggetti Colonna loc. Barca dei Grazi esteso complessivamente ha 16.39.00 censito al Catasto Terreni al foglio 22 particelle 35, 14, 33, 12, 85, 15, 36, 86, 81, 87, 63, 64, 66, 73.

L'immobile è gravato da servitù passiva di passaggio pedonale e carrabile sulla fascia di

terreno larga metri 3,50 che dal pozzo giunge per la via più breve alla proprietà [REDACTED] ivi connessa la servitù di giro pozzo; detta servitù è costituita a favore della proprietà [REDACTED] e [REDACTED] servitù di attingimento dell'acqua del pozzo sito sulla particella 86 (ex 16/b) del foglio 22 per il 25% a favore della proprietà sopra indicata [REDACTED] esercitata a mezzo di un fontanile che ricade sulla proprietà in oggetto, il residuo 25% dell'acqua del pozzo si intende a vantaggio della mezzadria [REDACTED] con esercizio del fontanile ubicato sulla particella 2 del foglio 22 sulla particella 33 del foglio 22 del Catasto Terreni del detto Comune di Orbetello è ubicato il pozzo artesiano di proprietà della parte venditrice e trasferito alla parte acquirente della portata di L.6. Il fondo è irriguo per antico uso senza formalità con acque captate da vena freatica ivi esistente.

Prezzo £ 52.043.400 maggiorato fino a £ 55.085.000 per spese istruttoria tecnica legale amministrativa da pagarsi in trenta rate annuali.

A margine dalla trascrizione è presente annotamento n. 847 del r.p. del 16.05.2011 DI INEFFICACIA DEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO

(Notaio Varzi in data 05.04.2011 rep. 62930).

-----  
Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha infine provveduto a richiedere idoneo Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Grosseto, rilasciato in data 9 marzo 2021 e che si unisce all'**Allegato n° 7**.

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

Trattasi di compendio immobiliare ubicato Comune di Orbetello, AAAlbinia, loc. Podere Poggetti Colonna.

I dati toponomastici sono i seguenti: Comune di Orbetello, fraz. Albinia, Strada Provinciale 160 Amiatina n° 21/23.

Il compendio medesimo, raccolto in unico accorpamento dal punto di vista fondiario, è caratterizzato da un unico nucleo edificato (Podere) completato dai pertinenti terreni agricoli. Il tutto costituisce l'unitario compendio dell'attuale fondo agricolo:

-----  
- **LOTTO UNICO** - si compone, appunto, di un centro aziendale edificato raccolto in unico recede. Quest'ultimo ha una superficie di mq 17132. Tutti i fabbricati che lo compongono sono di pregevole fattura, di recente ristrutturazione.

Nel centro aziendale si articolano:

**A) il Fabbricato principale** storico che, in corpo di fabbrica unico, mantiene una riconoscibile connotazione rurale, versa in ottima condizione manutentoria, è intonacato all'esterno e tinteggiato. Esso, inserito in una ampia corte ed è ben rappresentato nella sua condizione formale generale dalla documentazione fotografica allegata (vedasi **Allegato 8, Foto 1, 2, 3 e 4**). Il fabbricato è, al suo interno, distinto come segue:

- al piano primo (C.T. Foglio 22, p.lla 223, subb 9 e 10) sono presenti le due unità abitative afferenti ai due nuclei familiari degli esecutati. Si tratta

di un assetto comunque antecedente alla attuale conduzione. Ad esse si accese tramite due distinte rampe di scale esterne ed un portico comune.

L'unità abitativa di cui al sub 9 (Catasto Fabbricati Comune di Orbetello Foglio 22 p.lla 223 sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie 105 mq - esclusa aree scoperte 100 mq - Rendita € 582,31) è articolata in un soggiorno/cottura, due camere, un bagno ed un ripostiglio; a tali locali si accede, dal soggiorno, tramite disimpegno. La superficie lorda è di mq 97,00, la superficie netta di mq 76,50; il portico di pertinenza ha una superficie di mq 8,00. Altezza unica dei locali, metri 2,80 (vedasi **Allegato 8, Foto 5 e 6**).

All'unità abitativa di cui al sub 10 (Catasto Fabbricati Comune di Orbetello Foglio 22 p.lla 223 sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie 119 mq - esclusa aree scoperte 111 mq - Rendita € 635,24) si accede dal disimpegno che apre distintamente: ad un soggiorno collegato da piccola cucina separata, a tre camere e ad un servizio igienico. La superficie lorda è di mq 107,00, la superficie netta di mq 83,50; il portico di pertinenza ha una superficie di mq 14,00.

