

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Novembre 2025

TRIBUNALE DI LIVORNO

FALLIMENTO ”

” N. 17/2019

Relazione peritale relativa alla stima di beni immobili



Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

geom. paola borracelli

Via Ansedonia n. 12, 58100 GROSSETO . Tel 335 7019920 . E-Mail borracellip@gmail.com . paola.borracelli@geopec.it . P.IVA 01178380539

Tribunale di Livorno

FALLIMENTO " N. 17/2019
 RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLA STIMA DI BENI IMMOBILI

INDICE

Premessa	pagina	4
Lotto 1 di 3	pagina	5
1.a Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie	pagina	7
1.a.1 Provenienza ventennale	pagina	7
1.b Dati catastali	pagina	7
1.c Destinazione Urbanistica	pagina	9
1.d Verifica rispondenza edilizia	pagina	12
1.e Descrizione	pagina	14
1.f Confini	pagina	22
1.g Gravami sulla proprietà	pagina	23
1.h Stato di possesso	pagina	23
1.i Vincoli e oneri di natura condominiale	pagina	23
1.l Disciplina fiscale di trasferimento	pagina	24
1.m Valutazione	pagina	24
Prospetto di valutazione e costo deprezzato fabbricati	pagina	30
Valore terreni agricoli	pagina	31
Valore Lotto 1	pagina	31
1.n Prezzo a base d'asta	pagina	31
Lotto 2 di 3	pagina	32
2.a Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie	pagina	32
2.a.1 Provenienza ventennale	pagina	34
2.b Dati catastali	pagina	34
2.c Destinazione Urbanistica	pagina	35
2.d Verifica rispondenza edilizia	pagina	38
2.e Descrizione	pagina	38
2.f Confini	pagina	40
2.g Gravami sulla proprietà	pagina	40
2.h Stato di possesso	pagina	40
2.i Vincoli e oneri di natura condominiale	pagina	41
2.l Disciplina fiscale di trasferimento	pagina	41
2.m Valutazione	pagina	41
Valore Lotto 2	pagina	41
2.n Prezzo a base d'asta	pagina	42

Lotto 3 di 3	pagina	42
3.a Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie	pagina	42
3.a.1 Provenienza ventennale	pagina	44
3.b Dati catastali	pagina	44
3.c Destinazione Urbanistica	pagina	45
3.d Verifica rispondenza edilizia	pagina	46
3.e Descrizione	pagina	51
3.f Confini	pagina	51
3.g Gravami sulla proprietà	pagina	51
3.h Stato di possesso	pagina	51
3.i Vincoli e oneri di natura condominiale	pagina	51
3.l Disciplina fiscale di trasferimento	pagina	51
3.m Valutazione	pagina	51
Valore Lotto 3	pagina	52
3.n Prezzo a base d'asta	pagina	52
Conclusioni	pagina	53

Allegati

Lotto 1 di 3	pagina	54
1. Visura catastale	pagina	55
2. Estratto di mappa catastale	pagina	61
3. Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni	pagina	65
4. Planimetrie catastali	pagina	68
5. Certificati di Destinazione Urbanistica	pagina	78
6. Planimetria generale con individuate le Pratiche Edilizie	pagina	81
7. Contratto di locazione immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel Foglio 74, particella 15, sub. 24	pagina	82
8. Contratto di comodato terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel Foglio 74, particella 44	pagina	85
9. Planimetria generale con individuate le superfici e le altezze dei fabbricati	pagina	92
10. Planimetria generale con indicazione le superfici ed i volumi	pagina	93
11. Documentazione fotografica	pagina	94
Lotto 2 di 3	pagina	101
12. Visura catastale	pagina	102
13. Estratto di mappa catastale	pagina	105
14. Certificato di Destinazione Urbanistica	pagina	106
15. Documentazione fotografica	pagina	108
Lotto 3 di 3	pagina	109
16. Visura catastale	pagina	110
17. Estratto di mappa catastale	pagina	112
18. Certificato di Destinazione Urbanistica	pagina	114
19. Documentazione fotografica	pagina	116

FALLIMENTO “

” N. 17/2019

RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLA STIMA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta geometra Paola Borracelli, libera professionista, iscritta al numero 605 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Grosseto con studio in Grosseto, via Ansedonia n. 12 è stata incaricata dalla curatrice fallimentare della _____, rag. Alessandra Rusciano, di eseguire una valutazione dei beni di proprietà della _____, di cui si dirà meglio in seguito.

La relazione, come richiesto dal Tribunale di Livorno, dovrà contenere:

1. indicazione e descrizione dei beni, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto almeno due fotografie esterne del bene e due interne, nonché la planimetria dello stesso bene, i certificati catastali e la restante documentazione necessaria), indicando i dati catastali e tutti gli estremi necessari, e specificando, con riferimento alla data del Fallimento, chi ne siano i proprietari e/o i titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;
2. all'indicazione dello stato giuridico e di possesso degli immobili e delle notizie di cui ai punti A5-A9 (A5: alla descrizione dei beni, con indicazione, tra l'altro, di tipologia, composizione interna, superficie, indicazione sommaria di caratteristiche strutturali ed interne e di condizioni di manutenzione, indicazione di dotazioni condominiali; A9: a verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, ed eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla relazione del stima);
3. determinare il valore di mercato, previa verifica del miglior e più conveniente uso dei beni caduti nella massa attiva, procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore finale di mercato l'esperto specifichi il procedimento

di valutazione adottato enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima non mancando di giustificare tutti gli elementi e i parametri di riferimento ed esporre calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti; proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente tenendo presente:

- a. l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b. che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c. che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire l'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non è sempre reperibile;
 - d. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano falliti;
4. a precisare se: la vendita è soggetta al normale regime iva oppure ad imposta di registro; il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.
5. a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex articolo 9 Decreto Legislativo numero 122/2005.

