

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -

- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 264/09 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per

contro

PREMESSA

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

In data 28.04.2010 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Vincenzo Pedone, delegato alle esecuzioni, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e cioè:

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti):

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

3° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univaca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del complesso pignorato;*

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

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

6° QUESITO: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85 ;*

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

8° QUESITO: *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (precedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuna di essi e tenendo conto del valore delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguogli in denaro; proceda, in caso contrario, allo stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di*

Dott. Agr. Michele Pellizzori – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: ugroambientali@infinito.it

quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

11° QUESITO: *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o non risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di offrancazione 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 dispasta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

* * * * *

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento. In data 10.06.2010 il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'Ufficio del Territorio le visure attuali e le planimetrie del fabbricato in perizia in quanto non presenti tra la documentazione del fascicolo. In data 15.06.2007 si è provveduto a ricercare ed acquisire, presso il Comune di Scansano, copia delle pratiche edilizie per la verifica della conformità e della legittimità urbanistica dei fabbricati oggetto di pignoramento. In data

Datt. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it

01.07.2010 è stato effettuato il primo sopralluogo degli immobili pignorati in presenza del CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Riccardo Cinelli, che contestualmente redigeva il verbale di accesso e immissione in possesso dei beni oggetto della presente relazione. Il sopralluogo è avvenuto in presenza del debitore esecutato.

Alle ore 15,30 il sottoscritto C'U procedeva con la ricognizione e i rilievi fotografici degli immobili siti in località Preselle del Comune di Scansano (GR), concludendo le operazioni alle ore 18,00 circa. In considerazione della rilevante presenza di impianti tecnologici nel fabbricato produttivo zootecnico presente tra gli immobili oggetto di procedura, il sottoscritto segnalava al G.E.I. la necessità di nomina di un perito tecnico per l'accertamento della conformità degli impianti ivi presenti, tecnico che veniva nominato in data 21.07.10 nella persona dell'Ing. Massimo Costagliola.

In relazione all'ampiezza e alla peculiarità di alcuni dei beni pignorati il giorno 3.08.2010 è stato quindi effettuato un secondo sopralluogo congiuntamente al tecnico incaricato della perizia degli impianti tecnologici. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 16.00 e terminate alle ore 17.30.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI

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

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it

E' presente agli atti la seguente documentazione:

- Certificato n. 969 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni a partire dal 13.12.1980 a tutto il 30.08.2000 contro [REDACTED] già

[REDACTED], rilasciato dall'AGENZIA DEL TERRITORIO - Ufficio Provinciale di Grosseto - Reparto Servizi all'utenza - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE;

- Certificato n. 968 relativo alle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni a partire dal 2.08.2000 a tutto il 26.01.2010 contro [REDACTED]

[REDACTED] rilasciato dall'AGENZIA DEL TERRITORIO - Ufficio Provinciale di Grosseto - Reparto Servizi all'utenza - SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE;

- certificati catastali storici per immobile;

- mappa censuaria degli immobili;

- nota di trascrizione del pignoramento;

-certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati ubicati in Comune di Scansano (GR).

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

L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'oggetto del pignoramento è rappresentato da terreni agricoli e da una ampia porzione di fabbricato rurale costituito da più corpi di fabbrica in continuità, situati in località Preselle del Comune di Scansano (GR), così individuati nell'atto di pignoramento del 3.12.2009 trascritto in data 21.12.2009 al n.p. 12020:

Catasto Terreni

- Fg. 63, p.lla 60, *Fabbricato Rurale*, sup. ettari 0.11.40;

- Fg. 63, p.lla 62, *seminativo*, Cl. 4, sup. ettari 0.88.60, R.D. € 7,78, R.A. € 11,44;

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

- Fg. 65, p.lla 77, *vigneto*, Cl. 2, sup. ettari 0.00.30, R.D. € 0,17, R.A. € 0,15;

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

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

Nota del C.T.U.: I dati contenuti nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali ma