Altezza unica dei locali, metri 2,80 (vedasi **Allegato 8, Foto 7, 8, 9, 10 e 11**).

- il piano terra (C.T. Foglio 22, p.lla 223, sub 11 parte) è censito interamente con utilizzazione "produttiva" agrituristica. Dagli originari locali ad uso annesso agricolo, cioè, sono state generate n° 3 Unità abitative agrituristiche autonome, dotate cioè ciascuna di ingresso indipendente dal portico comune. Due unità sono dotate di soggiorno/cottura, camera singola e camera doppia più bagno e disimpegno: una unità abitativa è dotata di soggiorno/cottura, camera doppia, bagno e disimpegno.

La superficie totale del piano terra è di mq 214,55, la superficie netta dei locali è di mq 150,00. Si aggiungono i due piccoli sottoscala ad uso locale tecnico e ripostiglio.

L'altezza interna dei locali è omogeneamente di m 2,70 (vedasi **Allegato 8, Foto 12, 13, 14 e 15**).

-----  
**B) il Fabbricato secondario, ad uso "Vendita aziendale/ristorazione agrituristica, cucina, lavorazione alimenti"**, è ubicato nel medesimo resede del precedente. Ha anch'esso un assetto

tipologico piacevole, ottime finiture ed con una riconoscibile connotazione rurale.

Il corpo di fabbrica corrisponde correttamente, nel suo complesso formale, allo "stato concessionato".

La rispondenza catastale è cioè verificata, non lo è invece quella edilizia in riferimento alla quale si evidenziano difformità nelle divisioni interne, nell'organizzazione dei locali ed in alcune funzioni. Ciò soprattutto nella zona dei servizi igienici e nello spazio che dovrebbe essere deputato alla preparazione alimenti ed alla lavorazione.

Si unisce pertanto all'**Allegato n° 9**, il risultato del rilievo puntualmente eseguito dal sottoscritto.

La planimetria, i prospetti e le sezioni rappresentano lo stato di fatto.

Si legge chiaramente una distinzione del manufatto in tre funzioni autonome:

- l'ambito della vendita aziendale (superficie netta mq 30,26 - Superficie lorda 40,00 mq - altezza media 4,11 m);

- l'ambito della somministrazione pasti agrituristica ed i relativi servizi igienici (superficie netta mq 80,00 - Superficie lorda 104,00 mq - altezza media 4,11 m);

- l'ambito della preparazione pasti/lavorazione prodotti agricoli e dei servizi igienici per gli operatori (superficie netta mq 63,11 - Superficie lorda 87,00 mq - altezza media 4,11 m).

Si aggiungono due piccoli depositi con accesso dall'esterno di complessivi di mq 7,69 (superficie netta).

La documentazione fotografica pertinente a tale manufatto è unita all'**Allegato n° 8** (Foto 19, 20, 21 e 22 - esterno Fabbricato) - (Foto 23, 24, e 25 - interno Fabbricato, zona vendita) - (Foto 26 e 27 - interno Fabbricato, zona pasti) - (Foto 28 - interno Fabbricato, zona preparazione).

-----  
Nel complesso, i Fabbricati sopra descritti al Rif. "A - piano terra" e Rif. "B" sono censiti al *Catasto Fabbricati Comune di Orbetello Foglio 22 p.lla 223 sub. 11, Categoria D/10 - Rendita € 3530,00*

-----  
**C) l'Annesso agricolo** che, in corpo di fabbrica unico(ex stalla), deriva da una edificazione più recente rispetto primi, e mantiene un suo ottimo stato di conservazione con i seguenti due usi fondamentali (**Allegato n° 8**, Foto 29):

- zona "Conservazione lavorazione prodotti  
agricoli/ufficio": Superficie lorda mq 70;

Superficie netta mq 61,00

- zona "Rimessa attrezzi/magazzino",

ex stalla superficie lorda mq 200, sup. netta mq  
63,73,

- "Rimessa attrezzi" superficie lorda mq 70,00.

Nel complesso il presente corpo di fabbrica ha una  
tipologia, data da elementi estetici e materiali  
costruttivi, di minor pregio rispetto ai manufatti  
descritti in precedenza.