Indichi l'esperto, nella parte finale della relazione la sussistenza di eventuali circostanze ostative alla vendita.

Il quesito veniva integrato con le verifiche atte ad individuare se, oltre ai beni già noti, la società fallita risulti proprietaria di altre unità immobiliari sul territorio nazionale.

PREMESSA

La sottoscritta ha preso visione della documentazione fornita, ha provveduto a verificare su tutto il territorio nazionale se risultassero ulteriori proprietà e ha constatato che gli immobili di proprietà della

mento del fallimento (avvenuto con sentenza del Tribunale Ordinario di Livorno n. 18/2019 del 13/03/2019) risultano quelli già noti e più precisamente:

1. Terreni e fabbricati nel Comune di Grosseto, meglio individuati come "ex fornace di San Martino" individuati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 74, particella 15 subalterni 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30; e al Catasto Terreni foglio 74, particelle 44 e 252, foglio 73, particelle

1180, 1182, 1198 e 1200; terreno in Comune di Grosseto, nella zona "Steccaia" censito al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 94, particelle 60 e 74 e nel foglio 76 particelle 173 e 41.

2. Terreno in Comune di Grosseto vicino all'abitato di Istia d'Ombrone censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 68, particelle 26, 179, 189, 190, 225, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 265 e 309.
3. Terreni in Comune di Campagnatico, lungo la Strada Provinciale n. 24, vicino all'abitato di Arcille e censiti al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 127, particelle 13, 43, 54 e 55, foglio 129, particella 37.

La sottoscritta, presa visione delle proprietà ritiene corretto dividere in tre capitoli la presente relazione ed in ognuno di essi descriverà e valuterà gli immobili che costituiranno altrettanti lotti di vendita.

* * * * *

LOTTO n. 1 di n. 3

Terreno e fabbricati posti in Comune di Grosseto ed individuati come "ex fornace di San Martino" e Steccaia.



lotto 1

1.a Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni

Dalla visura ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto dal 01/01/1990 29/07/2024 sugli immobili censiti individuati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 74, particella 15 subalterni 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30; e al Catasto Terreni foglio 74,

particelle 44 e 252, foglio 73, particelle 1180, 1182, 1198 e 1200, foglio 76 particelle 41 e 173, foglio 94 particelle 60 e 74 le formalità a favore e contro sono le seguenti:

ISCRIZIONI

- ✓ **Iscrizione contro del 21/06/1995** – Registro Particolare 997 Registro Generale 7180 Pubblico

Ufficiale Repertorio 61166 del 16/06/1995

Poi rinnovata in data 19/06/2015 – Registro Generale 6959

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € – tasso di interesse annuo % - Spese €

Totale €

Richiedente: – Bergamo

- ✓ **Iscrizione contro del 21/06/1995** – Registro Particolare 998 Registro Generale 7181 Pubblico

Ufficiale Repertorio 61168 del 16/06/1995

Iscrizione volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € - tasso di interesse annuo 12,00% - Spese €

Totale €

Richiedente: – Milano

Partita IVA

- ✓ **Iscrizione contro del 20/11/2007** – Registro Particolare 5354, Registro Generale 19791 Pubblico

Ufficiale Repertorio 47944/10221 del 13/11/2007

Ipoteca volontaria derivata da atto di concessione di ipoteca volontaria

Capitale €

Questa ipoteca riguarda solo i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto, Foglio 76, particelle 41 e 173. Foglio 94 particelle 60 e 74.

Richiedente: con sede a Firenze – partita IVA

- ✓ **Iscrizione contro del 08/06/2011** – Registro Particolare 1464 Registro Generale 7659 Pubblico

Ufficiale Repertorio 120839/35174 del 20/05/2011

Ipoteca volontaria

Capitale €

Questa iscrizione è riferita solo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, nel foglio 74, particella 15, subalterno 19.

Richiedente: Credito Ipotecario con sede a Pistoia – partita IVA

- ✓ **Iscrizione contro del 19/02/2013** – Registro Particolare 197 Registro Generale 2276 Pubblico
Ufficiale Repertorio 184/6113 del 13/02/2013
Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

Capitale € - Totale €

Da questa iscrizione sono escluse le particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Grosseto, nel foglio 73, particella 1180, 1198 e 1200.

Richiedente: con sede a Firenze – partita IVA

- ✓ **Iscrizione contro del 19/06/2015** – Registro Particolare 984 Registro Generale 6959

Pubblico Repertorio 61166 del 16/06/1995

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € – Tassi di interesse – Spese – Totale €

Richiedente: – Milano

Partita IVA

TRASCRIZIONI:

- ✓ **Trascrizione contro del 28/10/2015** – Registro Particolare 9064 Registro Generale 12009

Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Grosseto Repertorio 2750/2015 del 09/10/2015 Atto

esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili – questo riguarda solo l'immobile

identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 74, particella 15, subalterno 19.

