

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Esecuzione Immobiliare 85/2018

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rustici Andrea - Rustici Giuseppe

(Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Ing. Iunior Mauro Masetti)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grosseto, 12 febbraio 2022

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Iunior Mauro Masetti nato a Orbetello il 19.09.1977, codice fiscale MSTMRA77P13G088J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al numero 26 sez. B, libero professionista con studio professionale in Grosseto, via Oberdan n. 11, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere perizia estimativa dei beni descritti negli atti di pignoramento immobiliare notificato il 02.05.2018 N. Rep. 1065 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 14.05.2018 al R.G. n. 6446 e R.P. n. 4691.

In data 16/03/2019, comparso davanti all'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia FROSINI, dopo aver prestato giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1° QUESITO:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*
- 2° QUESITO:** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3° QUESITO:** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

6° QUESITO: *indichi* la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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.

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

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

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

10° QUESITO: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **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 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- e) **allegghi** alla relazione la planimetria 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;

- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



RISPOSTA AL 1° QUESITO.....	8
RISPOSTA AL 2° QUESITO.....	10
RISPOSTA AL 3° QUESITO	24
RISPOSTA AL 4° QUESITO.....	28
RISPOSTA AL 5° QUESITO	32
RISPOSTA AL 6° QUESITO.....	33
RISPOSTA AL 7° QUESITO.....	42
RISPOSTA AL 8° QUESITO.....	43
RISPOSTA AL 9° QUESITO.....	44
RISPOSTA AL 10° QUESITO:	45
RISPOSTA AL 11° QUESITO:	46
RISPOSTA AL 12° QUESITO:	47
I TERRENI	47
➤ CRITERIO DI STIMA - TERRENI	47
➤ GIUDIZIO DI STIMA - TERRENI	48
➤ AGGIUNTE E DETRAZIONI - TERRENI	48
I FABBRICATI.....	49
➤ CRITERIO DI STIMA.....	49
➤ GIUDIZIO DI STIMA - FABBRICATI AD USO ABITATIVO	51
➤ GIUDIZIO DI STIMA - FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)	51
➤ AGGIUNTE E DETRAZIONI - FABBRICATI AD USO ABITATIVO E AD USO PRODUTTIVO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)	52
RIEPILOGO	52
CONCLUSIONI	53

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 08/11/2019, previo accordo con il custode giudiziario Dr. Riccardo Cinelli, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alle ore 09,30 il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione degli immobili effettuando quindi i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie a riscontrare lo stato di fatto dei fabbricati, concludendo le operazioni alle ore 13,00 circa. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

In data 05 settembre 2019 il sottoscritto inoltrava all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto o locazione sugli immobili pignorati e in data 10 settembre 2019, l'Ente preposto comunicava al sottoscritto che esistevano contratti di locazione intestati ai soggetti eseguiti come danti causa.

In data 29 ottobre 2019 il sottoscritto inoltrava richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Orbetello e in data 14 novembre 2019 l'amministrazione comunale provvedeva all'inoltro della documentazione con prot. 44119/VI-3-3.

In data 29 ottobre 2019 il sottoscritto presentava istanza di richiesta di ricerca delle pratiche edilizie presso il Comune di Orbetello, successivamente in data 21 e 28 novembre 2019 effettuava ricerca del materiale richiesto presso gli archivi comunali, prelevando copia della documentazione.

A seguito dell'ottenimento dei titoli edilizi in copia è stato eseguito un ulteriore sopralluogo in data 23 marzo 2021 nel quale sono stati riscontrati numerosi manufatti non riconducibili a titoli edilizi.

In data 28 gennaio 2022 e giorni seguenti sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi per rilevare gli immobili oggetto di pignoramento al fine di procedere con l'aggiornamento catastale degli stessi.

Il sottoscritto ha poi svolto le opportune analisi dello stato dei luoghi, compiuto ricerche, indagini di mercato e ogni altra operazione finalizzata all'ottenimento del valore dei beni e a rispondere ai quesiti formulati, come di seguito.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

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

Il sottoscritto, in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., rileva che agli atti presenti all'interno del Fascicolo è presente la seguente documentazione:

- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 02.05.2018 Repertorio 1065;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** del 14.05.2018 Registro Generale n. 6446 Registro Particolare n. 4691;
- **Certificazione notarile** attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari e catastali, ex art. 567, 2° comma, c.p.c., redatto in data 5.07.2018 dal Notaio Dott. Giuseppe Tucci contenente anche l'attestazione delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

Risultano invece mancanti, e sono state prodotte dal sottoscritto gli estratti del catasto e le mappe censuarie utili ad identificare il bene da vendere;

- **Documentazione catastale**, ovvero estratto di mappa catastale, visure storiche degli immobili e planimetrie.
- **Certificato di destinazione urbanistica** ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, rilasciato dal Comune di Orbetello in data 14 novembre 2019 Prot. 44119/VI-3-3.

ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI riscontrate nelle dichiarazioni notarili ex art. 567 c.p.c. presenti all'interno del fascicolo.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca volontaria** ai rogiti del notaio Abbate Antonio in data 11/03/2010 Repertorio numero 38303 Raccolta numero 23387, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 12/03/2010 al numero 844 del Registro Particolare ed al numero 3809 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario emessa per un totale di Euro 3.540.000,00, di cui Quota Capitale di Euro 2.360.000,00, estinguibile in anni 25, **a favore** della ICCREA SPA ISTITUTO DI CREDITO COOPERATIVO CASSE RURALI ED ARTIGIANE con sede in Roma Codice Fiscale 02820100580, **contro** RUSTICI ANDREA e RUSTICI GIUSEPPE per la loro quota di 1/2 della Piena Proprietà ciascuno, debitore non datore di ipoteca è la "Società Agricola Rustici Giuseppe e Andrea S.S." P.IVA 01213420530 Tale Ipoteca risulta gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello, al Foglio 24, Particella 174, Subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 9, 7 e 8 (oggi rispettivamente Subalterni 12, 13, 4, 5, 15, 16 e 11) e al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 24 particella 68 (oggi Particella 270) e Foglio 22, Particella 5.

A margine di detta Ipoteca risulta Annotazione n.p. 2030 del 30/12/2016 riguardante Surrogazione Parziale a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c.) a favore di TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in GROSSETO (GR) Codice fiscale 01602230532

- **Ipoteca per concessione Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo** emessa dall' Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 06/04/2018 Repertorio n. 922/5118, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06/04/2018 al Registro Particolare n. 661 ed al Registro Generale al n. 4815, **a favore** di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma, C.F. 13756881002 **contro** RUSTICI GIUSEPPE, gravante sulla quota di 1/2 della Piena Proprietà, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello, al Foglio 24 particella 174 subalterno 10 (oggi Subalterno 11).

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Verbale di Pignoramento** notificato dall' Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 02/05/2018 Repertorio numero 1065, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 14/05/2018 al R.P. n. 4691 ed al R.G. n. 6446, **a favore** della ICCREA BANCAIMPRESA SPA con sede in Roma C.F. 02820100580 **contro** RUSTICI ANDREA e RUSTICI GIUSEPPE gravante sulla quota di 1/2 della Piena Proprietà ciascuno, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello, al Foglio 24, Particella 174, Subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 9, 7 e 8 (oggi rispettivamente Subalterni 12, 13, 4, 5, 15, 16 e 11) e al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 24, Particella 68 (oggi Particella 270) e Foglio 22, Particella 5.

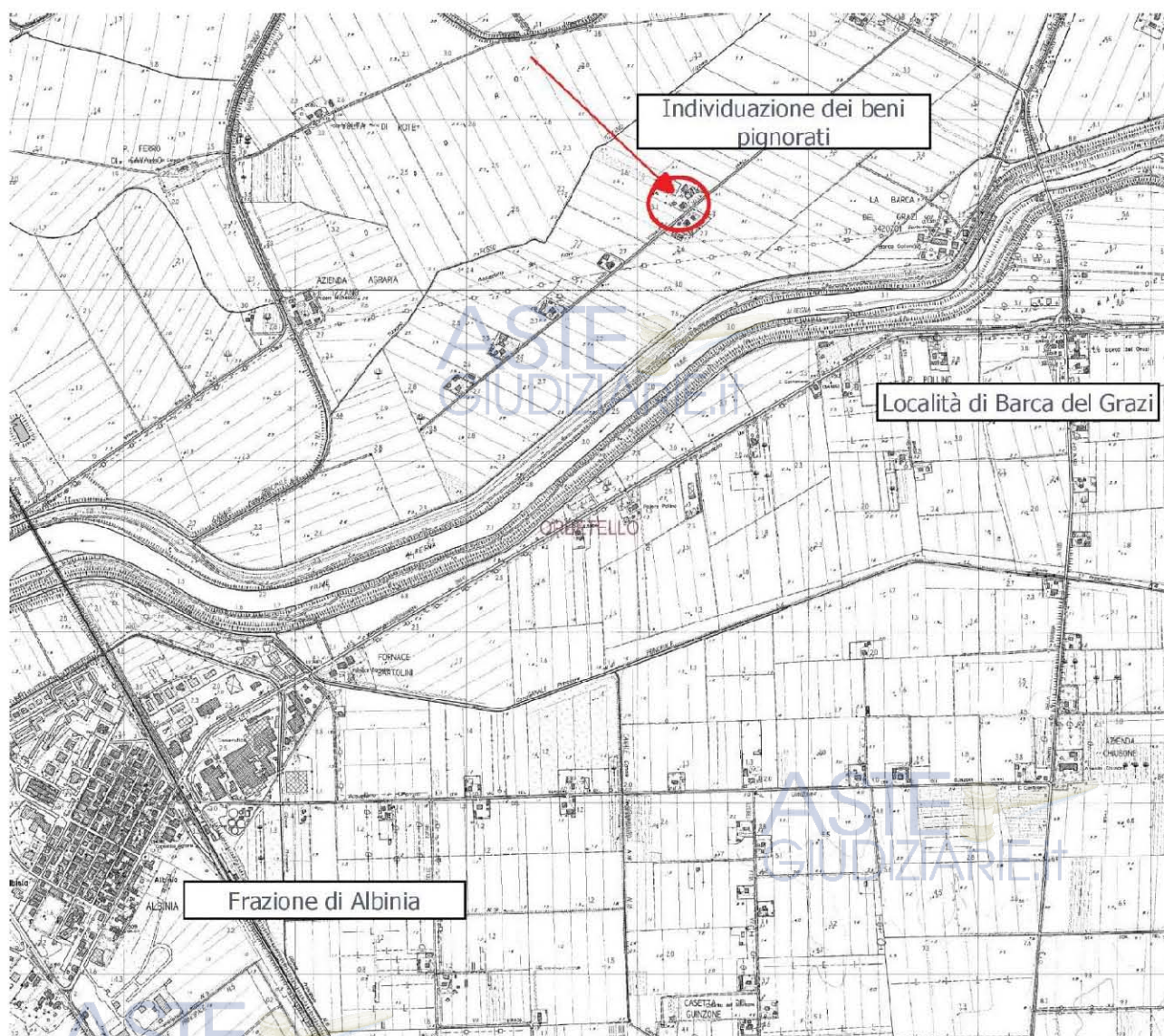
RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

Eseguite le verifiche preliminari di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., il sottoscritto, si recava, nei tempi sopra descritti, presso gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare per eseguirne il sopralluogo. Di seguito è descritto quanto accertato:

LA LOCALITÀ E LA ZONA

Gli immobili pignorati sono situati nel Comune di Orbetello, precisamente sulla strada vicinale di Barca del Grazi.



Precisamente gli immobili oggetto della perizia sono collocati in aperta campagna, a pochi chilometri della località di Barca del Grazi che consiste in un piccolo agglomerato di edifici sorto come punto di passaggio tra le località di mare e quelle dell'entroterra, ovvero dove si incontrano la strada regionale n. 74 Maremmana e la strada provinciale della Parrina.

Barca del Grazi è costituita da pochi fabbricati immersi nelle pianure della campagna di Orbetello, a due passi dal fiume Albegna, dove sono presenti alcuni servizi come un bar/tabacchi, un ristorante, il Consorzio Agrario ed alcuni fondi con attività artigianali, questo porta ad avvalorare il fatto che la località sia un luogo di passaggio, ma al contempo anche una zona a prevalente funzione agricola.