-----  
Sono pertinenti al LOTTO n° 3 piccoli volumi  
tecnici autonomi, anch'essi di ottima fattura e  
stato di conservazione (inseriti al catasto  
Fabbricati al sub. 12 - vedasi **Allegato 8, foto  
16, 17, e 18)**

-----  
Nel complesso, il Fabbricato sopra descritto al  
Rif. "C" più i piccoli volumi tecnici, sono censiti  
al *Catasto Fabbricati Comune di Orbetello Foglio 22  
p.lla 223 sub. 12, Categoria D/10 - Rendita €  
1970,00)*

Si aggiungono ai beni pignorati i seguenti beni comuni non censibili:

- Foglio 22 particella 223 subalterni 6, 7, 8 bcnc.

Si tratta comunque di aree comuni afferenti alle unità abitative ed al passo carrabile.

-----  
Si registrano sul fondo (p.lla 86 Foglio 22 Catasto Terreni):

- un manufatto ad uso pozzo corredato di vicina "pompa a vento" del tipo Vivarelli. Si tratta del manufatto oggetto della servitù descritta al precedente Paragrafo D.1. Prossime ad esso sono presenti n° 4 serre fisse (delle quali n° 3 unite, in serie, in unico manufatto, caratterizzate da una orditura metallica, copertura plastica e piccolo cordolo perimetrale di fondazione in cemento; tre serre in serie coprono una superficie unitaria di mq 960, una serra disaggregata copre una superficie di mq 140. Se ne da conto nella documentazione fotografica **Allegato 8 foto n° 30.**

Sulla medesima particella è presente uno scavo/relitto di un vaso idrico (non in funzione) della superficie 1000 mq, **Allegato 8 foto n° 31.**

I sopra citati fabbricati e manufatti fanno parte di un fondo agricolo composto anche da terreni aventi una superficie agraria complessiva di ettari 14,6748.

L'accesso al fondo avviene direttamente dalla Strada Provinciale 160 Amiatina. Di fatto il passo carrabile presente su di essa da diretto accesso al centro aziendale.

Il contesto è quello del territorio agricolo della piana alluvionale del Fiume Albegna.

Si tratta di un ambito, dal punto di vista agronomico, estremamente vocato. L'azienda è inserita in uno dei comprensori agricoli di maggior pregio a livello provinciale.

I terreni sono caratterizzati da giacitura pianeggiante, ottima composizione strutturale e tessiturale, franco di coltivazione profondo. Per caratteristiche pedologiche e connotazione microclimatica, essi sono ottimamente vocati alle coltivazioni in genere .

In linea con tale caratterizzazione, la superficie agraria è prevalentemente interessata, dal punto di vista colturale, da terreno seminativo integrato però da significative superfici a "Frutteto misto specializzato" ed "Oliveto Specializzato" (vedasi

**Allegato n° 8, foto 32, 33, 34 e 35).** In dettaglio

l'uso dei suoli è articolato come segue (superfici calcolate come da **Allegato 11**):

- frutteto specializzato = superficie ettari 1,2604 (superficie netta ARTEA);

- terreno seminativo = superficie ettari 12,3188;

- oliveto specializzato = ettari 0,5467

- tare improduttive (ex invasore, area a serre dismesse = ettari 0,5489.

- oliveto specializzato entro la particella n° 223 Fg 22 censita al catasto fabbricati = ettari 0,5000.

I dati di superficie sopra indicati sono stati dedotti dai dati consultabili sulla anagrafica depositata presso l'Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura (ARTEA) che detiene le dichiarazioni colturali annuali per le aziende agricole ai sensi di legge. La misurazione dell'oliveto entro la p.lla al catasto fabbricati è invece stata effettuata tramite fotointerpretazione.

La condizione vegetativa degli impianti arborei sopra descritti è eterogenea:

- il frutteto, avente sesto di impianto 6m x 6m circa è in buone condizioni di sviluppo e

caratterizzato dall'assortimento delle principali specie arboricole da frutto locali;

- l'oliveto posto entro le p.lle n° 35, n° 63 e n° 98 del Fg 22 (superficie ettari 0,3746 su totale olivato) è in condizioni vegetative non ottimali, caratterizzato da diffuse fallanze e mediocre sviluppo delle piante, comunque in produzione;

- l'oliveto ubicato entro le p.lle 224 e 64 è invece in ottimo stato vegetativo.

- i terreni seminativi, al sopralluogo, risultavano ottimamente sistemati e condotti.