Soggetto a favore: cod.fisc

- ✓ **Trascrizione contro del 13/06/2019** – Registro Particolare 5933 Registro Generale 8103 Pubblico

Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 18/2019 del 13/03/2019 Atto Giudiziario – Sentenza definitiva di Fallimento

1.a.1 Provenienza ventennale

- ✓ **Trascrizione a favore del 15/04/1995** Registro generale 4539 – Registro Particolare 3097

Trasferimento con sede in Roma

1.b Dati catastali

Gli immobili, oggetto del presente lotto, sono parte censiti al Catasto Fabbricati e parte al Catasto

Terreni ([Allegato 1](#) - visure catastali), indicati nell'estratto delle mappe catastali di cui all'[Allegato 2](#).

Con i dati catastali riportati nella tabella successiva:

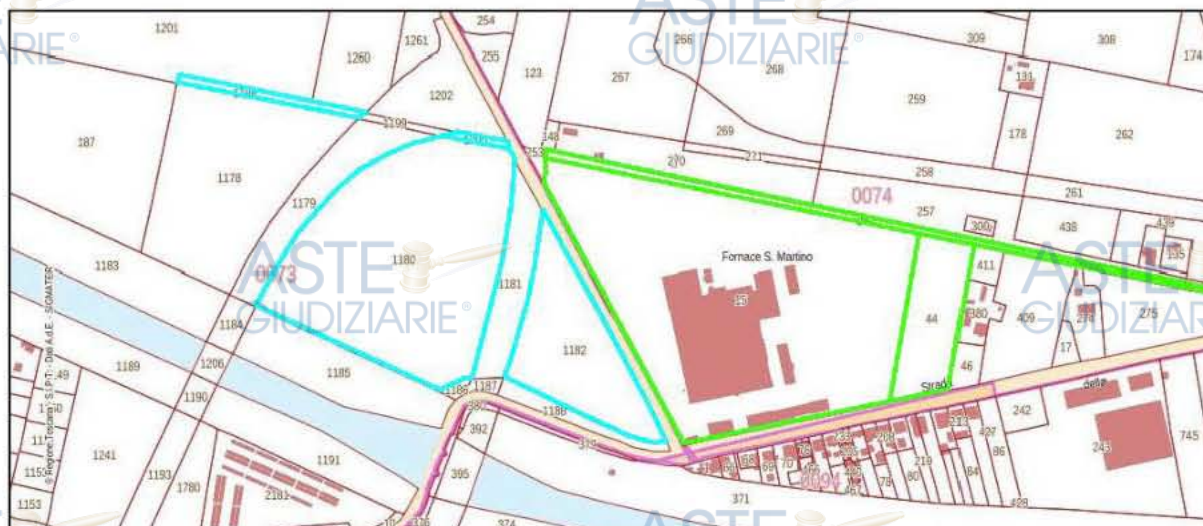
CATASTO FABBRICATI

Intestazione: <i>con sede Cecina (LI) - CF</i> <i>· Proprietà per 1000/1000</i>										
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
74	15	19	Via Scansanese,200	T	2	D/1				40.466,00
74	15	20	Via Scansanese,200	T		F/1		5550 mq		
74	15	21	Via Scansanese,200	T		F/1		17228 mq		
74	15	22	Via Scansanese,200	T	2	A/10	1	7 vani	202 mq	2.639,09
74	15	24	Via Scansanese,200	T	2	C/2	2	41 mq	48 mq	63,52
74	15	25	Via Scansanese,200	T	2	C/2	4	28 mq	35 mq	60,74
74	15	26	Via Scansanese,200	T	2	C/2	3	33 mq	42 mq	61,35
74	15	27	Via Scansanese,200	T	2	C/2	2	87 mq	98 mq	134,80
74	15	28	Via Scansanese,200	T	2	C/2	3	50 mq	57 mq	92,96
74	15	29	Via Scansanese,200	T	2	C/2	2	58 mq	66 mq	89,86
74	15	30	Via Scansanese,200	T	2	C/2	2	41 mq	48 mq	63,52
Totale Rendita										43.671,84

Nell'Elaborato Planimetrico di cui all'[Allegato 3](#), sono meglio individuati i vari subalterni e le corti di pertinenza di ogni unità immobiliare. La ex fornace, individuata nel Foglio 74 particella 15 sub. 19, è corredata di una corte esclusiva e a confine di questa sono state create due are F/1 che ad avviso della sottoscritta potevano essere individuate come corte esclusiva dei fabbricati essendo questa parte di terreno utilizzata nella realtà come piazzale di manovra e a servizio della ex fornace. Una grande corte esclusiva è stata assegnata all'ufficio e un'altra in comune a tutti i magazzini. Le planimetrie catastali, riportate come [Allegato 4](#), delle unità immobiliari sono conformi allo stato attuale e allo stato legittimo.

CATASTO TERRENI

Intestazione: <i>CF</i> <i>· Proprietà per 1000/1000</i>						
Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
73	1180	34.450	seminativo/orto irriguo	1	595,26	344,86
73	1182	12.970	seminativo	1	83,73	73,68
73	1198	980	seminativo	1	6,33	5,57
73	1200	350	seminativo	1	2,26	1,99
74	44	6.990	seminativo	1	45,13	39,71
74	252	3.930	seminativo	2	17,25	17,25
76	41	3.310	bosco alto	4	1,03	1,03
76	173	34.940	seminativo	3	108,27	117,29
94	60	4.460	seminativo	3	13,82	14,97
94	74	8.820	seminativo	2	38,72	38,72
Totale		111.200			911,80	655,07



Estratto catastale (Cartoteca Regione Toscana) ciano_foglio 73 e verde_foglio 74



Estratto catastale (Cartoteca Regione Toscana) ciano_foglio 76 e verde_foglio 94

1.c Destinazione urbanistica

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grosseto (*Allegato 5*), le particelle sopra elencate sono destinate dal regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48 /2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva variante normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016 come segue:

- Foglio 74 particelle 15 e 44 destinate ad Art. 105 Aree "RC" Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, scheda di dettaglio "RC_01N ex Fornace San Martino".
- Foglio 74 particella 252 è destinato in parte ad Art. 105 aree "RC" Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali Scheda di dettaglio RC_01N ex Fornace di San Martino ed in parte ad art. 93 "verde privato vincolato" corrispondente alla zona omogenea "E" del DM 1444/68, come definito dall'articolo 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.
- Foglio 73 particella 1198 è destinato ad Art. 93 "verde privato vincolato".
- Foglio 73 particella 1198 è destinato in parte ad articolo 123 "aree ad esclusiva funzione agricola" corrispondente alla zona omogenea "E" del DM 1444/68, come definito dall'Art. 2 del RUC ed in parte ad art. 109 "aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori, viabilità di progetto.
- Foglio 73, particella 1182 destinato ad Art. 105 aree "RC" recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, scheda di dettaglio "RC_01N ex Fornace di San Martino".
- Foglio 73, particella 1200 è destinato ad art. 123 "area ad esclusiva funzione agricola";

Che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi nazionali e regionali.

Che le particelle sopra elencate rientrano nell'ambito dei seguenti vincoli:

Pericolosità geomorfologica: Classe 2

Pericolosità idraulica: Classe 2

D. Lgs 42/2004 – Art. 142 aree tutelate per Legge lett. "c" fiumi, torrenti in parte;

Art. 59 del RUC insediamenti e tracciati vari presenti al 1942 in parte per la particella 15;

Art. 66 del RUC ambiti di valore antropico, la Fornace di San Martino in parte;

Art. 63 del RUC sistema vegetazionale in parte.

- Foglio 76 particella 41 e 173 è destinato ad Art. 125 "il territorio complementare", patti territoriali, corrispondente alla zona omogenea "E" del DM 1444/68, come definito dall'art. 2 del RUC;

- Foglio 94 particelle 60 e 74 è destinato in parte all'art. 125 "il territorio complementare", patti territoriali e in parte ad art. 109 "aree per sedi stradale, piazze e spazi pubblici ad esse accessori", viabilità esistente;

Che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi nazionali e regionali.

Che le particelle sopra elencate rientrano nell'ambito dei seguenti vincoli:

Pericolosità geomorfologica: in parte Classe 2 e in parte Classe 3

Pericolosità idraulica: in parte Classe 4 e in parte Classe 3

D. Lgs 42/2004 – Art. 142 aree tutelate per Legge lett. "c" fiumi, torrenti in parte;

D. Lgs 42/2004 – Art. 142 aree tutelate per Legge lett. "g" foreste e boschi in parte;

Art. 63 del RUC sistema vegetazionale in parte.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per Legge;

Il suddetto terreno non è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 della L.R.T. 65/2014.

* * * * *

In data 7 novembre 2025, il Consiglio Comunale di Grosseto ha approvato il nuovo piano strutturale; questo fissa le strategie di sviluppo del Comune dei prossimi anni e la zona di San Martino è stata inserita nel perimetro del territorio urbanizzato. Il processo per l'approvazione definitiva prevede il deposito e la consultazione pubblica e nei trenta giorni successivi al deposito è possibile presentare osservazioni, opposizioni e proposte di modifica che verranno esaminate e successivamente il Piano potrà essere modificato per le osservazioni che verranno recepite e dopo sarà approvato definitivamente e decadranno le norme di salvaguardia e sarà predisposto il Piano Operativo che tradurrà le linee guida del Piano Strutturale in norme di dettaglio per gli interventi sul territorio.

Fino all'approvazione definitiva del nuovo Piano Strutturale, che gli uffici comunali prevedono per la fine del mese di gennaio 2026, è possibile solo fare ristrutturazione conservativa e manutenzione straordinaria.

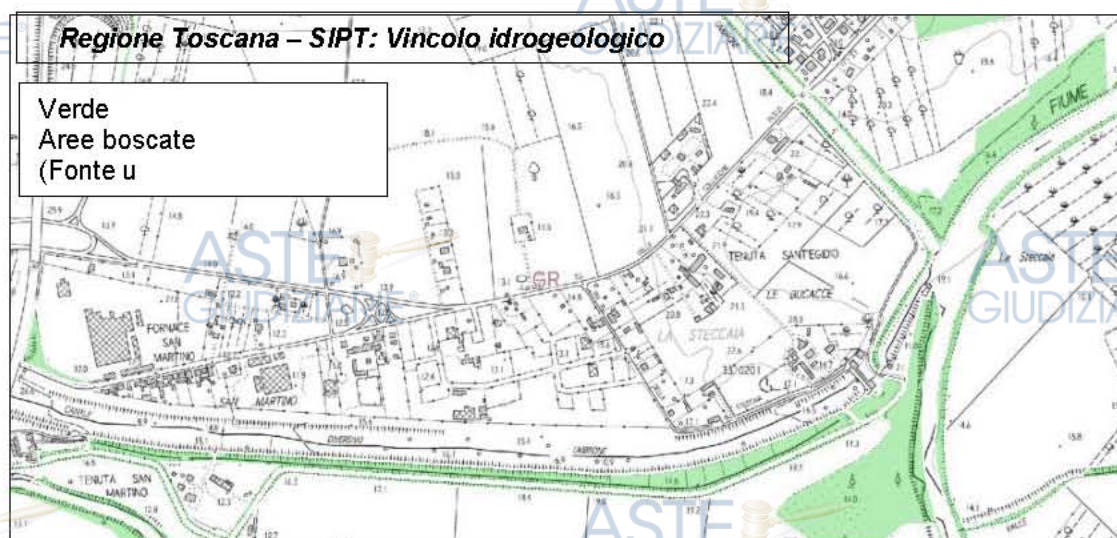


Aree tutelate per legge
(D.Lgs. 42/2400, art. 142)