Si specifica che la zona, compresi gli immobili oggetto di pignoramento, sono soggetti a rischio allagamenti provocati dall'esondazione del fiume Albegna; nell'anno 2012 si è verificata di fatto un'alluvione che ha compromesso l'intera area e l'azienda agricola in questione.

Gli immobili in oggetto sono vicini alla fascia costiera della Laguna della Giannella e di Orbetello, precisamente sono distanti 5 km dal centro abitato di Albinia e 17 km da capoluogo di comune.

La caratteristica predominante del luogo quindi è la ruralità, data dalla forte presenza di piccole-medio aziende agricole, e quindi dalla totalità di edifici rurali della tipologia dell'ex Ente Maremma.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento di seguito descritti sono di piena proprietà di:

- Rustici Giuseppe nato a Grosseto il 07.10.1973 - codice fiscale RSTGPP73R07E202T
- Rustici Andrea nato a Grosseto il 18.10.1976 - codice fiscale RSTNDR76R18E202M

per quanto riguarda gli immobili censiti al **Catasto Terreni**:

- Rustici Andrea per la proprietà di 1/2
- Rustici Giuseppe per la proprietà di 1/2 in comunione de residuo

Per quanto riguarda gli immobili censiti al **Catasto Fabbricati**:

- Rustici Andrea per la proprietà di 1/2 del bene personale
- Rustici Giuseppe per la proprietà di 1/2 del bene personale

IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ORBETELLO

Complessivamente si tratta di un unico fabbricato situato sulla strada vicinale di Barca del Grazi al numero civico 150, composto da 5 unità immobiliari tutte di proprietà dei soggetti esecutati e ricomprese nell'elenco dei beni pignorati della presente procedura esecutiva.

L'edificio risale alla metà degli anni '50 costruito mediante l'opera dell'Ente Maremma durante l'epoca della bonifica della Maremma Grossetana, nello specifico si tratta della

tipologia "Podere Bello Sguardo", ovvero un fabbricato posto su due livelli che al piano terra accoglieva gli spazi adibiti all'attività agricola, mentre al piano superiore era collocata la residenza dell'agricoltore.

Negli anni a seguire il fabbricato fu poi oggetto di ampliamento e varie ristrutturazioni, fino ad oggi dove sono presenti due appartamenti e un locale vendita al piano terra e altri due appartamenti al piano superiore.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura a falde presenta il manto in laterizio, gli infissi sono in legno con oscuranti a volte costituiti da persiane, oppure da avvolgibili in pvc; complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni tranne che per la necessità di eseguire opere di manutenzione sugli infissi e su alcune riprese puntuali negli intonaci.

Attorno è presente una corte aperta su tre lati, comune a tutte le unità immobiliari e delimitata da una siepe lungo il confine con la strada vicinale di barca del Grazi, costituente la corte pertinenziale comune a tutte e cinque le unità immobiliari, censita Catasto Fabbricato del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 16.

Agli accessi alle singole unità immobiliari sono indipendenti.

IMMOBILE n. 1

Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale 122 mq Totale escluso aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 1.007,09.

L'immobile corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 2 – vedi Quesiti 3 e 4.

Consiste nell'appartamento posto al piano terra nella porzione di fabbricato rivolta a est confinante a ovest con il Subalterno 13 e 14; la sua edificazione avvenuta in ampliamento al primo podere costruito con l'opera dell'Ente Maremma, risale all'inizio degli anni ottanta.

All'ingresso dell'abitazione è presente un portico, costituito da una tettoia con struttura in legno e manto di copertura in fogli di lamiera, il piano di calpestio è composto da pavimentazione in piastrelle in gres da esterni.

Attraverso un'ampia porta vetrata d'ingresso si accede al soggiorno dotato di caminetto a legna, da qui poi è possibile accedere sia alla cucina che alla zona notte e ad un piccolo bagno.

Nella cucina è presente oltre che una finestra che affaccia sul lato del portico d'ingresso, anche una porta finestra che dà su un altro portico posto nel retro dove affaccia anche la porta finestra della camera matrimoniale della stessa unità immobiliare; inoltre è presente

anche un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala della rampa di accesso all'unità soprastante.

La zona notte è composta da una camera matrimoniale orientata a sud, una camera doppia esposta verso nord e un bagno che affaccia ad est.

Complessivamente l'altezza dell'unità immobiliare è di 2.70, le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, tranne che per alcune rifiniture di pareti in faccia vista e archi in cotto; la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato.

L'unità immobiliare è dotata anche di un locale tecnico esclusivo sul lato a nord dell'abitazione, il cui accesso è esterno.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE (*)</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE (**)</u>
<u>(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)</u>	<u>(Equiparata alla Superficie Interna Netta)</u>
120.00 mq	92.00 mq

(*) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", basato sul principio del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

(**) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

IMMOBILE n. 2

Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 125 mq Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita Catastale € 929,62.

L'immobile corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 3 – vedi Quesiti 3 e 4.

Si tratta di un appartamento posto al piano terra dell'edificio, corrispondente alla porzione di fabbricato costruita negli anni '50, oggetto anche questa di opere di ampliamento; l'unità immobiliare è rivolta a ovest e confina con i Subalterni 12 e 14.

L'ingresso avviene mediante una tettoia con struttura portante in legno e copertura in fogli di lamiera, da qui si può accedere all'appartamento, ovvero nel soggiorno provvisto di due finestre una rivolta a ovest e una a sud.

Attraverso due aperture ad arco rifinite in cotto, si accede da una parte alla cucina e dall'altra alla zona notte, in quest'ultima sono presenti un wc, un bagno, una camera

matrimoniale e una camera singola; l'unità immobiliare è dotata anche di un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala della rampa di accesso all'immobile soprastante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, inoltre l'altezza interna netta è di 2.70.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE (*)</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE (**)</u>
<u>(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)</u>	<u>(Equiparata alla Superficie Interna Netta)</u>
122.00 mq	91.00 mq

(*) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", basato sul principio del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

(**) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

IMMOBILE n. 3

Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 91 mq Totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Catastale € 774,69.

Si tratta di un appartamento collocato al piano primo del fabbricato, nella porzione rivolta a ovest, è dotato di scala di accesso indipendente realizzata in cemento armato e di un terrazzo con parapetto in muratura e coperto da una tettoia con struttura in legno posto all'ingresso dell'unità immobiliare.

All'interno si accede direttamente ad un lungo corridoio, dal quale è possibile entrare nei vari vani, ovvero sul lato sinistro è presente la cucina con finestra aperta direttamente sul terrazzo esterno e un bagno che affaccia sul lato nord della corte aziendale; sul lato opposto invece è presente una camera da letto con apertura a sud, sul lato che dà sulla strada vicinale di Barca del Grazi.

Secondo la descrizione delle planimetrie catastali in possesso durante la fase di sopralluogo, dovevano essere presenti altre due porte, una a destra per la camera matrimoniale e una a sinistra per la camera doppia.

Al contrario al termine del corridoio è stata rilevata la presenza di una porta dalla quale è possibile accedere all'unità immobiliare adiacente, ovvero al Subalterno 5.

Da qui infatti si è potuto entrare in un ulteriore disimpegno con presenti due porte una a sinistra e l'altra a destra: da quest'ultima si è potuto accedere ad un vano ad uso ufficio,

appartenente di fatto però al Subalterno 5, dal quale poi è stato creato un ulteriore accesso che conduce alla camera matrimoniale rimanente dell'unità immobiliare oggetto di descrizione, oggi adibita però ad Ufficio.

Dalla porta di sinistra invece si entra un piccolo disimpegno, anche questo appartenente al Subalterno 5, da cui vi è accesso alla camera doppia dell'IMMOBILE n. 3.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di 2.95 m, complessivamente, nonostante si rilevi la fattezza di un appartamento datato non denota segnali di insalubrità o cattiva manutenzione.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE (*)</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE (**)</u>
<u>(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)</u>	<u>(Equiparata alla Superficie Interna Netta)</u>
91.00 mq	69.00 mq

(*) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", basato sul principio del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

(**) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

IMMOBILE n. 4

Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 131 mq Totale escluso aree scoperte 127 mq, Rendita Catastale € 1.084,56.

L'immobile consiste in un appartamento posto al piano primo del fabbricato principale, il cui accesso avviene mediante la scala indipendente posta a sud, che conduce poi ad un terrazzo coperto.

Vi sono qui due porte di accesso, una principale da cui si entra nell'appartamento vero e proprio, l'altra dalla quale invece si accede ad un vano adibito ad ufficio, che secondo quanto riportato dalla planimetria catastale in possesso durante il sopralluogo, doveva corrispondere invece ad una camera matrimoniale.

In quest'ultimo vano sono presenti delle porte, due conducono alla restante porzione di appartamento del Subalterno 5, mentre un'ulteriore porta conduce ad un altro vano da uso ufficio, appartenente però all'unità immobiliare confinante, ovvero il l'IMMOBILE n. 3.

Tornando all'appartamento, dall'ingresso principale attraverso un corridoio, sono presenti due aperture che corrispondono alla zona giorno, ovvero soggiorno e cucina, costituenti

un unico spazio separato da un'ampia apertura ricavata su un tramezzo; qui lo spazio risulta ben illuminato, grazie alla presenza di due finestre con affaccio a est.

Sempre dal corridoio principale, mediante una porta si accede alla zona notte, costituita da bagno e camera matrimoniale, rispettivamente con affaccio a est e a nord verso il centro aziendale.

Anche in questo caso durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza della seconda camera doppia come rappresentato in planimetria catastale depositata, bensì il vano in questione è stato diviso per adibirne metà a ripostiglio con accesso dalla zona notte dell'appartamento e metà a servizio igienico e relativo disimpegno, il cui accesso avviene da un ulteriore corridoio collegato direttamente all'unità immobiliare confinante denominata come IMMOBILE n. 3.

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna netta di 2.90 m, oltre che di buone condizioni dello stato manutentivo degli ambienti.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE (*)</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE (**)</u>
<u>(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)</u>	<u>(Equiparata alla Superficie Interna Netta)</u>
132.00 mq	108.00 mq

(*) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", basato sul principio del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

(**) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

IMMOBILE n. 5

Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 15, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 26 mq, Rendita Catastale € 361,16.

L'immobile corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 6 – vedi Quesiti 3 e 4.

Trattasi di un fondo posto al piano terra del fabbricato principale con accesso da nord, e confinante in aderenza con i Subalterni 12 e 13.

Si accede al suo interno mediante una tettoia delimitata da pareti in pvc e porta in alluminio, che creano un ingresso chiuso a protezione tra l'esterno e l'interno adibito a locale rivendita dei prodotti aziendali.

Si tratta di un unico vano, di altezza interna di 2.80 con le pareti per la maggior parte rivestite con piastrelle e pavimento ugualmente pavimentato, per una buona pulizia del locale di vendita.

In totale l'unità immobiliare si può riassumere con i seguenti parametri:

SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE (**)
<u>(Derivante dalla parametrizzazione delle superfici delle Pertinenze esclusive accessorie e delle Pertinenze esclusive di ornamento)</u>	<u>(Equiparata alla Superficie Interna Netta)</u>
23.00 mq	21.00 mq

(*) Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", basato sul principio del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

(**) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

IMMOBILE n. 6

Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 11, Categoria D/10, Rendita Catastale € 23.681,94.

L'immobile corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 7 e relativa corte esclusiva censita al Catasto Fabbricati, Particella 174, Subalterno 8 – vedi Quesiti 3 e 4.

Si tratta di un'azienda agricola condotta dai soggetti esecutati, che ha come indirizzo prevalente quello zootecnico, atto all'allevamento di bestiame bovino e suino, comprensivo della trasformazione dei prodotti con successiva vendita diretta del prodotto trasformato, oltre che di coltivazione di foraggi, frutti, olivi e vigna.

L'azienda agricola si compone di numerosi corpi di fabbrica, finalizzati principalmente all'attività di allevamento e successiva trasformazione delle carni:

STALLA PRINCIPALE

Attualmente in totale sono presenti in azienda circa 800 capi di bestiame, agli inizi degli anni '90 si è resa necessaria la realizzazione di una grossa struttura prefabbricata in acciaio coperta per la stabulazione fissa dei bovini adulti, con annessa sala mungitura, quest'ultima realizzata in cemento armato e posta parallelamente alla stalla per consentire un agile ingresso dei capi di bestiame.