E' presente un impianto di irrigazione anche se si è accertata la inesistenza di una concessione idrica per fini irrigui entro la proprietà oggetto di pignoramento (risultato dell'accesso agli atti presso l'Uff. Genio Civile della Regione Toscana in base al quale decanta una unica concessione alla utilizzazione di acqua per fini irrigui su p.lla catastale esterna al compendio pignorato. Tale Concessione è emersa per il fatto che il Concessionario è sia socio della Società agricola proprietaria confinante che comproprietario degli immobili pignorati).

Si deve presumere, data la contiguità di quest'ultima con la confinante proprietà della

Società Agricola riconducibile al medesimo nucleo familiare degli esecutati, che l'utilizzazione della risorsa idrica per fini irrigui stia avvenendo per mera consuetudine ed al di fuori delle superfici irrigue concesse per la utilizzazione del competente Ufficio Regionale del genio Civile.

-----  
TERRENI - Dati catastali di sintesi:

- Foglio 22 p.lla 12, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 3 are 71 centiare 10, Reddito Dominicale € 162,91, Reddito Agrario € 162,91;

- Foglio 22 p.lla 33, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 05 are 97 centiare 25, Reddito Dominicale € 262,19, Reddito Agrario € 262,19;

- Foglio 22 p.lla 35, Qualità Seminativo arborato, Classe 2, Superficie ha 1 are 30 centiare 00, Reddito Dominicale € 80,57, Reddito Agrario € 57,07;

- Foglio 22 p.lla 36, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00 are 41 centiare 05, Reddito Dominicale € 18,02, Reddito Agrario € 18,02;

- Foglio 22 p.lla 63, porzione AA, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie ha 00 are 00 centiare 38, Reddito Dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,15;

porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 2,
Superficie ha 00 are 00 centiare 72, Reddito
Dominicale € 0,45, Reddito Agrario € 0,41;
- Foglio 22 p.lla 64, Qualità Uliveto, Classe 1,
Superficie ha 00 are 01 centiare 90, Reddito
Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,74;
- Foglio 22 p.lla 66, Qualità Uliveto, Classe 1,
Superficie ha 00 are 00 centiare 50, Reddito
Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,19;
- Foglio 22 p.lla 73, Qualità Seminativo, Classe 3,
Superficie ha 00 are 00 centiare 15, Reddito
Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,07;
- Foglio 22 p.lla 81, Qualità Seminativo, Classe 3,
Superficie ha 00 are 05 centiare 10, Reddito
Dominicale € 2,24, Reddito Agrario € 2,24;
- Foglio 22 p.lla 85, Qualità Seminativo, Classe 3,
Superficie ha 00 are 87 centiare 90, Reddito
Dominicale € 38,59, Reddito Agrario € 38,59;
- Foglio 22 p.lla 86, porzione AA, Qualità
Seminativo, Classe 2, Superficie ha 00 are 97
centiare 92, Reddito Dominicale € 60,69, Reddito
Agrario € 55,63; porzione AB, Qualità Uliveto,
Classe 2, Superficie ha 00 are 03 centiare 28,
Reddito Dominicale € 1,44, Reddito Agrario € 1,27;

- Foglio 22 p.lla 87, Qualità Seminativo, Classe 2,  
Superficie ha 00 are 01 centiare 60, Reddito  
Dominicale € 0,99, Reddito Agrario € 0,91;

- Foglio 22 p.lla 98, Qualità Seminativo, Classe 2,  
Superficie ha 00 are 00 centiare 25, Reddito  
Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,14;

- Foglio 22 p.lla 222, porzione AA, Qualità  
Seminativo, Classe 3, Superficie ha 00 are 79  
centiare 05, Reddito Dominicale € 37,70, Reddito  
Agrario € 34,70; porzione AB, Qualità Uliveto,  
Classe 1, Superficie ha 00 are 37 centiare 33,  
Reddito Dominicale € 16,39, Reddito Agrario €  
14,46;

- Foglio 22 p.lla 224, Qualità Uliveto, Classe 2,  
Superficie ha 00 are 12 centiare 00, Reddito  
Dominicale € 3,10, Reddito Agrario € 2,48.

-----

Il totale dei beni pignorati ha i seguenti dati:

Totale Generale: vani 11,50;

Rendita: Euro 6.717,55

Totale Generale: Superficie 14.67.48

Redditi: Dominicale Euro 683,72 Agrario Euro 652,17

-----

Confini e confinanti:

- [REDACTED]
- [REDACTED];
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

-----

3. accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Esaminato l'atto di pignoramento si attesta la conformità tra i dati catastali in esso riportati rispetto alla descrizione attuale del bene.