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

Relazione Tecnica di Stima - Esecuzione Immobiliare n° 264/2009 R.G.E.I. 6

consentono l'univoca individuazione degli immobili. In particolare i dati catastali sopra indicati per le particelle 60 e 62 del Fg. 63, della superficie complessiva pari ad 1,0 ettaro, non corrispondono più a quelli attuali per le variazioni catastali intervenute. Dall'esame delle visure storiche per immobile in atti si è potuta infatti appurare che i due mappali sopra citati sono variati in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Protocollo n. GR0003760) nel seguente modo:

- Fg. 63, p.lla 60, *Ente Urbano*, sup. ettari 0.90.40;
- Fg. 63, p.lla 62, *seminativo*, Cl. 4, sup. ettari 0.09.60, R.D. € 0,84, R.A. € 1,24;

Le due sopra citate particelle hanno la stessa superficie complessiva di 1,0 ettaro che avevano prima della variazione catastale.

I suddetti immobili sono intestati per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, a [REDACTED].

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Art. 2199 del 8.11.2001 - Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Atto ai rogiti del notaio De Facendis Michele di Roma del 19.10.2001 rep. n. 93991. Grava sopra immobili tra i quali quelli siti in località Preselle del Comune di Scansano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77 e Fg. 40 p.lle 59-61.

- Art. 4028 del 23.11.2006 - Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

[REDACTED] di € 2.600.000,00 - di cui € 1.300.000,00- capitale, contro [REDACTED] Atto ai rogiti del notaio Baldassarri Roberto di Grosseto del 21.11.2006 rep. n. 22450/11497. Grava sopra immobili tra i quali quelli siti in località Preselle del Comune di Scansano (GR) censiti al Catasto Terreni al foglio 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77 e Fg. 40 p.lle 59-61.

TRASCRIZIONI CONTRO

Dot. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

- **PIGNORAMENTO** trascritto in data 21.12.2009 al n. 12020 del reg. part. a favore di

[redacted]. Grava sopra i seguenti immobili: Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) foglio 63 p.lle 60-62, Fg. 65 p.lle 75-77 e Fg. 40 p.lle 59-61 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà di [redacted]

PROVENIENZE AL VENTENNIO

- a [redacted] gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR) fg. 63 p.lle 60-62, fg. 65 p.lle 75-77 e fg. 40 p.lle 59-61, per l'intero del diritto di piena proprietà, sono pervenuti con atto di c-vendita not. Baldassarri Roberto di Grosseto del 02.08.2000 rep. 4777 trascritto il 30.08.2000 al n.p. 8303-n.g. 11800, da [redacted]

- **Mutamento di denominazione o ragione sociale.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Giardino Furio di Montefiascone (VT), del 30.12.1996 rep. n. 52269, trascritto in data 04.01.1997 al n. 984 del reg. part. a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]. Grava sopra immobili censiti nel Comune di Scansano (GR) tra i quali: Catasto Terreni fg. 65 p.lle 75-77 e fg. 40 p.lle 23-26 e fg. 63 p.la 4, per l'intero del diritto di piena proprietà.

- **Mutamento di denominazione o ragione sociale.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Graziosi Sergio di Gavorrano (GR), del 29.06.1990 rep. n. 2664, trascritto in data 06.07.1990 al n. 5746 del reg. part. a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]. Grava sopra immobili censiti nel Comune di Scansano (GR) tra i quali: Catasto Terreni fg. 65 p.lle 75-77 e fg. 40 p.lle 23-26 e fg. 63 p.la 4, per l'intero del diritto di piena proprietà.

- **Mutamento di denominazione.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Ventura Franco di Roma, del 16.05.1989 rep. n. 120564/15431, trascritto in data 02.06.1989 al n. 4630 del reg. part. a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] con sede in Scansano (GR). Grava sopra immobili censiti nel Comune di Scansano (GR) tra i quali: Catasto Terreni fg. 65 p.lle 75-77, fg. 40 p.lle 23-26 e fg. 63 p.la 4 per l'intero del diritto di piena proprietà.

- **Mutamento di denominazione.** Atto pubblico ai rogiti del notaio Ventura Franco di Roma, del 24.03.1988 rep. n. 112543/14440, trascritto in data 26.04.1988 al n. 3460 del reg. part. a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]. Grava sopra immobili censiti nel Comune di Scansano (GR) tra i quali: Catasto Terreni fg. 65 p.lle 75-77 e fg. 40 p.lle 23-26 per l'intero del diritto di piena proprietà.