La sala è accessibile anche dall'esterno, presenta ampie finestre poste in alto rispetto al solaio di calpestio per tutelare le lavorazioni in sicurezza e al contempo per avere un'ottima illuminazione dei locali lavorazione.

Il pavimento della sala, al fine di consentire più agilmente le operazioni di mungitura, presenta un'area posta a una quota ribassata, tale da avere una più agile operatività da parte degli addetti ai lavori, che dal basso possono comunque raggiungere le mungitrici meccaniche e le mammelle delle vacche.

Sono inoltre presenti altri locali chiusi in aderenza alla stalla principale, ovvero una sala del latte dove sono presenti le cisterne di convogliamento del latte appena munto, un locale ad uso ufficio e dei servizi igienici per gli addetti ai lavori con relativo spogliatoio, tutti opportunamente rivestiti e pavimentati in piastrelle di ceramica.

Inoltre è presente una zona parzialmente tamponata, ma al contempo coperta, accessibile dal di fuori, adibita ad *infermeria*, ovvero a "sala parto" delle vacche gestanti.

Esternamente alla struttura prefabbricata è presente un'ampia in cemento, necessaria per mantenere una migliore pulizia degli spazi limitrofi dalla stalla, su cui sono posizionati i silos in vetroresina per lo stoccaggio dei mangimi del bestiame.

Complessivamente si tratta di una struttura in buone condizioni.

SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
2026 mq	1995 mq	8379 mc

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

CONCIMAIA

All'esterno, sul retro della stalla, sono presenti ampi spazi recintati adibiti alla stabulazione libera dei capi di bestiame; è inoltre su questo lato avviene la raccolta dei liquami zootecnici prodotti, che mediante una trincea in cemento armato vengono convogliati, incanalati e pompati con un sistema a pistoncini, nella concimaia aziendale limitrofa a pochi metri dalla stalla principale. Non è stato possibile procedere alla misurazione di quest'ultima, in quanto essendo a pieno carico, risultava impossibile ritrovare il perimetro del cordolo perimetrale.

SILOS A TRINCEA

A nord-est della stalla principale sono presenti due silos a trincea adibiti allo stoccaggio degli insilati prodotti dall'azienda agricola. Questi sono costituiti da pannelli di cemento armato prefabbricati a delimitazione perimetrale e da una platea di cemento armato come pavimentazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
870 mq	- Non misurabile -	1740 mc

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

MAGAZZINO – RIMESSA ATTREZZI

Si tratta di un copro di fabbrica posto di fronte alla stalla principale, la cui struttura portante è costituita da travi reticolari in acciaio, chiaramente di non recente installazione, sorrette da paleria in legno come pilastrata portante. La copertura è realizzata con lastre di lamiera ondulata probabilmente di fibrocemento, mentre la pavimentazione è costituita da una platea in cemento. Le tamponature non sono omogenee, in alcuni tratti, quando presenti sono realizzate con blocchi di cemento multi cellulare, in altri tratti invece sono costituite da fogli di lamiera zincata o pannelli sandwich legati alle pilastrate.

All'interno parte del copro di fabbrica era adibito a porcile, dove sono ancora presenti i castri in muratura, oggi usati come deposito magazzino, mentre la restante superficie è dedicata a rimessa attrezzi e officina.

Complessivamente si tratta di una struttura datata e precaria, soprattutto in riferimento alla tipologia di copertura, per la quale sarebbe più auspicabile la sostituzione, a causa sia della presenza di parti ammalorate, sia dell'impossibilità durante le fasi di sopralluogo di poterne accertare se la consistenza del materiale con cui è realizzata, fosse in lastre di fibrocemento o di amianto.

SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
218 mq	211 mq	667 mc

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

LOCALE TRASFORMAZIONE - CASEIFICIO

Trattasi di un corpo di fabbrica destinato principalmente a caseificio riconosciuto ai sensi del Reg. CE n. 853/04, nel quale viene trasformato parte del latte prodotto in azienda per la produzione di prodotti caseari, da rivendere successivamente sia all'interno dell'azienda che al di fuori di essa. Il caseificio è dotato di varie tipologie di locali adibiti alle singole produzioni, suddivise sulla base della tipologia di prodotto finale, oltre che dei locali di confezionamento e lavaggio, di celle refrigerate a diverse temperature a garanzia delle diverse esigenze di stagionatura, dei servizi igienici e spogliatoi dei dipendenti e di magazzini per le scorte degli imballaggi. In riferimento a quest'ultimi, si evidenzia che tali locali sono stati rilevati comunicanti con l'interno del caseificio, a differenza di quanto invece descritto nelle planimetrie catastali e urbanistiche. Una porzione dello stabile è poi adibita a locale macellazione e stagionatura delle carni sempre derivanti dall'azienda agricola. La struttura portante di queste due aree è realizzata in prefabbricato metallico, copertura a volta e tamponature in parte in muratura intonacata e parte in pannelli sandwich.

È poi presenti un'area destinata a refettorio e cucina aziendale con relativi servizi igienici, in muratura portante posti sul lato nord del corpo di fabbrica, mentre sul lato posto a est è presente una tettoia in prefabbricato metallico con copertura ad unica falda, adibita a rimessa e dotata di pavimentazione in cemento.

Le altezze interne dei locali sono all'interno del caseificio e della macelleria, dove i solai sono costituiti da controsoffittatura in pannelli sandwich, di circa 4.10 m oppure di 2.90 m, mentre negli altri locali le altezze variano sulla base del differente andamento delle pendenze dei singoli spazi.

Per dare delle indicazioni metriche specifiche dei locali si preferisce suddividere le superfici commerciali e calpestabili sulla base delle diverse destinazioni di utilizzo.

Pertanto si scelgono come tipologie:

	SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
CASEIFICIO-MACELLERIA	247 mq	220 mq	875 mc
CUCINA-REFETTORIO	40 mq	32 mq	104 mc
TETTOIA RIMESSA ATTREZZI	172 mq	172 mq	580 mc

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

FIENILE

Struttura costituita da una tettoia in prefabbricato metallico con copertura a doppia falda posta come corpo di fabbrica più a est, limitrofa alla strada vicinale di Barca del Grazi. La sua utilizzazione è per il rimessaggio del fieno.

SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
220 mq	220 mq	1058 mc

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

ANNESI VARI

Sono inoltre stati rilevati:

- **sala degustazione e chiosco**, si tratta di due strutture adibite alla degustazione dei prodotti aziendali direttamente in loco da parte dei clienti di passaggio. Entrambe sono poste centralmente ai corpi di fabbrica componenti l'azienda agricola; la più grande (sala degustazione) si tratta di una struttura poggiata su una platea in cls armato e pavimentata in piastrelle di gres porcellanato, che presenta ampie vetrate solo lungo il prospetto principale costituente la porta d'ingresso e le aperture. La copertura costituita da pannelli sandwich ad un'unica falda, è sorretta da una struttura interamente in legno composta da travi longitudinali e pilastri corredate di monaco e saetta posti a vista centralmente alla sala. L'altro locale invece, più piccolo, è anch'esso in legno, appartenente più al genere del "chiosco",

con copertura piana e tamponatura costituita da doghe il legno. Presenta anch'esso una pavimentazione costituita da soletta di cemento e piastrelle di gres porcellanato.

- un **pollaio** collocato a sud del centro aziendale, realizzato con struttura portante in legno, tamponato e ricoperto con pannelli sandwich con posto di fronte uno spazio recintato per lo sgambamento degli animali;
- un piccolo **ripostiglio** in legno collocato di fronte al magazzino-rimessa attrezzi, posizionato sopra una pavimentazione in tufo montata a secco;
- un **locale tecnico** accanto alla sala degustazione realizzato in muratura dalla forma circolare e con copertura piana;
- due **container** posti a sud del centro aziendale dove alloggiano alcuni dipendenti dell'azienda agricola, dove non è stato possibile accedere durante le operazioni di rilievo.

	SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
SALA DEGUSTAZ.	54 mq	52 mq	129 mc
CHIOSTRO PER DEGUSTAZ.	26 mq	25 mq	64 mc
POLLAIO	53 mq	53 mq	110 mc
RIPOSTIGLIO	4 mq	4 mq	8 mc
LOCALE TECNICO	7 mq	7 mq	15 mc
CONTAINER	--	--	--

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

ALTRI CORPI DI FABBRICA

Sono presenti in azienda altri corpi di fabbrica dedicati al ricovero di animali, nello specifico si tratta di un porcile, una tettoia aperta per la stabulazione di manze e manzette, due ricoveri per vitelli collocati a nord del centro aziendale. Tali immobili sono oggi stato oggetto di recente aggiornamento catastale e sono censiti al Catasto Fabbricato del Comune di Orbetello al

- Foglio 24, Particella 266, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 71 mq, Superficie Catastale 71 mq, Rendita € 179,68;
- Foglio 24, Particella 267, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 100 mq, Superficie Catastale 100 mq, Rendita € 253,06;
- Foglio 24, Particella 268, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita € 55,67;

- Foglio 24, Particella 269, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita € 58,20;

Si tratta di strutture precarie di facile rimozione data la tipologia costruttiva, consistente in paleria lignea o metallica con sovrastante coperture in pannelli sandwich o fogli di lamiera grecata. Alcuni di questi corpi di fabbrica presentano una pavimentazione in cemento armato per garantire la salubrità degli ambienti al bestiame.

	SUPERFICIE COMMERCIALE (*)	SUPERFICIE CALPESTABILE	VOLUME
PORCILE	71 mq	71 mq	142 mc
TETTOIA RICOVERO	100 mq	100 mq	265 mc
BOX VITELLI 1	22 mq	22 mq	47 mc
BOX VITELLI 2	23 mq	23 mq	49 mc

(*) Calcolata secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare".

IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ORBETELLO

IMMOBILE n. 7

Foglio 24, Particella 270, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 8.98.49 Ha, R.D. € 835,26, R.A. € 649,64.

L'immobile corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 68 – vedi Quesito 4.

L'appezzamento è confinante a sud-est con la strada di Barca del Grazi e in parte con la Particella 174, mentre sugli altri fronti confina a nord/nord-est con la Particella 234 (piena proprietà di DAN FERNANDA e ITRI PIETRO) e la Particella 172 (proprietà per 1/4 di CARDARELLI MAURA e per 3/4 di CARDARELLI MAURA), a ovest confina con la Particella 173 (proprietà per 1/2 di CARDARELLI LUIGINA e per 1/2 di CARDARELLI MARTA), infine a sud-ovest confina con la particella 71 (proprietà per 1/3 di GUERRA ALESSANDRA, 1/3 di GUERRA ALESSIO e 1/3 di GUERRA ROLANDO).

Consiste in un appezzamento di terreno situato attorno alla corte del centro aziendale, ovvero si tratta di un terreno pianeggiante, il cui utilizzo è prevalentemente dedicato per il pascolo brado degli animali dell'azienda.

IMMOBILE n. 8: Foglio 22, Particella 5, Qualità

Proz. AA, Seminativo, classe 4, Superficie 10.02.30 Ha, R.D., € 155,29, R.A. € 181,18

Proz. BB, Vigneto, classe 1, Superficie 2.20.00 Ha, R.D., € 193,15, R.A. € 187,47

Proz. CC, Orto, classe U, Superficie 1.00.00 Ha, R.D. € 188,51, R.A. € 113,62

Proz. DD, Oliveto, classe 1, Superficie 1.50.00 Ha, R.D. € 65,85, R.A. € 58,10.

L'immobile n. 8 dista circa 7 km dal centro aziendale sulla strada vicinale delle cantine nel comune di Orbetello, si arriva a tale terreno percorrendo la strada provinciale di S. Donato, prendendo poi la S.S. n. 323 per circa 4.5 km si svolta a sinistra sulla strada vicinale delle Cantine; l'appezzamento rimane quindi sulla sinistra a circa 500 metri dallo svincolo.