L'Atto di pignoramento medesimo non indica i dati di indirizzo, numero civico e confini per i quali si fa riferimento alle risultante della presente Perizia.

I dati catastali contenuti nell'Atto di Pignoramento consentono comunque la univoca individuazione dell'immobile.

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

In base alla correttezza dei dati catastali come sopra accertato non si è ritenuto tecnicamente necessario procedere a correzioni dell'accatastamento attuale o redazione di nuovi accatastamenti.

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

Come da CDU unito all'**Allegato n° 7**, si deduce quanto segue:

**"DESTINAZIONE URBANISTICA:**

**Zona Agricola E5.2 = Pianura Centrale San Donato - Art. 64 N.T.A. del RU - Regole per sottozone.**

**PRESCRIZIONI E VINCOLI:**

- Area non ricompresa nei vincoli del Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27 Marzo 2015.

- Presenti aree interessate da pericolosità idraulica molto elevata PIME e pericolosità idraulica elevata PIE - art 52 NTA RU (da RU vigente);

- Presenti aree interessate da pericolosità geologica e di frana elevata e molto elevata G3/PFE e G4/PFME art 52 NTA RU (da RU vigente);

- Presenti aree interessata da fascia di rispetto stradale da codice della strada;

- Presente immobile interessato dal simbolo dei fabbricati di valore da analisi storica del RU con scheda n. 61 (art. 42 NTA RU);

- Piano strutturale adottato: Presenti aree interessate da pericolosità di frana PFE e PFME da

PAI, pericolosità geologica elevata G3 e molto elevata G4 da DPGR 53/R".

Tale certificazione discende dal seguente inquadramento statutario urbanistico:

A) - PIANO STRUTTURALE VIGENTE:

Piano Strutturale adottato con Del.C.C. n.11 del 28/02/2006 e approvato con Del. C.c. n.16 del 19/03/2007:

Art. 17 della Disciplina del P.S. -UTOE 3.DELLA PIANA CENTRALE

A1) - NUOVO PIANO STRUTTURALE ADOTTATO: con Del.C.C. n. 6 del 4.03.2020, pubblicato sul BURT del 18.03.2020 - UTOE 3 DELLA PIANA CENTRALE.

B) - REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO:

Regolamento Urbanistico redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n. 1/05 adottato con Del. C.C. n. 26 del

12.04.2010 pubblicato sul BURT n. 17 del 28.04.2010 e approvato con Del.C.C. n. 8 del 07.03.2011 pubblicato sul BURT n. 14 del 06.04.2011 -

"Variante al Regolamento Urbanistico comunale in adeguamento del Piano

Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della Conferenza Paritetica Interistituzionale ai sensi artt.

24,25,26 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii." approvata con Del.C.C. n. 34 del 22.06.2012.

-----  
**6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

**In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;**

La verifica della conformità urbanistico-edilizia delle costruzioni oggetto di accertamento ha avuto le seguenti risultanze:

Si segnalano le seguenti difformità:

- **le serre fisse**, ubicate sulla p.lla 86 Fg 22 catasto Terreni Comune di Orbetello, non risultano all'attualità regolari con titolo abilitativo. Da un esame delle foto aeree storiche dell'area risultano intervenire nella foto aerea 1996.

Trattandosi di strutture aventi carattere di precarietà, qualora non esistenti, dovrebbero essere autorizzate ai sensi dell'art. 70 comma 3 lettere "a" e "b" della LRT 65/2014 previa presentazione dei dovuti titoli abilitativi edilizi. In termini di sanabilità si ritiene non percorribile tale iter amministrativo in assenza del principio di doppia conformità normativa che è necessario rispettare. Infatti, all'attualità sarebbero richiedibili ai sensi della sopra citata norma, solo qualora realmente utilizzate ai fini della coltivazione, elemento che non sussiste. Da prevedere quindi la loro demolizione con smaltimento del materiale ai sensi di legge.