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

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

Dot. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

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

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

IL COMUNE - LA LOCALITÀ - LA ZONA

Il comprensorio di Scansano è un territorio quasi totalmente collinare che si sviluppa nelle aree interne della Provincia di Grosseto, tra la costa e il monte Amiata. E' delimitato, nelle sue linee essenziali, dal versante destro del bacino del fiume Albegna, che sgorga dalle pendici del Monte Labro, e da quello sinistro dell'Ombrone, il più importante fiume della Toscana Meridionale.

Nella parte collinare del Comune di Scansano sono collocati i nuclei abitativi più antichi, situati sui poggi, in posizioni strategiche privilegiate. Nella parte pianeggiante gli insediamenti sono più recenti, alcuni sono nati solo in seguito alle bonifiche della riforma agraria in età attuale.

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

L'abitato di Scansano sorge sulla sommità delle alture che dividono la valle del Fiume Ombrone da quella del fiume Albegna a 500 metri sul livello del mare e a 20 chilometri dalla costa (golfo di Talamone). Oltre al capoluogo sono presenti le frazioni di Montorgiali, Pancole, Murci, Bivio Montorgiali, Baccinello, Poggioferro, Polveraia, Madrechiesa, Preselle e Pomonte. Negli ultimi anni Scansano ha acquisito una sempre maggiore importanza a livello economico-culturale anche grazie al recente prestigioso passaggio di qualità del Morellino di Scansano da vino a D.O.C. a vino a D.O.C.G. (Denominazione di Origine Controllata e Garantita) in vigore dalla vendemmia 2007.

La frazione di Preselle, appartenente al comune di Scansano (GR), dista 11,6 chilometri dal capoluogo comunale e 15,3 chilometri dal capoluogo provinciale. Si tratta di un piccolo agglomerato situato sulla Strada Statale 322 delle Collacchie (S.P. 159 Scansanese), all'estremità nord-occidentale del territorio comunale, a metà strada tra Istia d'Ombrone e Montorgiali. Vi si trova la Chiesa di Sant'Isidoro, centro di una parrocchia che insieme con quella di Pancole fa parte di un'unica unità pastorale.

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono situati nella frazione di Preselle del Comune di Scansano (GR) e precisamente nelle limitrofe località di *Fattoria di Preselle* (p.lle 59-61 del Fg. 40), *Marruchetone* (p.lle 60-62 del Fg. 63) e *Stabbiatini* (p.lle 75-77 del Fg. 65). Gli immobili sono raggiungibili, partendo da Grosseto, percorrendo la S.P. n.159 "Scansanese" sino a Preselle. Oltrepassato il piccolo borgo di pochi metri si gira nella prima strada "bianca" a destra (catastralmente individuata come Strada Vicinale Preselle-Pian delle Sorti) che ci conduce, percorsi circa 100 metri, alle p.lle 59-61 del Fg. 40 poste immediatamente a sud della *Fattoria di Preselle*. Proseguendo per altri 150 metri sulla stessa vicinale si giunge quindi alla porzione di fabbricato zootecnico e all'adiacente terreno agricolo posti in loc. *Marruchetone*. Gli ultimi due immobili oggetto di pignoramento, le p.lle 75 e 77 del Foglio 40, sono raggiungibili proseguendo sulla provinciale Scansanese per circa 1400 metri sino a giungere in prossimità del Podere *Stabbiatini* dove gli stessi risultano rappresentati da due esigue strisce di terreno poste in aderenza alla suddetta viabilità.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

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

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da una ampia porzione di fabbricato rurale costituito da più corpi di fabbrica in continuità, attualmente destinato totalmente (compresa anche la porzione non oggetto di esecuzione), ad allevamento ovino e officina meccanica. La porzione di edificio oggetto di pignoramento è autonomamente censita al mappale 60 del Foglio di mappa 63, in quanto può avere una sua autonomia funzionale e utilizzata autonomamente solo mediante la realizzazione di semplici divisori. Il fabbricato zootecnico, inteso nella sua totalità, risulta ricadere in parte nel mappale oggetto di pignoramento sopra citato ed in parte nell'adiacente mappale 61 non interessato dalla presente procedura esecutiva in quanto di proprietà di altro soggetto.