L'appezzamento è confinante:

- a nord con le particelle 239 (Ente urbano di proprietà di TINTO MARIO), 23 e 150 (di proprietà per 1000/1000 di TINTO MARIO);
- a est con le particelle 151 e 152 (di proprietà per 1000/1000 di TINTO MARIO), 29 e 6 (di proprietà per 1/1 di VENTURELLI MIRELLA);
- a sud con le particelle 116, 7 (di proprietà per 1/2 di DELMONTE ALBERTA e SAGRETTI UBALDO), 112, 113 (di proprietà per 1/2 di MORRESI PIERINA per 1/2 di MORRESI PIERINA e per 1/2 di SAGRETTI MARIELLA), 156 (di proprietà di MATTEI MARINO e PANETTA IRMA);
- a ovest con la particella 241 (di proprietà per 1/1 di GRIMALDI ROBERTA);
- resta interclusa la particella 27 Ente Urbano di proprietà ANDREASSON LARS JONAS e LEONARDI LAURA

Si tratta di un terreno collinare, dove vengono praticate più colture agricole, ovvero sono coltivati un vigneto e un oliveto, inoltre viene praticata la coltivazione di piante da frutto; rimane però predominante la porzione di terreno adibita alla coltivazione cerealicola e di frumento.

Caratteristica importante da segnalare è la presenza di un vaso di raccolta di acque piovane di dimensioni abbastanza consistenti, che garantisce la sua presenza tutto l'anno, rendendo quindi irriguo l'intero appezzamento, e quindi maggiormente appetibile.

Complessivamente si riassume l'ordinamento culturale dei due immobili censiti al Catasto Terreni, sulla base delle qualità culturali catastali:

SEMINATIVO	Ha 19.00.79
VIGNETO	Ha 2.20.00
ORTO	Ha 1.00.00
OLIVETO	Ha 1.50.00
TOTALE	Ha 23.70.79

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

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

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

La descrizione delle unità immobiliari riportata nell'atto di pignoramento non ha dato la possibilità di identificare direttamente tutti gli immobili pignorati, in quanto alcuni degli identificativi catastali riportati in tale atto non erano corrispondenti ai dati attuali.

Si è potuto comunque constatare che queste discrepanze erano dovute ad alcune variazioni catastali avvenute successivamente alla data di trascrizione, riuscendo perciò a individuare ugualmente i beni oggetto di stima, dal momento che i dati riportati nel pignoramento avevano in precedenza determinato gli immobili indicati.

Si riporta di seguito una sintesi degli immobili oggetto di disallineamento tra la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e la situazione attuale del bene.

IMMOBILE n. 6 – Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 11, Categoria D/10, Rendita Catastale € 23.681,94.

L'immobile al momento della trascrizione corrispondeva all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 7, Categoria D/10, Rendita Catastale di € 18.064,00, e relativa corte esclusiva costituita dal BCNC censito al Catasto Fabbricati, Particella 174, Subalterno 8, conformemente all'atto di pignoramento. Successivamente, ovvero il 12.05.2011 mediante procedura docfa Protocollo n. GR0087347, fu eseguita una variazione catastale per ampliamento dell'u.i.u., costituendo la nuova unità immobiliare identificata come Foglio 24, Subalterno 10, Categoria D/10, Rendita Catastale € 21.945,10. Attualmente però l'immobile è stato di nuovo oggetto di aggiornamento degli identificativi catastali (VARIAZIONE del 10/03/2022 protocollo n. GR0012428 in atti dal 11/03/2022 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE) per le motivazioni riportate nel successivo Quesito 4.

IMMOBILE n. 7 – Foglio 24, Particella 270, Qualità Seminativo, classe 1, Superficie 8.98.49 Ha, R.D. € 835,26, R.A. € 649,64.

L'immobile è stato identificato nell'atto di pignoramento come unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 68, Qualità Seminativo, classe 1, Superficie 9.04.80 ha, R.D. € 841,12, R.A. € 654,21. Successivamente mediante Tipo Mappale del 02.05.2011 Protocollo GR0081388 il bene è stato oggetto di frazionamento per cedere parte della superficie catastale alla

Particella limitrofa n. 174, mutando così la propria individuazione catastale in Foglio 24, Particella 237, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 9.00.67 ha, R.D. € 837,28, R.A. € 651,22. Attualmente però l'immobile è stato di nuovo oggetto di aggiornamento degli identificativi catastali (Tipo mappale del 04/02/2022 protocollo n. GR0005087 in atti dal 04/02/2022 presentato il 04/02/2022) per le motivazioni riportate nel successivo Quesito 4.

Recentemente essendo stata necessaria la variazione catastale relativamente ad alcuni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ad oggi per alcuni immobili non risultano più corrispondenti gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento con quelli attuali, pertanto si riporta una breve descrizione:

IMMOBILE n. 1 – Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale 122 mq Totale escluso aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 1.007,09.

L'immobile essendo stato oggetto di aggiornamento degli identificativi catastali (variazione del 10/03/2022 protocollo n. gr0012428 in atti dal 11/03/2022 ampliamento-demolizione parziale) per le motivazioni riportate nel successivo Quesito 4, corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5, Superficie Catastale totale 119 mq – Totale escluse aree scoperte 115 mq, Rendita Catastale di € 852,15, conformemente nell'atto di pignoramento.

IMMOBILE n. 2 – Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 125 mq Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita Catastale € 929,62.

L'immobile essendo stato oggetto di aggiornamento degli identificativi catastali (variazione del 10/03/2022 protocollo n. gr0012428 in atti dal 11/03/2022 ampliamento-demolizione parziale) per le motivazioni riportate nel successivo Quesito 4, corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5, Superficie catastale totale 118 mq – Totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita Catastale di € 852,15, conformemente nell'atto di pignoramento.

IMMOBILE n. 3 – Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 91 mq Totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Catastale € 774,69.

L'immobile è stato recentemente oggetto di variazione catastale (diversa distribuzione degli spazi interni del 09/03/2022 protocollo n. gr0011968 in atti dal 10/03/2022 diversa distribuzione degli spazi interni), comportando però solo modifiche rispetto alla Consistenza e alla Superficie Catastale, quindi alla relativa Rendita Catastale. Per chiarezza si riportano i precedenti dati che descrivevano l'immobile riportati nell'atto di pignoramento: unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2,

Consistenza 5, Superficie Catastale 92 mq – Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita Catastale di € 774,69.

IMMOBILE n. 4 – Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 131 mq Totale escluso aree scoperte 127 mq, Rendita Catastale € 1.084,56.

L'immobile è stato recentemente oggetto di variazione catastale (diversa distribuzione degli spazi interni del 09/03/2022 protocollo n. gr0011968 in atti dal 10/03/2022 diversa distribuzione degli spazi interni), comportando però solo modifiche rispetto alla Consistenza e alla Superficie Catastale, e quindi alla relativa Rendita Catastale. Per chiarezza si riportano i precedenti dati che descrivevano l'immobile riportati nell'atto di pignoramento: unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5, Superficie Catastale 133 mq – Totale escluse aree scoperte 127 mq, Rendita Catastale di € 852,15.

IMMOBILE n. 5 – Censito al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 15, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 26 mq, Rendita Catastale € 361,16.

L'immobile essendo stato oggetto di aggiornamento degli identificativi catastali (variazione della destinazione del 10/03/2022 protocollo n. gr0012438 in atti dal 11/03/2022 c/2-c/1) per le motivazioni riportate nel successivo Quesito 4, corrisponde all'ex unità immobiliare censita al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita Catastale di € 30,42, conformemente nell'atto di pignoramento.

Fa parte del compendio pignorato, anche se non elencato nell'atto di pignoramento, ma bensì trascritto tra gli immobili pignorati nella Nota di trascrizione del 14.05.2018 Registro Generale n. 6446 Registro Particolare n. 4691, il Bene Comune Non Censibile comune agli IMMOBILI n. 1-2-3-4 e 5, individuato oggi con Foglio 24, Particella 174, Subalterno 16, ovvero ex. Foglio 24, Particella 174, Subalterno 9. Si tratta della corte comune alle unità immobiliari, costituito da giardino pertinenziale. Questo dimostrando sia di rispettare la peculiarità di *concreta relazione di asservimento* agli immobili di riferimento, sia la caratteristica di *inequivocità* ovvero di *indispensabilità del rapporto pertinenziale*, è da intendersi compreso all'interno dell'unico lotto la vendita della presente perizia, ai sensi dell'art 2912 e Art. 817 del c.c..

Occorre tuttavia specificare che l'atto di pignoramento non comprende alcuni beni presenti in loco, trattasi di vari manufatti quali sala e chiostro per degustazione, il ripostiglio e il locale tecnico, costituenti di fatto la vera consistenza dell'IMMOBILE n. 6. Questi erano manufatti probabilmente non esistenti all'epoca della trascrizione dell'atto di pignoramento, o comunque non ricompresi nei beni costituenti l'immobile in oggetto.

Oltre a questi manufatti, altri quattro copri di fabbrica sono stati oggetto di recente accatastamento per COSTITUZIONE del 12/03/2022 protocollo n. GR0012723 in atti dal 14/03/2022, avendo avuto origine dal frazionamento dell'ex Particella 237 intestata alla stessa ditta che altri copri di fabbrica. Questi sono individuati al Catasto Fabbricati come:

- Foglio 24, Particella 266, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 71 mq, Superficie Catastale 71 mq, Rendita € 179,68;
- Foglio 24, Particella 267, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 100 mq, Superficie Catastale 100 mq, Rendita € 253,06;
- Foglio 24, Particella 268, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita € 55,67;
- Foglio 24, Particella 269, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita € 58,20.

Nello specifico si tratta di quattro manufatti precari ad uso porcile e ricovero di vitelli, costituiti da strutture precarie in legno e coperture in lamiera posti a nord del centro aziendale.

Essendo tali manufatti beni accessori, ovvero a servizio dell'azienda agricola e realizzati sulla superficie degli immobili pignorati, il pignoramento è da intendere esteso anche su di essi, secondo il principio dell'art. 2912 C.C.,

In ultimo si segnala la non corretta descrizione dell'IMMOBILE n. 8 negli elenchi degli immobili pignorati riportati nella Dichiarazione Notarile, ovvero sia nell'ipoteca volontaria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 12/03/2010 al R. P. n. 844 - R.G.al n. 3809, sia nell'enunciazione del Verbale di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 14/05/2018 al R.P. n. 4691 - al R.G. n. 6446, è stato riportata una errata individuazione catastale, ovvero la Particella 5 censita al Catasto Terreni è stata ricompresa all'interno del Foglio 24 invece che 22. Risulta evidente la caratteristica di refuso di tale imprecisione, in quanto il bene risulta correttamente descritto sia nell'Atto di pignoramento depositato che nella relativa Nota di Trascrizione.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

Successivamente al sopralluogo di ricognizione dello stato dei beni oggetto di pignoramento, sono emerse numerose incongruenze tra lo stato attuale degli immobili e lo stato depositato.

Si sono resi necessari successivi sopralluoghi di rilievo per poter procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si elencano di seguito le operazioni svolte:

IMMOBILE 1

In data 02.03.2022 è stato approvato Tipo mappale prot. 10554/2022 per inserimento in mappa catastale della tettoia posta all'ingresso dell'unità immobiliare. Nei giorni seguenti mediante procedura Docfa prot. GR0012428 del 11.03.2022 è stata aggiornata la planimetria catastale inserendo nella rappresentazione la superficie mancante della tettoia in oggetto.

IMMOBILE 2

In data 02.03.2022 è stato approvato Tipo mappale prot. 10554/2022 per inserimento in mappa catastale della tettoia posta all'ingresso dell'unità immobiliare. Nei giorni seguenti mediante procedura Docfa prot. GR0012428 del 11.03.2022 è stata aggiornata la planimetria catastale apportando le seguenti modifiche:

- inserimento della tettoia esterna;
- inserimento di una finestra posta nel soggiorno accanto al vano scala;
- eliminazione della rappresentazione del camino non rilevato;
- modifica della destinazione d'uso del vano *ripostiglio* in *WC*;
- eliminazione della porta di collegamento tra il vano cucina e il ripostiglio nel sottoscala e rappresentazione dell'apertura dell'accesso direttamente dal soggiorno.