Celeste
lett. c) – i fiumi, i
torrenti, i corsi d'acqua

Verde scuro
lett. g) i territori coperti
da foreste e da boschi

Verde chiaro
lett. h) – le zone
gravate da usi civici



1.d Verifica rispondenza edilizia

Da una verifica presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Grosseto si è potuto verificare la legittimità degli immobili (meglio visibile nell'*Allegato 6*) e le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile sono le seguenti:

pratica edilizia n. 5642/1962: concessione edilizia del 23 agosto 1962 per costruzione capannone e forno tipo "Hofman" per la cottura dei laterizi – agibilità Prot 77/64 del 16 novembre 1964;

pratica edilizia n. 6071/1963: licenza di costruzione del 30/12/1963 per costruzione silos per argilla – permesso di agibilità del 15/01/1966;

pratica edilizia n. 6143/1964: licenza di costruzione del 2 aprile 1964 intestata a () per ampliamento fabbricato della sala macchine – agibilità del 15/01/1966;

pratica edilizia n. 6255/1964: licenza di costruzione del 10 luglio 1964 intestata a per la costruzione di due celle per essiccazione laterizi – agibilità del 15/01/1966;

pratica edilizia n. 6331/1964: licenza di costruzione del 15 dicembre 1964 intestata a per la costruzione di due tettoie – agibilità del 15/01/1966;

pratica edilizia n. 8319/1970 licenza di costruzione n. 278 del 31 agosto 1970 intestata a per un fabbricato adibito ad attività industriali;

pratica edilizia n. 11386/1978: concessione edilizia n. 31 del 26 gennaio 1979 intestata alla per la ristrutturazione ed ampliamento della fornace – abitabilità (per tre capannoni in ampliamento a quelli esistenti) Prot. 73 del 13/11/1980;

pratica edilizia n. 679/1987: autorizzazione n. 289 del 18/08/1987 intestata a per la costruzione di un fabbricato per installazione apparecchiature gas a servizio della fornace;

pratica edilizia 387/1979: Denuncia Inizio Attività per la realizzazione di due fosse biologiche prefabbricate tipo “imhoff” (calcolata per 12 persone) e sub irrigazione.

Alcuni fabbricati risultano realizzati in data antecedente al 1960 e per questo non risultano le relative pratiche edilizie ma risultano riportati nei disegni autorizzati nel 1962; risultano presenti tre tettoie non autorizzate, il loro stato è talmente vetusto che si ritengono da demolire e non da richiedere sanatorie. Tutto quanto sopra detto è facilmente riepilogato nel seguente grafico (poi riportato nell' [Allegato 6](#)):



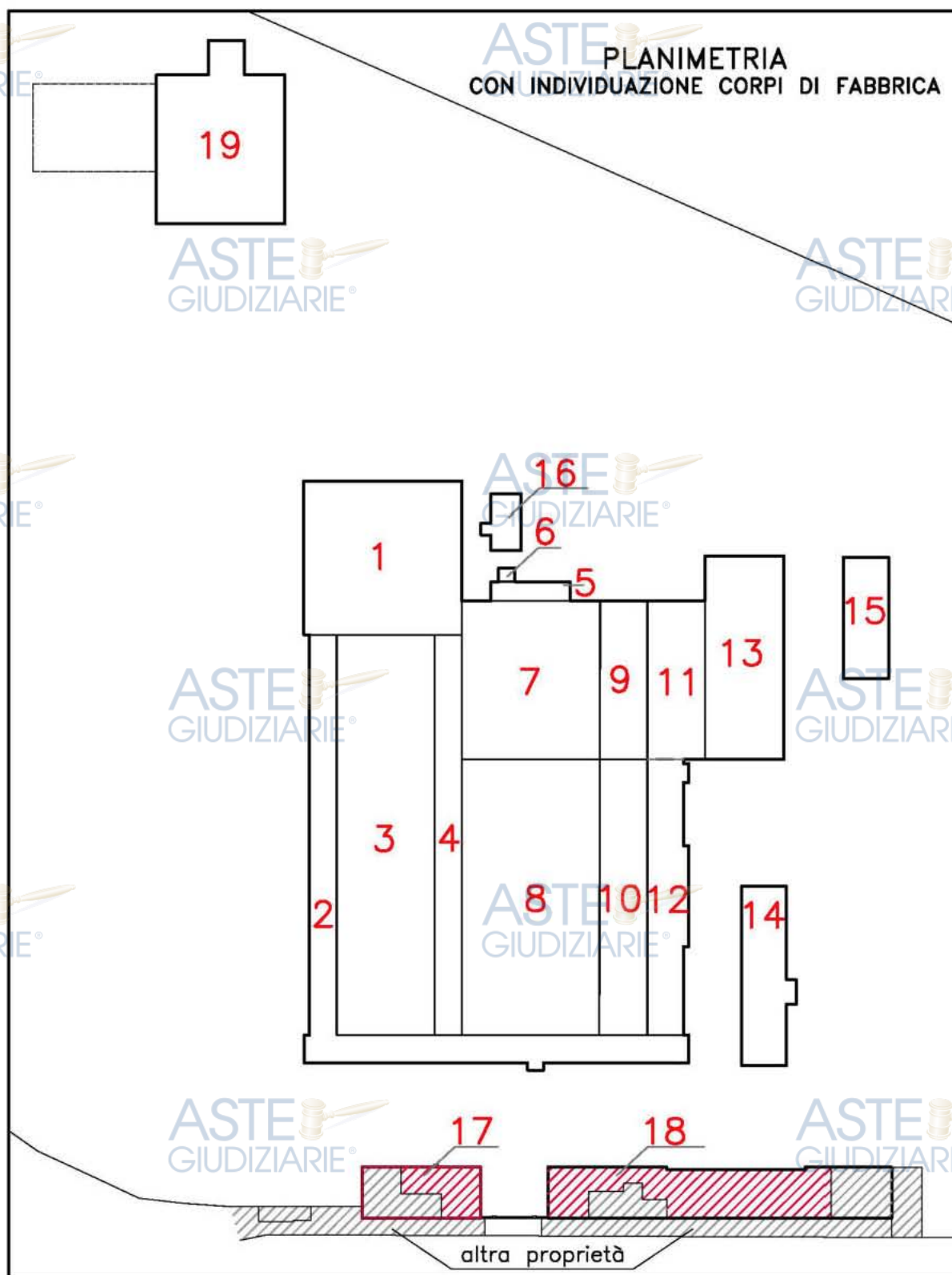
Nella pratica edilizia 11386 del 1978 sono indicate le superfici dei vari corpi di fabbrica e la superficie totale lorda risulta di mq. 9.971,56; moltiplicando le varie superfici per le altezze riportate nei vari disegni autorizzati il volume totale di tutte le costruzioni risulta essere di mc. 62.698,74; il calcolo delle superfici e dei volumi sarà descritto nel dettaglio nel capitolo sulla valutazione del fabbricato.