Dott. Agr. Michele Pellizzori - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroumbientoli@infinito.it

All'interno del fabbricato non esistono divisioni tra il mappale 63 pignorato, e il mappale 61 estranco alla presente procedura. L'immobile risulta censito al Catasto Terreni come Ente Urbano in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Protocollo n. GR0003760). Deve quindi essere completata la procedura per il definitivo passaggio dell'immobile al Catasto Fabbricati come richiesto dalla normativa vigente. La porzione oggetto di esecuzione del complesso zootecnico, costituito da sei corpi di fabbrica addossati in cui sono stati ricavati locali aventi destinazione di officina, ovili, sala mungitura con fossa centrale, locale refrigerazione del latte, locale di sorveglianza con annesso w.c., fienile e locali tecnici, ha una superficie di circa 1.600 mq. La porzione di fabbricato oggetto di perizia presenta un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, su un solo livello fuori terra, oltre a due piccole appendici poste sul fronte principale del fabbricato costituite da due locali tecnici. In particolare, al solo fine descrittivo, si può individuare la porzione oggetto di esecuzione in quella attestante la corte accessibile dalla viabilità, per una profondità di circa ml 21,00, non comprendendo la parte retrostante non oggetto di esecuzione (mappale 61), avente la profondità pari a circa ml 10,00, non interessata da locali aventi funzione di trasformazione e conservazione dei prodotti aziendali. L'intero fabbricato, considerata cioè anche la porzione contigua censita al mappale 61 non oggetto di procedura esecutiva, deriva da un preesistente Fabbricato Rurale (cx F.R. censito ai mappali 4-5 del Fg. 60) al quale sono stati recentemente addossati i due corpi di fabbrica laterali rappresentati rispettivamente dal locale officina (a nord) e dal fienile (a sud). La costruzione è interamente realizzata su fondazione continua e puntiforme in c.a..

I due corpi di fabbrica laterali di recente realizzazione, privi di concessione edilizia (vedasi al proposito la risposta al 6° Quesito – Legittimità urbanistico-edilizia), risultano avere struttura prefabbricata in c.a. e copertura in pannelli sandwich coibentati fissati a struttura metallica sommontati da lamiera ondulata. I corpi di fabbrica posti tra questi ultimi, cioè quelli facenti parte del nucleo originario (Concessione Edilizia in sanatoria n. 98 del 1998 – pratica di Sanatoria edilizia n. 30), risultano essere realizzati con struttura portante costituita da pilastri in metallo con interposte murature in blocchetti di cemento precompresso dello spessore di 20 cm. Gli intonaci esterni ed interni sono lasciati al rustico, privi del velo di rifinitura, ad eccezione della porzione interna destinata ai locali di lavorazione e trasformazione. Le coperture, ad una o due falde, sono costituite da capriate metalliche prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di fibrocemento, ad eccezione dei due corpi di fabbrica laterali sopra descritti. Il manto di copertura appare integro anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile determinare la presenza o meno di fibre di

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it

amianto nei materiali. Per favorire la luminosità interna degli ambienti alcune delle coperture sono dotate di lucernari realizzati in vetroresina o policarbonato trasparenti. Tutti i corpi di fabbrica sono dotati di ampie porte di servizio chiuse da portelloni in acciaio zincato scorrevoli su binari. I pavimenti sono in battuto di cemento. Le finestre, in ferro e vetro del tipo a nastro, sono localizzate in numero di due nel locale officina (fronte nord) ed una nel prospetto anteriore (fronte nord-ovest) in corrispondenza del locale del custode. I canali di gronda, a sezione semi circolare, e i discendenti sono in lamiera zincata. Il nucleo centrale del fabbricato è adibito a sala mungitura, locale refrigerazione latte e locale di sorveglianza con annesso servizio igienico; tali spazi sono definiti da solaio di interpiano realizzato con profilati in acciaio e pannelli sandwich che individuano un'altezza media interna pari a circa 3,30 metri, inferiore rispetto all'altezza complessiva del corpo di fabbrica in cui gli stessi sono inseriti. Nei suddetti locali i pavimenti e le pareti, sino a 2,0 metri di altezza, sono rivestiti con piastrelle di maiolica di colore grigio chiaro; nel locale riservato al custode le pareti sono rifinite invece con intonaco civile di colore bianco. Il servizio igienico, provvisto di antibagno, risulta dotato di lavabo, doccia senza piatto e box, e w.c..