IMMOBILE 3

In data 02.03.2022 è stato approvato Tipo mappale prot. 10554/2022 per aggiornamento dell'orientamento della scala di accesso all'unità immobiliare. È stato poi necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa prot. GR0011968 del 10.03.2022, poiché durante il sopralluogo è stata rilevata una promiscuità

tra gli appartamenti al primo piano, ovvero è stata accertata la presenza di una porta che creando un collegamento diretto con l'unità immobiliare adiacente, costituisce anche l'unica via di accesso per passando dall'unità immobiliare n 4 confinante, per entrare nella camera doppia e nell'ufficio.

Si è quindi provveduto a segnalare questa anomalia, che di fatto non costituisce difformità, ma rappresenta solo la segnalazione della presenza di comunicazione tra due unità abitative limitrofe. Dal momento che tale situazione non compromette la negoziabilità dell'immobile e, poiché si decide di precedere alla vendita degli immobili in unico lotto, si è ritenuto opportuno mantenere scisse le due consistenze pignorate senza procedere alla loro fusione, demandando la decisione al futuro aggiudicatario la possibilità o meno di mantenere divise le due unità immobiliari, a patto che lo strumento urbanistico lo consenta.

Inoltre si segnala la diversa destinazione d'uso della camera matrimoniale utilizzata invece come ufficio.

IMMOBILE 4

In data 10.03.2022 è stato approvato con prot. GR0011968 la variazione catastale relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni rilevata durante le fasi di sopralluogo rispetto a quanto depositato. Nella fattispecie sono state apportate le seguenti modifiche:

- inserimento nella planimetria di tramezzo divisorio dotato di varco aperto tra il soggiorno e la cucina;
- trasformazione di una camera per metà in ripostiglio con mantenimento della stessa apertura di accesso e per la restante parte in disimpegno e bagno che creazione di porta di ingresso da altro corridoio;
- in quest'ultimo, presenza di più porte di collegamento sia all'appartamento, sia all'ufficio, sia all'unità immobiliare limitrofa;
- Diversa destinazione d'uso della camera matrimoniale utilizzata invece come ufficio.

IMMOBILE 5

In data 11.03.2022 è stato approvato Docfa di aggiornamento catastale GR0012438 per aggiornamento della rappresentazione del portico esterno all'unità immobiliare, che invece di risultare aperto, è stato rilevato tamponato con pannelli in pvc, contestualmente si è reso necessario cambiarne la destinazione d'uso, passando da Categoria catastale C/2 in C/1, ovvero "Negozi e botteghe".

Si riporta per correttezza la storia catastale dell'attuale Foglio 24, Particella 174, Subalterno 16, che inizialmente veniva individuato come Subalterno 9, ma in seguito è stato oggetto di due soppressioni, passando ad essere individuato prima come Subalterno 14 e poi come l'attuale Subalterno 16, questo a causa degli aggiornamenti prot. GR0012428 del 11.03.2022 e successivo GR0012441 del 11.03.2022.

IMMOBILE 6

In riferimento a questo immobile sono stati demoliti alcuni corpi di fabbrica non più esistenti, aggiungendone altri mai stati oggetto di iscrizione né al Catasto Terreni né Fabbricati. Si tratta nello specifico della demolizione di tre manufatti, ovvero un porcile, un deposito/voliera e di un silos a trincea, rispettivamente individuati nella vecchia planimetria generale allegata alla planimetria superata dell'Ex. Sub 10 con le lettere "D", "E" e "L". Quindi mediante Tipo Mappale 5087 del 04/02/2022 e successivo Tipo Mappale 10554 del 02/03/2022, sono state apportate le seguenti variazioni, ovvero sono stati inseriti un locale tecnico (lettera "I"), due locali degustazione (lettere "H" e "N"), un piccolo ripostiglio (lettera "O") e la vasca dell'impianto di scolo e raccolta dei liquami (lettera "M"). Sono state poi aggiornate le sagome di uno dei due silos esistenti (lettera "G"), del pollaio (lettera "L") e demolito parte del corpo di fabbrica del locale trasformazione (lettera "D"). Si specifica che le lettere utilizzare per contraddistinguere i fabbricati, si rifanno alla planimetria generale depositata assieme alle planimetrie catastali dell'immobile successivamente depositate, mediante procedura Docfa prot. GR0012428 del 11.03.2022. Relativamente agli altri fabbricati alcuni sono stati oggetto di aggiornamento planimetrico, nella fattispecie è stato correttamente rappresentato il manufatto "C", assieme al locale trasformazione Rif. "D", dove è stata aggiunta la porta di collegamento interno tra i locali del caseificio e i magazzini adiacenti.

ALTRI IMMOBILI

L'aggiornamento catastale per l'inserimento in mappa e al Catasto Fabbricati di alcuni corpi di fabbrica ad uso "porcile-stalla", che nello specifico sono stati inseriti in mappa mediante Tipo mappale 5087 del 04/02/2022 e successivamente sono state censite al Catasto fabbricati del Comune di Orbetello con pratica prot. GR0012723 del 14.03.2022 ai seguenti identificativi:

- Foglio 24, Particella 266, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 71 mq, Superficie Catastale 71 mq, Rendita € 179,68;
- Foglio 24, Particella 267, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 100 mq, Superficie Catastale 100 mq, Rendita € 253,06;
- Foglio 24, Particella 268, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita € 55,67;
- Foglio 24, Particella 269, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita € 58,20;

IMMOBILE 7

Per procedere all'inserimento in mappa dei copri di fabbrica sopra descritti, è stata ceduta parte della superficie catastale appartenente all'ex. Particella 237 oggetto di pignoramento in favore delle nuove particelle originate mediante Tipo Mappale del

02.05.2011 Protocollo GR0081388, comportando la soppressione di detta particella e la costituzione della Particella 270



RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Attualmente è vigente quale strumento urbanistico il Regolamento Urbanistico Comunale 2010 – N.T.A. "Testo coordinato come modificato dalla Variante al RU di adeguamento al PTC approvata con Del.CC. n. 34 del 22.06.2012" di giugno 2012.

Gli immobili ricadenti nel Foglio 24, ovvero gli Immobili 1-2-3-4-5-6-7 sono ricompresi nella zona omogenea "E" agricola, sottosistema territoriale E5.4 della "Pianura Centrale alluvionale Albegna", normata dall'art. 64 delle N.T.A..

Invece l'immobile 8 è ricompreso nella zona omogenea "E" agricola, sottosistema territoriale E5.2 della "Pianura Centrale San Donato", normata dall'art. 64 delle N.T.A..

Inoltre la zona dove ricadono gli Immobili 1-2-3-4-5-6-7 risulta soggetta a Rischio Idraulico, ai sensi del Regolamento di Attuazione n. 26/R dell'art. 62 della Legge Regionale 1/2005, in riferimento al Piano Strutturale attualmente vigente, nello specifico la zona ricade nelle zone P.I.M.E. - Pericolosità Idraulica Molto Elevata, mentre l'Immobile n. 8 ricade nelle zone a Bassa Pericolosità Idraulica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 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, accertati (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.

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, elencate di seguito sulla base degli Immobili pignorati.

IMMOBILI 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

P.E. 453/6, Permesso di Costruzione Prot. 2341 del 23.03.1954 - Concessione per la costruzione del fabbricato principale della tipologia "Podere bello sguardo".

Riguarda la costruzione del fabbricato originario per opera dell'Ente Maremma, dove veniva realizzato un corpo di fabbrica posto su due livelli, con posti al piano terra i locali ad uso agricolo e un portico, mentre al piano superiore era prevista la realizzazione dell'abitazione del coltivatore agricolo accessibile da scala esterna.

→ Mediante tale Titolo Abilitativo venivano realizzati gli **Immobili 2 e 3**.

P.E. 270 - Concessione n. 1405 del 13.12.1982 per ampliamento e riattamento di un fabbricato rurale con relativa variante P.E. 2385 del 10.07.1985 prot. 12035.

Riguarda la costruzione in aderenza al fabbricato principale di un nuovo volume disposto su due livelli.

Nella fattispecie era prevista la realizzazione al piano primo di un nuovo appartamento con ingresso indipendente tramite la costruzione di un'altra scala sul lato opposto di quella originaria. Il piano terra invece rimaneva ad uso agricolo, con l'aumento dei locali adibiti a tale scopo.

→ Mediante tale pratica edilizia venivano realizzati l'**Immobile n. 1**, costituito però da fondi ad uso agricolo al piano terra, e l'immobile n. 4, ovvero l'appartamento al piano primo. Le opere poi consistevano nella ridistribuzione degli spazi interni esistenti, interessando poi di fatto anche **gli immobili 2 - 3 e 5**.

P.E. N. 207/99 – Concessione n. 91 del 02.06.1999 per riattamento e ampliamento di un fabbricato rurale.

Tale concessione riguarda principalmente la realizzazione di un appartamento al piano terra mediante la trasformazione di parte dei locali esistenti adibiti a magazzini

e rimesse attrezzi, inoltre era prevista la realizzazione di un portico all'ingresso di tale appartamento e la creazione al piano superiore di un terrazzo, oltre che di alcune modifiche interne su tutte le unità immobiliari.

- Mediante tale pratica edilizia veniva trasformato in appartamento l'**Immobile n. 1**, lasciando l'utilizzazione agricola della restante porzione del piano terra, ovvero nell'**Immobile n. 2**, contestualmente però venivano apportate anche modifiche interne agli **Immobili 3 e 4**.

È compreso all'interno del fascicolo:

- la concessione edilizia
- comunicazione di inizio lavori del 07.09.99 prot. 28015;
- notifica preliminare di apertura del cantiere inviato con nota del 05.09.2002 prot. 31528;
- richiesta di variazione di intestazione del 02.08.2002 prot. 28513, con relativa attestazione del Notaio Giorgetti del 30.07.2002;
- nota di voltura per cambio intestazione della concessione del 28.10.2003;
- elaborati grafici e relazione tecnica
- schema smaltimento reflui e verifica dei rapporti aeroilluminanti.

P.E. N. 621/2002 – Denuncia Inizio Attività n. 28514 del 02.08.2002 - Variante alla Concessione Edilizia n. 91 del 02.08.1999 per realizzazione di ampliamento dell'unità abitativa posta al piano terra attraverso la ristrutturazione dei locali ex magazzino e spostamento del volume assentito senza aumento del medesimo.

Le opere consistevano nell'ampliamento dell'unità abitativa al piano terra che si sarebbe dovuta estendere su tutto il livello, con la creazione di un locale ad uso ufficio in ampliamento sul lato sud-ovest, mediante lo sfruttamento del volume destinato alla realizzazione di un portico sul lato sud est autorizzato con la Concessione Edilizia n. 91 del 02.08.1999. Erano inoltre previsti vari interventi di redistribuzione dei vani su entrambi i livelli e la rinuncia alla realizzazione del terrazzo in corrispondenza dell'Immobile n. 4.

- Sono oggetto di intervento principalmente l'Immobile 1 e 2, ma subivano modifiche anche gli Immobili n. 3 e 4

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- comunicazione di inizio lavori del 30.08.2002 prot. 30879;
- tavola di variante;
- relazione tecnica;
- tavola relativa al calcolo dei volumi
- relazione geologica;
- planimetria catastale con riportate le distanze dai confini

Questa pratica edilizia consiste nell'ultimo stato depositato e reperito negli archivi comunali, confrontando quindi la tavola di variante con lo stato di fatto dei luoghi sono emerse molteplici difformità.

La prima discrepanza che emerge agli occhi è la divisione in due appartamenti del piano terra, con conseguente cambio di destinazione d'utilizzo di alcuni vani, ovvero in riferimento all'**Immobile n.2** il locale ad uso ufficio previsto come ampliamento è costituito oggi da un

soggiorno, il ripostiglio adiacente al wc doccia è stato trasformato in un altro servizio igienico, la camera posta sul lato sud-ovest oggi è adibita a cucina, con ingresso invece che dal corridoio della zona notte, direttamente dal soggiorno, da qui avviene anche l'accesso al ripostiglio sottoscala. Sempre nella zona giorno è stata rilevata una finestra che affaccia a sud-ovest non prevista dalla DIA in variante e la realizzazione di una tettoia all'ingresso dell'appartamento. Non è stato rilevato il tramezzo rappresentato nella camera doppia adiacente all'appartamento dell'Immobile n. 1 che doveva ricavare uno spazio di andito per accedere all'ingresso dell'altra unità immobiliare.