1.e Descrizione

Il "lotto 1" è costituito da un terreno con una serie di fabbricati in località San Martino facenti parte della ex "Fornace di San Martino" e un terreno poco distante da questo, in prossimità del fiume Ombrone. La località San Martino dista pochi chilometri dalla città di Grosseto ed è delimitata dal Parco del Fiume Ombrone, dalla Strada Scansanese ovvero la SP 59, dalla variante Aurelia; gli immobili in oggetto costituivano l'unica fornace per la produzione di laterizi presente nella Provincia di Grosseto, ha funzionato per gran parte del XX secolo. L'apertura risale ai primi del 1900, prova ne è questa foto scattata nel 1949:



La ex fornace è costituita da un'ampia corte con al centro un fabbricato costituito da più corpi di fabbrica costruiti in tempi diversi ma con tipologie simili, in aderenza e comunicanti fra loro. Al centro il vecchio forno con a fianco depositi e magazzini vari. Quasi tutti i fabbricati hanno struttura in cemento armato, travi e pilastri, e tamponatura in laterizio. Alcuni fabbricati hanno copertura a volta e altri a capanna come meglio descritto di seguito:

**Corpo di fabbrica 1:**

capannone ad un unico livello, struttura in cemento armato, copertura a volta di tipo Baraclit con archi reticolari in acciaio e manto di copertura in eternit; tamponature laterali in mattoni pieni, quella sul retro in pannelli di cemento precompresso fino alla trave orizzontale in c.a. poi con fogli trasparenti in plexiglass in gran parte rovinati.

Corpo di fabbrica 2:

ampliamento del corpo di fabbrica n. 3, ad un solo livello, con struttura portante in cemento armato, solaio di copertura ad una sola falda inclinata, costituita da travetti tipo baustan e tavelloni in laterizio.

Corpo di fabbrica 3:

capannone ad un unico livello, struttura in cemento armato, copertura a volta con solaio tipo sap, con elementi in laterizio e tiranti in ferro, manto di copertura in tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 4:

ampliamento del corpo di fabbrica n. 3, ad un solo livello, con struttura portante in cemento armato, solaio di copertura piana, costituita da pannelli in latero cemento e guaina.

Corpo di fabbrica 5:

cabina elettrica in muratura portante su due livelli con scala interna in ferro; la copertura è a padiglione con falde in latero cemento e tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 6:

cabina elettrica in muratura su un unico livello con struttura portante in muratura e copertura semi piana con falda in latero cemento e tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 7:

capannone ad un unico livello con struttura portante in cemento armato e copertura a volta con archi reticolari in acciaio e tiranti in ferro e manto di copertura in eternit.

Corpo di fabbrica 8:

è la parte costruita per prima ed è un capannone su due livelli in muratura portante; la parte centrale è più alta delle due parti laterali. La copertura della parte centrale è a capanna e le due laterali sono ad una falda e nel tempo sono state ricostruite per la maggior parte con IPE in ferro e copertura in fogli di lamiera; per una piccola parte è rimasta la copertura originaria costituita da travi in legno e tegole marsigliesi. Il solaio di interpiano è in latero cemento e vi risultano dei canali in laterizio utilizzati per il passaggio dell'aria a servizio dei vani sottostanti che erano utilizzati come essiccatoi.

Corpo di fabbrica 9 e 11:

due capannoni ad un unico livello con struttura portante in cemento armato e tamponatura della parete esterna in laterizio, copertura a volta con solaio tipo sap e manto di copertura in tegole marsigliesi; parte dei due fabbricati hanno copertura in eternit.