Per maggiori chiarimenti sulla distribuzione dei locali vedasi la planimetria allegata (Allegato n.3 - Rilievo dello Stato Attuale).

CORTE ESCLUSIVA DEL FABBRICATO

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

IMPIANTI

Presso gli uffici comunali e presso l'esecutato non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti tecnologici del fabbricato zootecnico. Il fabbricato è collegata all'acquedotto e l'impianto idraulico risulta funzionante. L'impianto elettrico del fabbricato risulta essere fuori traccia, posto in apposite tubazioni corrugate e collegato a vari quadri elettrici di distribuzione.

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

L'illuminazione dei vari locali del fabbricato avviene tramite plafoniere contenenti lampade al neon. La sala mungitura è attrezzata per accogliere 50 pecore per volta. Nei locali tecnici antistanti il fronte principale sono localizzati il contatore Enel, i motori degli impianti frigoriferi per la refrigerazione del latte appena munto e il serbatoio per lo stoccaggio del carburante dotato di bacino di contenimento. Esternamente, sul fronte anteriore del fabbricato, sono localizzati n. 4 silos verticali per lo stoccaggio e la distribuzione di mangimi, cereali, ecc.

APPREZZAMENTI GENERALI

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

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grassano – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it

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

La particella non ha accesso diretto alla viabilità pubblica e si può quindi raggiungere solo dalla corte del fabbricato zootecnico precedentemente descritto.

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

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

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

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

3° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la*

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 - 417088 – e-mail: agroambientali@infinita.it

sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del complesso pignorato;

Come già esplicitato nella risposta al 1° quesito - paragrafo "L'oggetto del pignoramento", i dati contenuti nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali ma consentono l'individuazione degli immobili in maniera univoca. In particolare i dati catastali indicati per le particelle 60 e 62 del Fg. 63, della superficie complessiva pari ad 1,0 ettaro, non corrispondono più a quelli attuali per le variazioni catastali intervenute. Dall'esame delle visure storiche per immobile in atti si è potuto infatti appurare che i due mappali sopra citati sono variati in seguito al Tipo mappale del 15.01.2009 n. 3760 .1/2009 in atti dal 15.01.2009 (Protocollo n. GR0003760) nel seguente modo:

- Fg. 63, p.IIa 60, *Ente Urbano*, sup. ettari 0.90.40;
- Fg. 63, p.IIa 62, *seminativo*, Cl. 4, sup. ettari 0.9.60, R.D. € 0,84, R.A. € 1,24;

Le due sopra citate particelle hanno tutt'oggi la stessa superficie di 1.0 ettaro che avevano prima della variazione catastale.

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

SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE

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

- La porzione di fabbricato risulta ancora censita al *Catasto Terreni* del Comune di Scansano (GR) al foglio 63, p.IIa 60, qualità *Ente Urbano*, superficie 0.90.40 ettari (9.040 mq);
- Il terreno agricolo censito al *Catasto Terreni* del Comune di Scansano (GR) al foglio 63, p.IIa 62, qualità *seminativo*, superficie 0.09.60 ettari (960 mq);

Il tutto intestato per l'intero della piena proprietà a

[REDAZIONE] J, in regime di comunione dei beni.

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

Il mappali 60-62 del fg. 63 confinano con:

4.A.2) Terreni agricoli censiti al Fg. 40 mappali 59-61 - (LOCALITÀ FATTORIA DI PRESELLE)

• Terreni agricoli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR), intestati per l'intero della piena proprietà a

in regime di comunione dei beni, così rappresentati nel foglio di mappa n° 40:

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

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

Il Terreni censiti ai mappali 59-61 del Fg. 40 confinano con:

4.A.3) Terreni agricoli censiti al Fg. 65 mappali 75-77 - (LOCALITÀ STABBIATINI)

• Terreni agricoli censiti al Catasto Terreni del Comune di Scansano (GR), intestati per l'intero della piena proprietà a

in regime di comunione dei beni, così rappresentati nel foglio di mappa n° 65:

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

- p.lla 77, *vigneto*, Cl. 2, sup. ettari 0.00.30, R.D. € 0,17, R.A. € 0,15;

• I Terreni censiti ai mappali 75-77 del fg. 65 confinano con: Strada Provinciale n. 159 "Scansanese", Demanio Pubblico dello Stato (Acquedotto del Fiora).