Relativamente all'**Immobile n. 1** risulta diverso l'ingresso all'appartamento, ovvero dove veniva indicato nelle planimetrie depositate oggi è presente la camera matrimoniale, con accesso solo dall'esterno o dal corridoio della zona notte, risulta quindi tamponata la terza apertura rappresentata che condurrebbe al vano del soggiorno-pranzo. Quest'ultimo risulta invariato rispetto agli atti depositati e oggi costituisce l'ingresso all'unità immobiliare. All'esterno all'ingresso dell'unità immobiliare è presente una tettoia che oltre a non essere rappresentata in planimetria depositata, si è potuto constatare da relazione tecnica la rinuncia alla sua realizzazione in favore dell'aumento di volume del locale ad uso Ufficio, oggi soggiorno, dell'Immobile n. 2.

Al piano superiore nella rappresentazione, sia dello stato concessionato (Concessione Edilizia n. 91 del 02.08.1999) che in quello di variante (DIA n. 28514 del 02.08.2002) appare l'unione degli appartamenti, **Immobile n. 3 e 4** e l'ampliamento del terrazzo di ingresso dell'Immobile n. 3.

Complessivamente ogni immobile presenta delle difformità, prima tra tutte la promiscuità degli appartamenti nella loro comunicazione, inoltre sono presenti numerose discrepanze nella distribuzione degli spazi interni, che hanno comportato la necessità in alcuni casi di creare delle aperture di porte o finestre su murature portanti, costituendo opere strutturali soggette a depositi.

P.E. N. 118/1997 – Denuncia Inizio Attività Prot. 6536 del 08.03.1997 per opere edili in riferimento a un locale agricolo esistente da adibire alla vendita diretta di carni fresche.

Tale pratica edilizia fa riferimento all'**Immobile n. 5**, ovvero mediante la chiusura di una porta, veniva creato un fondo da adibire alla vendita diretta delle carni derivanti dall'attività agricola.

Gli elaborati grafici sono conformi allo stato dei fatti, resta però omessa la porzione del portico esterno non riportato in planimetria, riportato al contrario all'interno delle pratiche edilizie riferite all'immobile principale sopra descritte. Tenendo rendendo conto dell'ultimo stato rappresentato (**P.E. N. 621/2002 – Denuncia inizio attività n. 28514 del 02.08.2002**) questo risulta difforme da quanto oggi rilevato, in quanto invece il portico ad oggi risulta chiuso mediante pannelli in pvc, dove all'interno è stata estesa l'attività di commercializzazione dei prodotti messi in esposizione.

In riferimento proprio all'attività di commercializzazione non sono emerse comunicazioni di cambio di destinazione d'uso dell'immobile, ma resta sottintesa la ruralità del bene, in quanto dalle visure catastali in atti, in riferimento all'ex. Particella 174 Subalterno 6, era stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. GR0165625 del 14.10.2011.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- relazione tecnica;
- elaborato grafico;
- planimetria catastale con indicazione dell'ubicazione

IMMOBILE 6

P.E. N. 238/1993 – Concessione n. 93/94 del 04.07.01994 per realizzazione di stalla per bovini, concimaia e silos orizzontale

Oggetto di realizzazione della presente pratica sono alcuni immobili appartenenti all'**Immobile n.6**, ovvero la **stalla principale**, la **concimaia** e il uno dei due **silos a trincea**.

La rappresentazione grafica dei primi due copri di fabbrica però non è stata reperita negli archivi comunali, è presenta la sola descrizione in relazione tecnica di come questi venivano realizzati. A riguardo del silo a trincea non sono collimanti le dimensioni riportate dell'elaborato grafico con quanto rilevato.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- relazione tecnica;
- elaborati grafici limitatamente ad un solo silos a trincea;
- schema smaltimenti reflui.

P.E. N.99/95 – Concessione n. 38/95 del 09.05.1995 in Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 93/94 del 04.07.1994

Le opere consistevano nella diversa distribuzione della struttura, con modifica parziale della sagoma e di alcune aperture della **stalla principale** compresa tra i corpi di fabbrica dell'**Immobile n.6**.

Lo stato depositato risulta conforme con lo stato rilevato.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- relazione tecnica;
- elaborati grafici limitatamente alla stalla sia dello stato concesso che di variante.

P.E. N.394/1995 – Denuncia Inizio Attività Prot.20526 del 14.07.1995 in Variante alla C.E. n. 93/94 del 04.07.1994

Con tale pratica veniva aumentata la superficie della **concimaia** per un migliore stoccaggio del letame e modificato l'accesso per un più agevole utilizzo.

Non è possibile eseguire una verifica dimensionale del manufatto, in quanto durante il sopralluogo non è stato possibile procedere al relativo rilevamento.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- relazione tecnica;
- sviluppo planimetrico;

- elaborati dello stato concessionato limitatamente alla concimaia
- elaborati grafici di Variante limitatamente alla concimaia;

P.E. N.512/1996 – Denuncia Inizio Attività Prot. 29016 del 18.09.1996 in Variante alla C.E. n. 93/94 del 04.07.1994

Secondo quanto descritto nella relazione tecnica la pratica riguardava la modifica da apportare ai **silos orizzontali** in termini dimensionali e ubicativi. A riguardo però non è possibile procedere ad un confronto tra gli stati concessionati e quelli di fatto, in quanto l'elaborato depositato in Comune riporta la stessa rappresentazione dello stato concessionato con la P.E. N. 238/1993, nonostante sulla tavola sia però riportato il timbro corrispondente della pratica in oggetto, non evidenziando le modifiche oggetto di variazione. L'elaborato infatti riporta un unico manufatto diviso in 4 porzioni, anziché due copri di fabbrica.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- relazione tecnica;
- elaborati dello stato concessionato limitatamente ai silos a trincea.

P.E. N. 24087 DEL 22.08.1995 – Richiesta di permesso di agibilità e uso in riferimento alla Concessione n. 93/94 del 04.07.01994 per realizzazione di stalla per bovini, concimaia e silos orizzontale

Pratica di agibilità/uso/utilizzo riferito alla **stalla principale**, alla **concimaia** e ai **silos orizzontali**.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- verbale di visita-certificato di collaudo;
- dichiarazioni di conformità;
- variazione catastale

Pratica di condono edilizio n. 2271 – Concessione in Sanatoria n. 418 del 25.02.1993 in applicazione della Legge n. 47/85 e s.m.i. in riferimento alla realizzazione di una sala latte e tamponamento di fienile, ampliamento di annesso agricolo ad uso pollaio, realizzazione di fienile, di una stalla per vitelli e una piccola voliera.

Erano oggetto della presente pratica edilizia i seguenti manufatti:

Realizzazione di sala latte e tamponamento di fienile costituisce all'attuale corpo di fabbrica che ospita il **locale trasformazione-caseificio**. Si trattava di un corpo di fabbrica parzialmente tamponato di dimensioni ridotte alle attuali, con il corpo principale coperto da una copertura a volta. Venivano ospitati all'interno una stalla con annesso fienile, una sala del latte e un locale deposito.

Fienile che corrisponde al manufatto **fienile** come riportato nel Quesito n.2, vengono confermate le dimensioni della sagoma, ma non trovano riscontro le altezze.

Pollaio che corrisponde al manufatto **pollaio** come riportato nel Quesito n.2, nella sanatoria veniva rappresentato diversamente dallo stato attuale, con collocazione diversa da quella effettiva.

Stalla per vitelli, veniva intesa la realizzazione del corpo di fabbrica denominato **magazzino-rimessa attrezzi**. Dal confronto della rappresentazione degli elaborati con le misurazioni eseguite l'ingombro della sagoma è invariato, sono oggi diverse le distribuzioni interne e le tamponature a causa della diversa utilizzazione, dato che non è più utilizzato come stalla, ma è per metà sfruttato per rimessaggio attrezzi-officina e per l'altra come magazzino. Sono difformi anche le altezze del manufatto.

Voliera, manufatto non più presente.

P.E. N.216/2009 – Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 10 del 27.05.2010 per opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso di annesso agricolo

Il fabbricato oggetto della presente pratica edilizia è costituito dal **locale trasformazione-caseificio**. Mediante questo accertamento di conformità si provvedeva a regolarizzare la sagoma del fabbricato in oggetto, a causa dell'ampliamento della porzione dedicata al Refettorio-Dispensa e del tamponamento del restante corpo di fabbrica al fine di adibirlo a cantina e stalla.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- relazione tecnica;
- elaborati grafici;
- relazione idraulica.

P.E. N.142/2011 – Denuncia inizio Attività n. 8288 del 02.03.2011 Prot. 142/2011 per opere di adeguamento in riferimento all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 10 del 27.05.2010.

Il fabbricato oggetto della presente pratica edilizia è costituito dal **locale trasformazione-caseificio**. Veniva presentata mediante questa pratica l'esatto posizionamento delle finestre in riferimento della linea di terra nella porzione di fabbricato dedicata a refettorio-dispensa.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- comunicazione di inizio lavori del 12-05-11 prot. n. 20449;
- comunicazione di fine lavori del 28-07-11 prot. n. 31839;
- relazione tecnica;
- elaborati grafici.

Pratica SUAP. N.130/2011 del 17.08.2011 prot. 33556 – P.E. N. 619/2011 Dichiarazione Inizio Attività per ristrutturazione interna di annesso agricolo e parziale cambio di utilizzazione dei locali

Il fabbricato oggetto è costituito dal **locale trasformazione-caseificio**. Con la presente pratica edilizia sono stati realizzate delle tramezzature interne per ridistribuire gli spazi interni del refettorio, con la creazione di un bagno, una dispensa e il relativo disimpegno. Veniva inoltre riorganizzata una delle due cantine per adibirle a caseificio e macello, con creazione di relative celle frigo.

All'interno del fascicolo sono stati reperiti i seguenti documenti:

- comunicazione di inizio lavori del 17-10-11 prot. n. 41640;
- relazione tecnica;

- elaborati grafici dello stato attuale e sovrapposto, risulta mancante la tavola di progetto dove dovevano essere rappresentati gli interventi previsti;
- nota del SUAP di avvio del procedimento amministrativo prot. 34383 del 25.08.2011;
- Nota del Ministero Dell'Interno del 03-08-11 Prot. 0010681 per prevenzione incendi.

P.E. N. 550/2017 – CILA prot. n. 45829 del 29/11/2017 per rimozione amianto in parte di copertura

Il fabbricato oggetto è costituito dal **locale trasformazione-caseificio**. Mediante la presente pratica veniva chiesta autorizzazione per la rimozione e sostituzione della copertura del fabbricato principale, con esclusione delle porzioni della tettoia e del refettorio.

P.E. N. 463/18 – SCIA Edilizia 491/18 Protocollo Suap n. 31731 del 09/08/2018 per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa per insediamento di caseificio aziendale

Il fabbricato oggetto è costituito dal **locale trasformazione-caseificio**. Mediante la presente pratica veniva chiesta autorizzazione per trasformare una porzione del fabbricato destinato a stalla, in caseificio al fine del riconoscimento ai sensi del Reg. CE n° 853/04. Quindi erano previste una serie di opere di ristrutturazione dei solai, degli impianti e delle tramezzature al fine di creare tutti gli spazi necessari propri del processo di trasformazione del latte nei suoi derivati. Rispetto al fabbricato principale risulta oggetto d'intervento solo una parte dei locali, escludendo la porzione adibita a refettorio-dispensa, quella dedicata alla macellazione e la tettoia posta in aderenza sul prospetto rivolto a nord-est.

P.E. N. 472_19 – Deposito stato finale art. 143 comma 3 e Attestazione Asseverata di Agibilità prot. n. 27457 del 02/07/2019

Il fabbricato oggetto è costituito dal **locale trasformazione-caseificio**. Mediante la presente pratica veniva depositato lo stato finale delle opere con contestuale dichiarazione di fine lavori e deposito di Attestazione Asseverata di Agibilità dei locali.