- Il manufatto rif. **B) "Fabbricato secondario ad uso "Vendita aziendale/ristorazione agrituristica, preparazione pasti, lavorazione prodotti"**, è antecedente al 1954 (vedasi Foto aerea pertinente **Allegato n° 12**). Ha poi subito le modificazioni ai sensi della P.E. 664/2013 sulla base di uno stato consolidato dalle P.E. 152/2012 e P.E. 564/2013. Alla attualità però, se è conforme dal punto di vista edilizio nella sua consistenza volumetrica, evidenzia numerose difformità in termini di divisioni interne ed utilizzazione degli spazi.

Necessaria ed ammissibile in questo caso una pratica di Sanatoria Edilizia in conformità allo stato attuale rappresentato negli elaborati di rilievo uniti all'Allegato n° 9.

Mancano in questo caso:

- la Autorizzazione sanitaria alla vendita/lavorazione prodotti ed il relativo procedimento SUAP;

- la Autorizzazione Agrituristica (SCIA SUAP) con le problematiche edilizie di cui al successivo punto.

Non è stata reperita a seguito di accesso agli atti, la dichiarazione di agibilità.

- Il **Fabbricato rif. A piano terra "Agriturismo"**, è conforme allo stato concessionato con la P.E. 479/2013 (contenete peraltro atto d'obbligo di divieto al cambio di destinazione d'uso), deriva inoltre dalle: Sanatorie edilizia 21/2012 (P.E. 136/2012) e P.E. 153/2012.

Rappresenta difformità però il fatto che su di esso non sia stata conseguita la "Autorizzazione agrituristica" ai sensi della L.R.T. 30/2003, non ottemperando in primis agli impegni sanciti nell'atto unilaterale d'obbligo sopra descritto. Inoltre, l'origine di "annessi agricoli" dei locali

oggi mutati nella utilizzazione, gli assegna la medesima funzione di annessi in assenza, appunto, del fattivo inizio della ricettività agrituristica. Tale porzione del fabbricato A ha pertanto all'attualità una utilizzazione difforme che deve essere regolarizzata dal punto di vista edilizio con l'avvio dell'attività agrituristica (SCIA S.U.A.P.) o con il ritorno alla originaria funzione di annessi.

Non è stata reperita a seguito di accesso agli atti, la dichiarazione di agibilità per tali locali.

- **L'impianto di scarico dei reflui civili** è regolare dal punto di vista edilizio ai sensi delle P.E. 554/2014 e 213/2015. Non è conforme però in termini Autorizzativi mancando del successivo iter Autorizzativo ai fini ambientali. Si tratta della *Autorizzazione Unica Ambientale* ai sensi del Dlgs 152/2006, non riscontrata gli atti.

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

*caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Per la natura propria ed unitaria degli immobili esaminati nonché per la diretta e reciproca pertinentialità dei medesimi tra loro, si dichiara l'impossibilità di procedere ad una divisione in lotti del compendio immobiliare.

-----  
*8. dica, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile non è pignorato pro-quota. Nè tantomeno divisibile in natura.

-----

9. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile attualmente non è libero.

I terreni sono concessi in locazione in forza di "Contratto di affitto agrario" che si unisce all'Allegato n° 10.

Esso riporta quali concedenti l'affitto agrario dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Indica invece quale ditta

affittuaria la [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Con cessione titoli del 01/05/2017 e collegata  
compravendita alla "[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] tutt'ora attiva, attuale  
conduttrice del fondo agricolo pignorato ed avente  
il medesimo [REDACTED] della precedente  
figura giuridica (vedasi successione atti **Allegato**  
**n° 13**).

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

Tale casistica non risulta pertinente al caso di  
specie.

-----

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

Si segnala, come emerge dalla lettura del CDU:  
"immobile interessato dal simbolo dei fabbricati di valore da analisi storica del RU con scheda n. 61 (art. 42 NTA RU)". Tale articolo detta: "Art. 42 - Regole specifiche Tutela del patrimonio storico architettonico e archeologico e documentale - È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Le coperture possono essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali, potendosi utilizzare materiali e tecnologie volte a garantire il

rispetto delle norme sismiche. E' fatta salva la facoltà di proporre interventi di ristrutturazione edilizia r1 dietro adeguata motivazione comprovata da analisi storiche e rilievo dello stato di fatto, nonché proposta di nuova schedatura.

...omissis...

Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico ai nuclei e garantirne gli effetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi, sono prescritti: - l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, - la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per

quanto, tali caratteristiche siano riconoscibili e significative; "...omissis.

Non risultano altri vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né di natura condominiale, demaniale o legata ad uso civico dell'area.