CONGRUITA' CATASTALE

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

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

4.B.2) Terreni agricoli censiti al Fg. 40 mappali 59-61 - (LOCALITÀ FATTORIA DI PRESELLE)

• Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Scansano al Foglio di mappa 40 p.lle 59-61 è rappresentato CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto riguarda la p.lla 59, qualità *seminativo arborato*, che è invece per gran parte occupata da un bacino irriguo.

4.B.3) Terreni agricoli censiti al Fg. 65 mappali 75-77 - (LOCALITÀ STABBIATINI)

• Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Scansano al Foglio di mappa 65 p.lle 75-77, della superficie di 150 mq e 30 mq, sono rappresentati CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto classificati rispettivamente *seminativo* e *vigneto* mentre in realtà sono da classificare come *incolto sterile* in quanto del tutto improduttivi per localizzazione ed estensione risultando costituire la cunetta stradale della S.P. n. 159 *Scansanese*.

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

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 25.01.2010 presente in atti e allegato alla presente relazione, i terreni oggetto di pignoramento risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Piano Strutturale (Approvato con Del. C.C. n. 33 del 28.05.2008)

-**Fg. 65 p.lle 75-77** sono indicati nel P.S. come "ZONA A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA". Tali terreni sono inseriti nel Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6r Valle dell'Ombrone ambito dei rilievi di cui agli art. 19 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti) Tav. 4a sez. I.

-**Fg. 63 p.lla 62** è indicato nel P.S. come "ZONA AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA". Tale terreno è inserito nel Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6r Valle dell'Ombrone ambito dei rilievi di cui agli art. 19 e 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti) Tav. 4a sez. I.

-**Fg. 40 p.lle 59-61** sono indicati dal P.S. come "ZONA A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA". Tali terreni sono inseriti nel Contesto Paesistico Locale (C.P.L.) 6r Valle dell'Ombrone ambito delle colline plioceniche di cui agli art. 19 e 23 delle N.T.A. del P.S. (Sottosistemi Territoriali Aperti) Tav. 4a sez. I.

Le Strade Statali, Provinciali, Comunali e/o Vieinali sono, rispettivamente per trenta, venti e dieci metri dal confine della strada stessa, interessate da una fascia di rispetto, e pertanto tutte le

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it

particelle o porzioni di esse, site in zona agricola ma ricadenti in tale fascia, sono indicate nel PRG del Comune di Scansano come "ZONA DI RISPETTO STRADALE".

6° QUESITO: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85;*

Porzione di fabbricato censita al Fg. 63 mappale 60

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

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

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grassano - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

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

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

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

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

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it

LOTTO N. 2 Terreni agricoli censiti al Fg. 40 mappali 59-61 (LOCALITÀ FATTORIA DI PRESELLE) E Fg. 65 mappali 75-77 - (LOCALITÀ STABBIATINI)

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

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

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

Gli immobili oggetto di stima risultano nella piena disponibilità del proprietario esecutato e quindi dal punto di vista estimativo saranno considerati LIBERI ad ogni effetto di legge.

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

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Il criterio di stima che verrà adottato:

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

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

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

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adotterà il procedimento diretto o

Dott. Agr. Michele Pclizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroxambientali@infinito.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Per la valutazione dei terreni si considererà anche i "Valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Grosseto" ai sensi dell'art. 14 della legge n° 10 del 28/01/77.