Questa risulta essere l'ultima pratica reperita presso gli archivi comunali in riferimento all'IMMOBILE n. 6 e dal confronto con i rilievi eseguiti sono emerse alcune discrepanze:

- **locale trasformazione-caseificio**, presenza di porta interna comunicante tra la zona lavaggio attrezzi i magazzini esterni posti in aderenza;
- **refettorio-dispensa**, risulta essere oggetto di interventi fino alla Pratica SUAP. N.130/2011 del 17.08.2011 prot. 33556 dove le tramezzature interne non sono conformi allo stato attuale, al contrario queste vengono ben rappresentate negli elaborati della P.E. N. 463/18 – SCIA Edilizia 491/18 Protocollo Suap n. 31731 del 09/08/2018 e successiva definitiva consistenza, ma consisteva in una zona non oggetto di intervento;
- **macelleria**, vedi situazione refettorio-dispensa;
- **tettoia esterna**, compare in ampliamento all'edificio nella P.E. N.216/2009 – Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 10 del 27.05.2010, senza cenni di richiesta all'interno della pratica, né nella relazione tecnica né negli elaborati.

Pertanto si può dichiarare che tale immobile presenta porzioni di fabbricato non conformi agli stati depositato in comune.

All'interno della presente documentazione sono state richiamate alcune pratiche non acquisite presso l'Amministrazione, ovvero un P.A.P.M.A.A. prot. 38679 con parere favorevole del 3.09.2008 prot. 40303 e successivi pareri del 21.01.2009 prot. 11468 e del 09.06.2008 rif. domanda 159/08 e la Concessione Edilizia n. 2488 del 25.11.1989.

PRATICHE EDILIZIE VARIE

P.E. 239 - Concessione n. 1252 del 03.05.1982 per rilascio di concessione in riferimento alla costruzione di una vasca per uso irriguo.

Tale accumulo è ancora presente ed è collocato sull'Immobile n. 8, ovvero sul Foglio 22 Particella 5 del catasto Terreni del Comune di Orbetello

P.E. 1432/249/13 – Autorizzazione Edilizia n. 69/95 del 15.02.1995 in sanatoria art. 13 della Legge n. 47/85 per installazione di un deposito GPL da 1000 l.

Tale deposito durante i sopralluoghi non è stato rilevato.

P.E. N. 757/2003 – Domanda per Autorizzazione Edilizia per realizzazione di una gabbia per animali di bassa corte.

Tale manufatto non è stato rilevato durante i sopralluoghi.

P.E. N. 217/2011 – Comunicazione Inizio Lavori prot. 11355 del 21.03.2011 per installazione di deposito GPL da 1750 l.

P.E. N. 15/2019 – Autorizzazione Unica Ambientale prot. 1554 del 14.01.2019 per scarico reflui, emissioni, spandimento effluenti da allevamento.

Nella presente sono contenuti il Decreto Dirigenziale n. 9050 del 04/06/19, rilasciato dal Dirigente Responsabile del Settore Autorizzazioni Ambientali della Regione Toscana e Parere rilasciato dal Geologo incaricato dal Comune.

In conclusione risultano assenti pratiche edilizie riferite alla realizzazione dei seguenti corpi di fabbrica:

- **sala degustazione e chiostro;**
- **ripostiglio;**
- **locale tecnico;**
- **tettoie** adibite per il ricovero delle manze e dei vitelli, oltreché una **porcilaia**, non ricomprese in alcun IMMOBILE e censite al Catasto Fabbricato del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella n. 266 Subalterno 1, Particella 267 Subalterno 1, Particella 268 Subalterno 1 e Particella 269 Subalterno 1;
- **2 container**, non ricompresi in alcun immobile elencato nell'atto di pignoramento, per i quali si reputa necessaria la rimozione, dal momento che anche se non è stato possibile farne accesso durante le operazioni di sopralluogo, si è comunque potuto appurare la relativa destinazione ad abitazione da parte di alcuni dipendenti aziendali. Date queste caratteristiche questi manufatti rispondono pienamente alla descrizione dell'art. 134 c. 1 lett. B) della Legge Regionale n. 65/2014, ovvero soggetti

a richiesta di Permesso di Costruire, ma non essendo state reperiti Titoli Abilitativi in merito sono questi da ritenere totalmente abusivi e quindi oggetto di rimozione.

Questi manufatti non saranno coinvolti nella presente analisi di mercato dal momento che non avendo agli atti pratiche edilizie che confutino la loro realizzazione abusiva, e date le caratteristiche precarie che le contraddistinguono, secondo il sottoscritto sono da intendersi oggetto di demolizione e quindi non soggette a determinazione del valore immobiliare.

In riferimento alla totalità degli immobili pignorati e tenendo conto dell'elenco delle difformità rilevate, alcune discrepanze potrebbero essere regolarizzate mediante CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis c. 5 del D.P.R. n. 380/2001, altre invece sarebbero soggette a richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014, secondo il quale è sostanziale la verifica della fattibilità degli interventi sia al momento dell'abuso che al momento della presentazione della domanda.

Ma tenendo presente che gli interventi non possono essere sanabili secondo il combinato disposto dell'art. 46, c. 5 del DPR n. 380 del 6/06/2001 e art. 40 c. 6 della L. n. 47 del 28.02.1985, si ritiene necessaria per la parte aggiudicataria procedere ad una eventuale e fattibile sanatoria globale relativamente alla totalità degli Immobili pignorati, sulla base della normativa nazionale e regionale vigente al momento del passaggio di proprietà, fermo restando che la sanabilità dei beni difformi e/o edificati in assenza di titolo, potrà essere dimostrata esclusivamente in fase di stesura di richiesta di Sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

A giudizio del sottoscritto e nell'interesse della procedura non risulta necessaria la formazione di lotti di vendita, in quanto il mantenimento dei beni in un unico corpo aziendale permetterebbe, in un eventuale sanatoria, la possibilità di applicare lo strumento urbanistico del "PAPMAA in sanatoria".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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



DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

Gli immobili pignorati risultano di proprietà per $\frac{1}{2}$ per ciascun dei due soggetti eseguiti, pertanto, non si procede con la divisione dello stesso in più lotti.



RISPOSTA AL 9° QUESITO:

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

DISPONIBILITÀ DEL BENE - MANUFATTI

In risposta alla richiesta rivolta presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza o meno di contratti di locazione sulle unità immobiliari pignorate, non sono risultati registrati contratti di locazione a nome dei soggetti eseguiti.

Tuttavia risulta registrato in via telematica presso l'Ufficio Territoriale di Grosseto un contratto di affitto agrario registrato in Grosseto il 16.09.2016 al n. 4298-serie 3T avente ad oggetto gli immobili oggetto della procedura.

Tale contratto della durata di 15 anni a decorrere dal 16.09.2016 fino al 15.09.2031 tacitamente rinnovabile nonostante sia stato registrato con data antecedente a quella della trascrizione dell'atto di pignoramento (ovvero 14.05.2018), risulta però non trascritto, risultando pertanto opponibile all'acquirente nel limite del novennio decorrente dalla stipulazione ai sensi dell'art. 2923 comma 2 del C.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 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;*



PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.



RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di pignoramento non gravano diritti di uso civico ai sensi della Legge 16/06/1927, n. 1766.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale trattandosi di un'azienda agricola non è stato rilevato all'interno del fascicolo alcuna documentazione attestante un credito verso il condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 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).

I TERRENI

➤ CRITERIO DI STIMA - TERRENI

Per la determinazione del valore di mercato si predilige la stima per comparazione con dati statistici.

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate sono riferiti all'anno 2015 riportano valori non aggiornati e con frequenti disallineamenti rispetto alla realtà del contesto; si predilige pertanto la consultazione del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, rilevati nell'anno 2020 e pubblicati da "Exeo", reputati più attendibili ed in altri casi utilizzati con profitto dal sottoscritto, in riferimento al Comune di Orbetello.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I3AAA	8.000	20.000
Seminativo irriguo	I3AAB	13.000	25.000
Orto irriguo	I3AAC	14.000	29.000
Prato	I3AAA	4.700	11.000
Frutteto	I3AAD	15.000	32.000
Vigneto	I3AAE	10.000	25.000
Vigneto D.O.C. IGP	I3AAB	17.000	68.000
Uliveto	I3AAF	7.000	18.000
Pascolo	I3AAG	2.400	5.000
Bosco alto fusto	I3ABD	8.000	18.000
Bosco misto	I3AAH	1.800	7.000
Bosco ceduo	I3AAH	1.600	6.000
"Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale"	I3ABB	6.000	16.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	I3AAM	27.000	65.000
Pineta da frutto	I3AAI	14.000	25.000
Incolto sterile	I3AAG	1.400	3.000

Sulla base di questi valori e tenendo conto di alcuni aspetti quali:

- giacitura di un appezzamento collinare (IMMOBILE n. 8) favorevole per la coltivazione di olivo, vite e cereali, e di un appezzamento pianeggiante (IMMOBILE n.7) predisposto per la coltivazione di foraggi;
- vicinanza, l'IMMOBILE n.7 posto attorno al centro aziendale non presenta problematiche di raggiungimento, mentre per l'IMMOBILE n. 8 si creano più difficoltà nel giungere sul posto con i mezzi meccanici;
- presenza di acqua, garantita dalla presenza dell'invaso di accumulo presente sull'appezzamento denominato IMMOBILE n. 8 e dalla vicinanza al fiume Albegna per l'altro immobile;
- presenza di zone soggette a denominazioni particolari, come la DOC Maremma riguardante la coltivazione e produzione di vitivinicola.

Per procedere alla determinazione del miglior valore di mercato si sceglie di prendere come valori unitari in riferimento alla singola coltura, i seguenti:

SEMINATIVO IRRIGUO	€/ha 19.000,00
FRUTTETO	€/ha 23.500,00
VIGNETO	€/ha 35.000,00
OLIVETO	€/ha 18.000,00

Si reputo congrua l'adozione di un valore di mercato unitario medio di quelli riportati dalle tabelle Exeo per quanto riguarda le colture SEMINATIVE IRRUGUE e FRUTTETO, per L'OLIVETO si sceglie di dare il massimo valore unitario riportato, mentre per il vigneto si ritiene che gli importi nei listini siano poco in linea con il vero mercato del luogo, quindi si decide di dare un valore che rappresenta il minimo costo di realizzazione di un nuovo impianto messo a dimora.

➤ GIUDIZIO DI STIMA - TERRENI

		SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
SEMINATIVO IRRUGUO	Ha	19.00.79	€/Ha 19.000,00	€ 361.150,10
FRUTTETO	Ha	01.00.00	€/Ha 23.500,00	€ 23.500,00
VIGNETO	Ha	02.20.00	€/Ha 35.000,00	€ 77.000,00
OLIVETO	Ha	01.50.00	€/Ha 18.000,00	€ 27.000,00
TOTALE	Ha	23.70.79	€/Ha	€ 488.650,10

➤ AGGIUNTE E DETRAZIONI - TERRENI

È da tener presente la vicinanza al fiume Albegna, che in riferimento all'appezzamento di terreno denominato IMMOBILE n. 7 crea un serio rischio a causa della posizione molto ravvicinata all'alveo del corso d'acqua. Le esondazioni degli ultimi anni hanno dimostrato che tali fenomeni costituiscono oltre al rischio riferito alle persone, anche danni economici

volti alla ricostruzione/bonifica dei fondi agricoli, oltre che di un mancato guadagno per le produzioni perdute.

Si prevede dunque un abbattimento del valore del 20%, da applicare al solo IMMOBILE n. 7, in quanto risulta soggetto alle aree soggetta a Rischio Idraulico, ai sensi del Regolamento di Attuazione n. 26/R dell'art. 62 della Legge Regionale 1/2005. La detrazione consiste in € 72.230,00.

I FABBRICATI

➤ CRITERIO DI STIMA

Per procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia, essendo trattate più unità immobiliari appartenenti allo stesso lotto di vendita, ma con destinazioni d'uso diverse, è necessario esaminare il mercato di aziende agricole simili, compressive sia di immobili a destinazione residenziale che produttiva.