-----

12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se

*trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il valore dell'Immobile determinato unitariamente è articolato nelle seguenti componenti:

- LOTTO Unico - Fabbricati e pertinenze:

Al valore lordo di stima si devono sottrarre i seguenti valori:

a) decurtazione spese tecniche forfetarie sanzioni ed oneri (Art. 209 della L.R. 65/2014) connessi agli adempimenti tecnici per la predisposizione della Pratica di Richiesta di Sanatoria edilizia per il Fabbricati rif. B "Vendita/Somministrazione pasti agrituristica, laboratorio" = pari ad € 6.500,00;

b) decurtazione spese tecniche forfetarie sanzioni ed oneri (Art. 209 della L.R. 65/2014) connessi agli adempimenti tecnici per la predisposizione della Pratica di Autorizzazione Unica Ambientale A.U.A. inerente gli scarichi civili = € 3.500,00;

c) decurtazione spese tecniche forfetarie (eventuali sanzioni ed oneri Art. 209 della L.R. 65/2014 per tardiva comunicazione)

connessi agli adempimenti tecnici per la predisposizione della Pratica di completamento del cambio di utilizzazione ai fini agrituristici necessitante di Agibilità unita ai Certificati Conformità Impianti, nuova Relazione agrituristica ai sensi della LRT 30/2003, SCIA SUAP apertura attività agrituristica di ospitalità con pernottamento nelle tre unità abitative poste al Piano terra del Fabbricato principale (Rif. A) e nel Fabbricato Rif. B (pasti agrituristici). Pratica questa obbligatoriamente presentata da Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 CC o Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.lgs 99/2004 = € 3.500,00;

d) decurtazione spese tecniche forfetarie (nonché eventuali sanzioni ed oneri Art. 209 della L.R. 65/2014) connessi agli adempimenti tecnici per la predisposizione della Pratica di Attività Edilizia Libera (C.I.L.) connessa alla demolizione delle serre = € 750,00;

e) decurtazione spese per la demolizione e lo smaltimento delle serre ai sensi di legge = € 13.095,46 (vedasi Computo metrico estimativo

redatto ai sensi del Prezzario Regione Toscana  
Opere Pubbliche 2023, **Allegato 14**);

**PERTANTO VALORE LORDO LOTTO UNICO =**

- FABBRICATI

**A) Fabbricato principale** (misure verificate e  
rilevate su base Pratica Edilizia **Allegato n° 15** e  
rilievo):

- unità abitativa al piano primo (C.T. Foglio 22,  
p.lla 223, sub 9) Superficie lorda è di mq 97,00 x €  
/mq 1.800,00 = € 174.600,00

- portico di pertinenza superficie mq 8,00 x €/mq  
600,00 = € 4.800,00

- unità abitativa al piano primo (Catasto  
*Fabbricati Comune di Orbetello Foglio 22 p.lla 223*  
*sub. 10*) superficie lorda è di mq 107,00x €/mq  
1.800,00 = € 192.600,00

- portico di pertinenza superficie di mq 14,00 x €/  
mq 600,00 = € 8.400,00

- Locali ex annessi agricoli piano terra (C.T.  
Foglio 22, p.lla 223, sub 11 parte, compreso  
portico) n° 3 Unità Abitative agrituristiche.  
Superficie totale mq 214,55 x €/mq 1100,00 = €  
236.005,00

**B) il Fabbricato secondario ad uso "Vendita aziendale/ristorazione agrituristica" (misure**

verificate e rilevate su base rilievo):

- vendita aziendale Superficie lorda 40,00 mq x €/mq 900,00 = € 36.000,00

- somministrazione pasti agrituristica ed i relativi servizi igienici Superficie lorda 104,00 mq x €/mq 900 = € 93.600,00

- preparazione pasti/lavorazione prodotti agricoli e servizi igienici Superficie lorda 87,00 mq x €/mq 900 = € 78.300,00

- piccoli depositi compresi forfetariamente ai precedenti.

**C) l'Annesso agricolo (misure verificate e rilevate su base Pratica Edilizia Allegato n° 17 e rilievo):**

- zona "Conservazione lavorazione prodotti agricoli/ufficio": Superficie lorda mq 70 x €/mq 640 = € 44.800,00

- zona "Rimessa attrezzi/magazzino" ex stalla superficie lorda mq 200 x €/mq 250 = € 50.000,00

- rimessa attrezzi superficie lorda mq 70,00 x €/mq 440 = € 30.800,00.