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

Valutazioni e Motivazioni:

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

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

- Fabbricati ad uso zootecnico in località Marruchetone da € 280,00 a € 400,00 circa al mq lordo;
- Terreni agricoli in località Marruchetone da 12.000,00 a 15.000,00 €/ettaro
- Terreni agricoli in località Fattoria di Preselle da 12.000,00 a 15.000,00 €/ettaro
- Terreni agricoli improduttivi in località Stabbiatini da 2.000,00 a 3.500,00 €/ettaro

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- il fabbricato rurale ad uso zootecnico censito al mappale 60 del foglio 63, attualmente non è individuato e definito completamente da confini materiali, ma è funzionalmente autonomo ed operativo in quanto le zone destinate alla mungitura, trasformazione e conservazione dei prodotti

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

aziendali sono inserite nella porzione oggetto di esecuzione. La concreta definizione dei confini interni può essere attuata mediante semplici tramezzature interne ai locali attualmente non aventi funzioni di trasformazione;

- le difformità riscontrate negli immobili oggetto di stima, potranno essere regolarizzate solo da soggetto avente qualifica di I.A.P. o da Azienda Agricola, sulla traccia del P.M.A.A. già approvato o previa approvazione di nuovo P.M.A.A., mediante rilascio di *Permesso di Costruire*, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., previo pagamento di sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, che può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa **€ 3.000,00**, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante, in merito ai quali si individua che la predisposizione degli stessi e della inerente pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese tecniche;
- La corte esclusiva esecutata comunica naturalmente con la corte esclusiva della porzione di fabbricato ricadente sul mappale 61 non oggetto della presente procedura, ma, in conseguenza di ciò, quest'ultima con la porzione di fabbricato non oggetto di esecuzione, è accessibile solo dalla corte gravata da pignoramento;
- gli impianti non risultano verificati ai sensi della normativa vigente al momento della realizzazione;
- gli immobili in oggetto risultano **LIBERI**;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| - Fabbricato ad uso zootecnico in località Marruchetone | → | € 320,00 al mq lordo |
| - Terreni agricoli in località Marruchetone | → | € 13.000,00 ad ettaro |
| - Terreni agricoli in località Fattoria di Preselle | → | € 13.000,00 ad ettaro |
| - Terreni agricoli improduttivi in località Stabbiatini | → | € 3.000,00 ad ettaro |

VALORE DEGLI IMMOBILI

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

- Stalla (p.lla 60)	Mq 1.610,10 x € 320,00/Mq	= in c.t. € 515.232,00
- Terreno (p.lla 62)	Ha 0.09.60 x € 13.000,00/Ha	= in c.t. € 1.248,00
	SOMMANO	€ 516.480,00

arrotondabili a **€ 516.500,00** □ Diconsi: **euro cinquecentosedicimilacinquecento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• • •

LOTTO N. 2 □ PIENA PROPRIETÀ di TERRENI AGRICOLI siti in Comune di Scansano (GR), frazione di Preselle, località di Fattoria di Preselle individuati al Catasto Terreni alle particelle 59 e 61 del Foglio 40 per una superficie di ettari 0.24.40 (2.440 mq) oltre a terreni agricoli siti in località Stabbiatini individuati al Catasto Terreni alle particelle 75 e 77 del Foglio 65 per una superficie di ettari 0.01.80 (180 mq).

Ha 0.24.40 x € 13.000,00/Ha	= in c.t. € 3.172,00
Ha 0.01.80 x € 3.000,00/Ha	= in c.t. € 54,00
SOMMANO	€ 3.226,00

arrotondabili a **€ 3.250,00** □ Diconsi: **euro tremiladuecentocinquanta/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 1

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseta - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

Gli immobili confinano con: [REDACTED]

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

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

Dott. Agr. Michele Pellizzori - Grosseta - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientoli@infinito.it

rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria può orientativamente essere individuata in una cifra pari a circa € 3.000,00, ma potrà essere definitivamente determinata solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante, in merito ai quali si individua che la predisposizione degli stessi e della inerente pratica edilizia comporterà anche il pagamento delle spese tecniche. Le difformità riscontrate non compromettano la commerciabilità dell'immobile.

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

VALORE DEL LOTTO n. 1

€ 516.000,00

Diconsi: euro cinquecentosedicimilacinquecento/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 2

PIENA PROPRIETÀ di TERRENI AGRICOLI siti in Comune di Scansano (GR), frazione di Preselle, località Fattoria di Preselle individuati al Catasto Terreni alle particelle 59 e 61 del Foglio 40 per una superficie di ettari 0.24.40 (2.440 mq) oltre a terreni agricoli siti in località Stabbiatini individuati al Catasto Terreni alle particelle 75 e 77 del Foglio 65 per una superficie di ettari 0.01.80 (180 mq).