Analizzando il contesto dove si trovano le unità immobiliari, è certamente predominante la presenza la caratteristica di *ruralità* degli immobili circostanti, ovvero molte sono le aziende agricole costituite da fabbricati realizzati mediante l'opera dell'ex Ente Maremma con i relativi appezzamenti, condotti sia ad indirizzo di coltivazione dei terreni che di allevamento di bestiame.

Da delle ricerche fatte attraverso un'analisi ricognitiva del mercato immobiliare del luogo, ricercando annunci di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima presso le agenzie immobiliari e attraverso i siti internet dedicati al settore immobiliare, ci si è potuti rendere conto che l'offerta di beni simili non gode di vasto mercato. Questo probabilmente dovuto all'entità e tipologia dell'unico lotto di vendita, costituito da un considerevole numero di copri di fabbrica con diversa utilizzazione, accompagnato dai relativi terreni agricoli.

Sono state reperite un numero trascurabile di offerte di vendita di beni simili, mancanti di un riscontro attendibile nelle relative compravendite, probabilmente perché si tratta di compendi di vendita cospicui, che non godono di un mercato vivo. Questo fenomeno che si rispecchia nell'intero settore immobiliare, è dovuto ad una generica stagnazione dei mercati.

Pertanto, sebbene nell'ambito dei processi estimativi le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima, la ricerca di comparabili avrebbe sicuramente sortito esito negativo in quanto un numero insufficiente di transazioni non consente di creare uno stock di dati statistici attendibili.

Per la ricerca del miglior valore di mercato si è proseguito così con la consultazione dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

relativamente al Comune di Orbetello, nello specifico in riferimento alla Zona "RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI" per le tipologie "Laboratori" e "Abitazioni civili".

Di seguito si riportano i valori riportati dall'O.M.I. e si procede l'esame del criterio di stima adottato suddividendolo per destinazione di utilizzo dei fabbricati.

Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2650	L	5,4	8	N
Autorimesse	Normale	620	910	L	2,2	3	L
Ville e Villini	Normale	2700	3500	L	0	0	



Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	460	640	L	1,8	2,6	N



FABBRICATI AD USO ABITATIVO

Per quanto riguarda la stima degli immobili ad uso abitativo, ovvero gli IMMOBILI n. 1-2-3-4 a giudizio del sottoscritto si ritenere opportuno l'utilizzo dei valori medi unitari, perché considerati sufficientemente aderenti al mercato.

Pertanto per procedere alla stima per valore di mercato si decide di applicare un **valore di mercato unitario pari a € 2.300,00.**

Il Valore tiene in considerazione lo stato effettivo di manutenzione e conservazione degli immobili, dovrà però essere detratto successivamente il costo per la sanatoria o per la rimessa in pristino delle difformità urbanistiche.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura.

FABBRICATI AD USO PROTUTTIVO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)

Per quanto riguarda invece gli immobili strumentali all'azienda agricola, ovvero gli IMMOBILI n. 5 e 6, si ritiene che i valori O.M.I. dati dall'Agenzia delle Entrate siano troppo distanti dall'effettivo valore dei beni, anche in considerazione del fatto che la definizione "Laboratori", poco racchiude l'esatta consistenza della maggior parte dei fabbricati costituenti soprattutto dell'IMMOBILE n. 6.

Dunque saranno applicati dei singoli valori unitari differenziati sulla base dell'utilizzazione e della tipologia di manufatto, tenendo in considerazione lo stato manutentivo degli stessi; meramente per l'IMMOBILE n. 5 si ritiene congruo attribuire il minimo valore di mercato dato dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari, ovvero €/mq 460,00.

Per la determinazione della superficie a cui attribuire il valore di mercato sarà utilizzata, solo per alcuni manufatti, la superficie concessionata calcolata dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie acquisite, dando così giusto valore alla totalità dell'IMMOBILE nel pieno della sua potenziale consistenza; sono invece escluse dal calcolo le superfici ritenute abusive.

Al valore complessivo dovrà poi essere detratto successivamente il costo per la sanatoria o per la rimessa in pristino delle difformità urbanistiche.

La stima è da intendersi a corpo e non a misura.

➤ GIUDIZIO DI STIMA – FABBRICATI AD USO ABITATIVO

	Superficie commerciale		Valore unitario		Valore totale	
IMMOBILE n. 1	mq	120	€/mq	2.300,00	€/mq	276.000,00
IMMOBILE n. 2	mq	122	€/mq	2.300,00	€/mq	280.600,00
IMMOBILE n. 3	mq	91	€/mq	2.300,00	€/mq	209.300,00
IMMOBILE n. 4	mq	132	€/mq	2.300,00	€/mq	303.600,00
TOTALE					€/mq	1.069.500,00

➤ GIUDIZIO DI STIMA – FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)

	Superficie		Valore unitario		Valore totale	
IMMOBILE n. 5	mq	23 (*)	€/mq	460,00	€/mq	10.580,00
IMMOBILE n. 6						
Stalla	mq	2026 (*)	€/mq	350,00	€/mq	709.100,00
Silos	mq	480 (**)	€/mq	100,00	€/mq	48.000,00
Rimessa attrezzi- magazzino	mq	218 (*)	€/mq	200,00	€/mq	43.600,00
Caseificio	mq	247 (*)	€/mq	550,00	€/mq	135.850,00

Refettorio	mq	40 (*)	€/mq	400,00	€/mq	16.000,00
Tettoia	mq	177 (**)	€/mq	200,00	€/mq	35.400,00
Fienile	mq	220 (*)	€/mq	200,00	€/mq	44.000,00
Pollaio	mq	86 (**)	€/mq	150,00	€/mq	12.900,00
TOTALE					€/mq	1.055.430,00

(*) Superficie commerciale

(**) Superficie concessionata

➤ AGGIUNTE E DETRAZIONI – FABBRICATI AD USO ABITATIVO E AD USO PRODUTTIVO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili o per l'eventuale remissione in pristino degli immobili allo stato legittimo, si prevede un abbattimento del valore complessivo degli immobili di circa il 15%. Tale detrazione tiene conto forfettariamente dei costi tecnici, amministrativi, sanzioni o, in alternativa, costi per la rimozione delle opere non sanabili.

Inoltre è da tener presente la pericolosità del luogo in cui sono siti gli immobili, ovvero la vicinanza del fiume Albegna, che negli ultimi anni ha comportato più di un'esondazione, crea oltre che a danni alle persone, anche alle cose, comportando gravosi oneri e costi di ricostruzione e bonifica post alluvionale. Pertanto si decide di abbattere del 20% il valore dei fabbricati sia ad uso residenziale che produttivo, in modo da tener conto anche degli eventuali mancati guadagni e perdite delle scorte vive o morte in riferimento all'attività aziendale.

RIEPILOGO

TERRENI	€ 488.650,10
Detrazione per Rischio Idraulico -20%	- € 72.230,02
FABBRICATI USO RESIDENZIALE	€ 1.069.500,00
Detrazione per regolarizzazione urb. -15%	- € 160.425,00
Detrazione per Rischio Idraulico -20%	- € 213.900,00
FABBRICATI USO PRODUTTIVO	€ 1.055.430,00
Detrazione per regolarizzazione urb. -15%	- € 158.314,50
Detrazione per Rischio Idraulico -20%	- € 211.086,00
TOTALE	€ 1.797.624,58

Il valore totale degli immobili oggetto della presente perizia corrisponde quindi a € 1.797.624,58, arrotondabile a € 1.798.000,00.

CONCLUSIONI

IMMOBILE n. 1

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano terra di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale 122 mq Totale escluso aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 1.007,09.

L'appartamento è dotato di ampia tettoia in legno all'ingresso e portico posto sul retro; la zona giorno è composta da un soggiorno e un vano adibito a cucina, dotato di piccolo ripostiglio e apertura verso il portico posto sul retro dell'unità immobiliare. Sono poi presenti una camera matrimoniale, con accesso anch'essa sul piccolo portico, una camera doppia e due servizi igienici. L'immobile è dotato inoltre di locale tecnico con accesso dall'esterno.

IMMOBILE n. 2

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano terra di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 125 mq Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita Catastale € 929,62.

Esternamente è presente una tettoia in legno posta a riparo dell'ingresso, entrando si trova il soggiorno dal quale è possibile accedere mediante due archi distinti sia nella cucina che nella zona notte; è presente anche l'accesso ad un piccolo ripostiglio. La zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera doppia e due servizi igienici.

IMMOBILE n. 3

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano primo di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 91 mq Totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Catastale € 774,69.

Si accede all'immobile mediante una scala esterna indipendente in muratura che conduce ad un piccolo terrazzo. All'ingresso trova posto a sinistra del lungo corridoio che si presenta, il vano adibito a cucina e più avanti un servizio igienico, mentre a destra è presente una camera da letto. Fanno parte del presente immobile anche un ufficio e un'altra camera matrimoniale.

IMMOBILE n. 4

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano primo di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 131 mq Totale escluso aree scoperte 127 mq, Rendita Catastale € 1.084,56.

Si accede all'immobile mediante scala indipendente in muratura che conduce ad un piccolo terrazzo dotato di due accessi, uno principale che entra nell'abitazione e uno secondario che conduce ad un ufficio, ricollegato all'interno con il resto dell'unità immobiliare. L'appartamento inoltre è composto da ampia zona giorno costituita da soggiorno e cucina, oltre che da un bagno, un wc, camera da letto e ampio ripostiglio.

IMMOBILE n. 5

Piena proprietà di:

locale adibito alla vendita di carni posta al piano terra di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 15, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 26 mq, Rendita Catastale € 361,16.

Il fondo, ad uso agricolo, è costituito da un unico locale, opportunamente rivestito sia sulle pareti che nel pavimento in piastrelle. All'interno è svolta l'attività di vendita di carni e prodotti aziendali; esternamente è presente un piccolo portico chiuso su ogni lato con pannelli in pvc, a riparo dell'ingresso all'attività.

IMMOBILE n. 6

Piena proprietà di:

azienda agricola composta da più copri di fabbrica utilizzati principalmente allo scopo di allevamento e trasformazione di carni in azienda, posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 11, Categoria D/10, Rendita Catastale € 23.681,94.

Si tratta principalmente di una stalla per la stabulazione dei capi di bestiame aperta su tutti i lati tranne che per una porzione realizzata in muratura, adibita per la sala per la mungitura, deposito raccolta del latte appena munto, servizi igienici e spogliatoi per gli addetti.

sono presenti poi un locale trasformazione prodotti, nello specifico un caseificio, all'interno suddiviso e distribuito secondo ai protocolli del Reg. CE n. 853/04, con posto in aderenza un locale refettorio e relativi servizi igienici, e una grossa tettoia in metallo aperta su tre lati posta sul retro. Costituiscono l'azienda agricola anche altri manufatti essenziali per l'attività di allevamento, quali concimaie, silos orizzontali per lo stoccaggio degli insilati, una tettoia parzialmente tamponata adibita a rimessa attrezzi e magazzino, un fienile, varie tettoie utilizzate per la detenzione di vitelli, manze, maiali e galline. Sono da elencare anche locali la degustazione in loco dei prodotti aziendali.

IMMOBILE n. 7

Piena proprietà di:

un appezzamento posto attorno al centro aziendale e confinante con la strada vicinale di Barca del Grazi.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 270, è costituito da un terreno pianeggiante avente un'estensione pari a Ha 8.98.49 con ordinamento colturale di tipo seminativo.

IMMOBILE n. 8

Piena proprietà di:

un appezzamento posto sulla strada vicinale delle Cantine nel Comune di Orbetello, distante circa 7 km dal centro aziendale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al Foglio 22, Particella 5, è costituito da un terreno collinare avente un'estensione pari a Ha 14.72.30 con ordinamento colturale prevalentemente seminativo (Ha 10.02.30), vinicolo (Ha 02.20.00), olivicolo (Ha 01.50.00) e frutticolo (Ha 01.00.00).

Valore complessivo della piena proprietà degli immobili:

€ 1.798.000,00 (diconsi euro unmilionesettecentonovantottomila)

ALLEGATI:

Documentazione fotografica;
Documentazione catastale;
Documentazione Urbanistica;
Rilievi degli Immobili;
Attestazione sullo stato locativo.

Il sottoscritto, nell'assolvimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Grosseto, 15 marzo 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Iunior Mauro Masetti