-----

SOMMANO: VALORE LORDO FABBRICATI

€ 174.600,00 + € 4.800,00 + € 192.600,00 + €  
8.400,00 + 236.005,00 + € 36.000,00 + € 93.600,00 +  
€ 78.300,00 + € 44.800,00 + € 50.000,00 + €  
30.800,00 = € 949.904,00

SOMMANO: DECURTAZIONI

€ 6.500,00 + € 3.500,00 + € 3.500,00 + € 750,00 +  
€ 13.095,46 = € 27.345,46

RISULTA UN VALORE NETTO DEI FABBRICATI

€ 949.904,00 - € 27.345,46 = € 922.558,54

-----

**Terreni:**

- frutteto specializzato = superficie ettari 1,2604  
(superficie netta ARTEA) x €/ha 32.000,00 = €  
40.332,80;

- terreno seminativo = superficie ettari 12,3188 x  
€/ha 15.000,00 = € 184.782,00

- oliveto specializzato = ettari 0,5467 x €/ha  
25.000,00 = € 13.667,50

- tare improduttive (ex invaso, area a serre  
dismesse = ettari 0,5489 x €/ha 3.000,00 = €  
1.646,70

- oliveto specializzato entro la particella n° 223  
Fg 22 censita al catasto fabbricati = ettari 0,5000  
x €/ha 25.000,00 (maggiorazione, consigliabile la  
variazione catastale con introduzione di specifica

p.lla al catasto terreni) = € 12.500,00

(maggiorazione).

SOMMANO VALORE LORDO TERRENI PARI AL VALORE NETTO

€ 40.332,80; + € 184.782,00 + € 13.667,50 + €

1.646,70 + € 12.500,00 = € 252.929,00

In totale pertanto sommano:

€ 922.558,54 + € 252.929,00 = **Euro 1.175.487,54**

**VALORE NETTO COMPLESSIVO DEL COMPENDIO.**

-----

Il criterio adottato per la stima del valore dei terreni è basato sui valori ritenuto ad oggi più attendibili ed aderenti al mercato dai dai Valori Agricoli Medi emessi nella loro ultima pubblicazione per il triennio 2015/2017 ma che rimangono validi (**Allegato 18**). Si tratta dei valori quantificati in attuazione alla Legge 590/1965 dalle Amministrazioni Provinciali.

Tali valori sono stati inoltre parametrati con quelli della Pubblicazione sui Valori agricoli EXEO, anno 2021, derivante dalla statistica elaborata dai comparabili di riferimento per singole zone di competenza (**Allegato 19**).

Il criterio adottato invece per la stima del valore dei fabbricati è il risultato della combinazione

del "Metodo di stima OMI" basato su dati oggettivi legati alla natura propria dell'immobile, integrato con correzioni adottate in base a ulteriori criteri di determinazione del valore (**Allegato 20**).

Il dato di partenza è stato quindi quello più attendibile, ritenuto il valore unitario assegnato ai fabbricati dalla Banca dati OMI della Agenzia delle Entrate per il periodo di riferimento più recente, per l'ambito territoriale di stima, per zona estimativa, per tipo di destinazione.

Il valore ottenuto è stato elaborato secondo il metodo bibliografico OMI.

Si determina il **valore** del compendio, quindi, come segue:

**VALORE: Euro 1.175.487,54**

-----  
**E) IL GIUDICE DISPONE INOLTRE CHE IL CTU**

**a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**

**b) depositi, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità**

telematica, almeno TRENTA giorni

prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per

l'emissione dell'ordinanza di vendita;

c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cpc

per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine

di rendere eventuali chiarimenti in ordine al

proprio incarico;

d) alleghi alla relazione documentazione

fotografica interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli

ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti

comuni ed eventuali pertinenze

comprese);

e) alleghi alla relazione la planimetria catastale

del bene, la visura catastale attuale, copia del

contratto di locazione o del titolo legittimante la

detenzione e del verbale di accesso contenente il

sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la

documentazione ritenuta di necessario supporto alla

vendita;...".

Con l'auspicio di aver correttamente adempiuto alle

indicazioni e risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo

Giudice, si formalizza la presente CTU unitamente

ai citati allegati al fine di soddisfare la

condizione conclusiva posta per l'incarico  
assegnato.

Grosseto, lì 23/12/2022

dott. agr. Andrea Machetti

firmato digitalmente