Corpo di fabbrica 10 e 12:

due capannoni con struttura in muratura portante e copertura a volta con solaio tipo sap con elementi in laterizio e manto di tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 13:

capannone ad un unico livello, con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio; la copertura è con solaio a volta tipo sap in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 14:

fabbricato ad un unico livello con struttura portante in muratura e copertura a capanna costituita in parte da travetti tipo baustan e tabelle in laterizio con sovrastante massetto in cls ed in parte con travi in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi. Una parte risulta avere un soffitto interno piano costituito da longherine e tavelle in laterizio.

Corpo di fabbrica 15:

capannone ad un unico livello con struttura portante in cemento armato e copertura a volta con solaio tipo sap con elementi in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 16:

fabbricato ad un unico livello utilizzato come spogliatoi e servizi igienici con struttura portante in muratura e copertura a padiglione con falde in latero cemento e tegole marsigliesi.

Corpo di fabbrica 17 e 18:

fabbricati in muratura portante a due piani costruiti in fase di realizzazione della fornace e destinati a magazzini al piano terra e ad abitazione al piano primo. Fanno parte della proprietà solo i magazzini e l'ufficio tutti posti al piano terreno.

Da un recente sopralluogo è emerso che il tetto che riguarda i magazzini al piano terra di proprietà San Lorenzo Laterizi e le abitazioni poste al piano primo di altre proprietà è in cattive condizioni; l'orditura in legno ha subito vari danni dalle infiltrazioni della pioggia e necessita di essere rifatto quanto prima in modo da non provocare ulteriori danni alle abitazioni sottostanti; il condominio, per la parte dei proprietari delle abitazioni che detengono la maggioranza, hanno dato incarico al geometra Luciano Malentacchi di Grosseto di redigere le tabelle millesimali e il progetto per la nuova copertura.

Attualmente sia i magazzini che l'ufficio sono in pessime condizioni e non utilizzati tranne il magazzino individuato catastalmente al Catasto Fabbricati nel foglio 74, particella 15 sub. 24 che è utilizzato dal

Signor _____, nato a _____ il _____, cod. fisc. _____ in forza del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Livorno il

23/03/2017 al n. 2122 Serie 3T (il contratto aveva durata 6 anni e veniva rinnovato di ulteriori 6 anni – quindi la scadenza è 23/03/2029).

Corpo di fabbrica 19:

capannone prefabbricato ad un unico livello con struttura portante con colonne in profili di acciaio; in seguito ad un incendio avvenuto alcuni anni fa è rimasto solo lo “scheletro” del fabbricato.

Tutti i fabbricati hanno infissi in ferro ma in gran parte sono mancanti; lo stato di manutenzione di tutti i fabbricati è scadente, si ritiene che dall'epoca di costruzione non siano state fatte manutenzioni ed inoltre, il periodo di abbandono in cui è da diversi anni li ha resi ancora più in stato di decadimento.

Tutti gli immobili necessitano di una verifica strutturale e di una ristrutturazione completa.

Il corpo principale, che costituiva la ex fornace, e contraddistinta al Catasto fabbricati nel foglio 74, particella 15 sub 19, ha una corte esclusiva che si sviluppa tutt'intorno ai fabbricati.

L'ufficio, contraddistinto al Catasto Fabbricati nel Foglio 74, particella 15 sub 22, è posto al piano terra nel fabbricato a sinistra entrando dall'ingresso principale della “ex fornace” ed ha una corte esclusiva;

I magazzini, contraddistinti al Catasto Fabbricati nel Foglio 74, particella 15 sub 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, sono posti al piano terra del fabbricato a destra, entrando dall'ingresso principale della “ex fornace” ed hanno una corte in comune per permettere l'accesso ad ognuno.

Catastalmente, come meglio dimostra l'elaborato grafico di cui all'*Allegato 3* la particella 15 del foglio 74 è formata anche dal sub 20 e sub 21 che risultano aree urbane rispettivamente di mq. 5550 e di mq. 17228 ma che nella realtà risultano corte e piazzali utilizzati dalla ex fornace così come per la particella censita al Catasto Terreni nel foglio 74 particella 1182.

In fase di sopralluogo è stato constatato come il piazzale a servizio degli immobili comprendesse sia la particella censita al Catasto fabbricati nel foglio 74, particella 15 sub 19, 20 e 21 che la particella censita al Catasto terreni con il n. 1182 del foglio 73; sul terreno è presente una strada dismessa in asfalto a divisione tra le due particelle che catastalmente risulta nella particella strade ma che nella realtà era utilizzata come piazzale e corte dell'attività artigianale presente.

Analizzando le ortofotocarte redatte nei vari anni (e reperite dal sito Geoscopio della Regione Toscana) è possibile notare quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Anno 1954

ASTE
GIUDIZIARIE®



Anno 1975

ASTE
GIUDIZIARIE®



Anno 1996

ASTE
GIUDIZIARIE®



Anno 2023

Nella foto del 1954 era presente una strada mentre dal 1975 il tratto che prima veniva utilizzato come strada viene utilizzato come piazzale per il deposito di laterizi e quindi tale fascia di terreno da quasi cinquanta anni non ha più le caratteristiche di strada e per regolarizzare tale posizione dovrebbe essere fatta una procedura con richiesta di rettifica presso l'Agenzia del Territorio.

Nell'anno 1954 è chiaramente visibile come il terreno identificato al catasto Terreni nel foglio 74 con i numeri 1182, 1180 e 1200 (unito con la particella 1181 e 252) fosse terreno utilizzato ai fini agricoli.

La particella 1198 è una piccola fascia di terreno agricolo di proprietà della _____, molto probabilmente in fase di vendita del terreno censito al Catasto Terreni del foglio 73 particella 1178 avvenuta con atto del 20/12/2007 dal Notaio _____ di Cecina (LI) tra la _____ e la _____ con sede in Cecina non è stata inserita.