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

- TERRENI IN LOC. STABBIATINI (p.lle 75-77) risultano entrambi localizzati in aderenza alla S.P. n. 159 Scansanese nella zona antistante al Podere Stabbiatini sito nella omonima località. Si tratta di una stretta e lunga striscia di terreno (metri 1,0 x 180,0 circa) naturalmente inerbite interessate dalla cunetta stradale della suddetta viabilità avente superficie complessiva di 180 mq. Si tratta di terreni del tutto improduttivi dal punto di vista agronomico, derivanti, presumibilmente, dal frazionamento catastale redatto a supporto del piano particellare di esproprio a supporto della realizzazione della viabilità pubblica, in merito alla quale non risulta ad oggi completata la procedura di acquisizione di tale area occupata dalla cunetta e costituente fascia di rispetto della sede stradale stessa.

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

rappresentati al CATASTO TERRENI del Comune di Scansano:
- Fig. 65, p.lla 75, seminativo, Cl. 4, sup. ettari 0.01.50, R.D. € 0,13, R.A. € 0,19;

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

- Fig. 65, p.lla 77, vigneto, Cl. 2, sup. ettari 0.00.30, R.D. € 0,17, R.A. € 0,15;
- Fig. 40, p.lla 59, seminativo arborato, Cl. 1, sup. ettari 0.22.60, R.D. € 15,17, R.A. € 7,59;
- Fig. 40, p.lla 61, seminativo, Cl. 3, sup. ettari 0.01.80, R.D. € 0,46, R.A. € 0,65;

I terreni in Loc. Fattoria di Preselle confinano con: [REDACTED]

I terreni in Loc. Stabbiatini confinano con: Strada Provinciale n. 159 "Scansanese", Demanio Pubblico dello Stato (Acquedotto del Fiora).

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

VALORE DEL LOTTO n. 2

€ 3.250,00

Diconsi: euro tremiladuecentocinquanta/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

ALLEGATI:

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 2) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- 3) RILIEVO DI STATO ATTUALE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE ZOOTECNICO;
- 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA costituita da n. 19 fotografie;

La presente relazione, che si compone di 26 pagine dattiloscritte, viene depositata in un originale e due copie.

Grosseto, 24.08.2010

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Agr. Michele Pellizzari

"SOMMARIO".

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: agroambientali@infinito.it

Premessa.....	pag. 1
QUESITI	pag. 1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI	pag. 4
<u>Risposta al 1° quesito</u>	
Oggetto del pignoramento	pag. 5
Iscrizioni e trascrizioni.....	pag. 6
Quadro sinottico delle provenienze al ventennio.....	pag. 7
<u>Risposta al 2° quesito</u>	
Il comune - La località – La zona.....	pag. 8
Descrizione sommaria e ubicazione degli immobili.....	pag. 9
2.A) FABBRICATO RURALE A DESTINAZIONE ZOOTECNICA e adiacente TERRENO AGRICOLO (LOCALITÀ MARRUCHETONE).....	pag. 9
2.B) TERRENI AGRICOLI IN LOCALITÀ FATTORIA DI PRESELLE.....	pag.12
2.C) TERRENI AGRICOLI IN LOCALITÀ STABBIATINI.....	pag.13
<u>Risposta al 3°quesito</u>	pag. 13
<u>Risposta al 4° quesito</u>	pag. 14
<u>Risposta al 5° quesito</u>	pag. 16
<u>Risposta al 6° quesito</u>	pag. 17
<u>Risposta al 7° quesito</u>	pag. 18
<u>Risposta al 8° quesito</u>	pag. 19
<u>Risposta al 9° quesito</u>	pag. 19
<u>Risposta al 10° quesito</u>	pag. 19
<u>Risposta al 11° quesito</u>	pag. 19
<u>Risposta al 12° quesito</u>	
Il criterio di stima che verrà adottato	pag.20
Motivazioni – Valutazioni	pag.21
Valore degli immobili	pag.22
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag.23
Elenco allegati	pag.26

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: agroambientali@infinito.it