Attualmente le particelle 1182, 1198 e 1200 sono incolte, la particella 1182 è utilizzata come piazzale. A destra guardando il cancello di ingresso della fornace c'è un piccolo appezzamento di terreno di mq 6.990 oggi mantenuto e curato dal vicino che lo utilizza per tenere al pascolo alcuni cavalli, in forza del contratto di comodato gratuito redatto in data 23 maggio 2024 con il Signor _____; il comodato non ha una durata specifica, la proprietà potrà esogere in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione l'immediata restituzione del fondo.

Come chiarisce l'elaborato riportato nel capitolo della valutazione dell'immobile, le superfici ed i volumi autorizzati sono rispettivamente mq. 10778,26 e mc. 62698,74, ricavati dai disegni autorizzati e più precisamente le superfici totali sono state rilevate nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia rilasciata in data 26/01/1979 con il n. 31 (P.E. 11386) mentre per il volume si è moltiplicato tali superfici per le altezze rilevate dai disegni allegati alle varie concessioni edilizie.

In questo "lotto" sono compresi i terreni posti poco distanti dal sito della ex-fornace, più vicino alla località Steccaia, in prossimità del fiume Ombrone ovvero:



Detti terreni sono in stato di abbandono e pieni di vegetazione varia; non è possibile utilizzarli in vari modi vista la vicinanza del fiume Ombrone.

1.f Confini

- ✓ La parte composta dalla ex fornace e dai terreni circostanti, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel Foglio 74, particella 15 e al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio 73, particelle 1180, 1182, 1198 e 1200 e nel foglio 74, particelle 44 e 252 confinano con le seguenti proprietà:

a sud: via Scansanese e Demanio Pubblico dello Stato per il Bonificazione della Maremma (Foglio 73, particella 1185)

a ovest: (Foglio 73, particelle 1179, 1181, 11199, 1202)

a sud: (Foglio 74, particella 270)

cod.fisc. ,

e

cod.fisc.

(Foglio 74, particella 257)

a est: cod. fisc. (Foglio 74, particelle 46, 380, 411)

- ✓ La particella 1198 del foglio 73 confina con le seguenti proprietà:

a sud: cod.fisc (Foglio 73, particella 1178)

ad ovest e a nord: cod.fisc. (Foglio 73,

particelle 1201 e 1260)

a ovest:

- ✓ Il terreno posto in località Steccaia, individuato al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio 76, particelle 71 e 173 e nel foglio 94, particelle 74 e 60 ha i seguenti confini:

a sud/ovest	Fiume Ombrone
a sud/est	Demanio Pubblico dello Stato per il bonifica-mento della Maremma (Foglio 94, particella 62)
a nord	(Foglio 94, particella 64)
	(Foglio 76, particella 776)
	(Foglio 76, particella 784 e 196)
	(Foglio 76, particella 783 e 743)a
nord/ovest:	(Foglio 76, particella 42)

1.g Gravami sulla proprietà

Sulla proprietà non esistono servitù formali.

1.h Stato di possesso

Come riportato al punto 1.e gli immobili occupati sono i seguenti:

- ✓ il magazzino individuato catastalmente al Catasto fabbricati nel foglio 74, particella 15 sub. 24, utilizzato dal Signor _____, nato a _____ il _____, cod. fisc. _____, in forza del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Livorno il 23/03/2017 al n. 2122 Serie 3T (il contratto aveva durata 6 anni e veniva rinnovato di ulteriori 6 anni – quindi la scadenza è 23/03/2029) (*Allegato 7*). Il canone di affitto risulta congruo.
- ✓ Un piccolo appezzamento di terreno di mq 6.990 individuato al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio 74, particella 44 viene utilizzato dal Signor _____ nato il _____ (cod. fisc. _____) per tenere al pascolo alcuni cavalli, in forza del contratto di comodato gratuito redatto in data 23 maggio 2024; il comodato non ha una durata specifica, la proprietà potrà esigere in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione l'immediata restituzione del fondo. (*Allegato 8*).

1.i Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il vincolo condominiale riguarda i fabbricati posti lungo la via Scansanese; risultano comuni, come definito dall'articolo 1117 del Codice Civile le seguenti parti: la struttura (suolo, fondazioni, muri maestri, tetti e facciate). Gli immobili con vincoli condominiali sono i seguenti:

- ✓ L'immobile (ufficio) individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 74, particella 15, sub. 22 (piano terra) fa parte di un fabbricato a due piani dove ci sono a fianco un'abitazione (sub. 7), al piano primo due abitazioni (sub. 9 e 10).
- ✓ gli immobili (magazzini) individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 74, particella 15 sub. 24 e 25 fanno parte di un fabbricato a due piani dove al piano terra ci sono due abitazioni (sub. 11 e 12) e al piano primo ci sono due abitazioni (sub. 15, 16 e 17). Questo immobile, come già riportato in precedenza, ha il tetto in pessime condizioni e necessita una ristrutturazione quanto prima.

L'immobile ha attivi due passi carrabili:

- ✓ uno su via Scansanese n. 202_ occupazione cod 15373
- ✓ uno su Via Scansanese Fornace_ occupazione cod 15792

entrambi sono attivi e regolarmente pagati.

1.1 Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro.

1.m Valutazione

La valutazione di un immobile ad uso artigianale/industriale può essere fatta in più modi:

- ✓ per comparazione, confrontando il bene in questione con altre proprietà simili nella zona che hanno stesse caratteristiche e che sono state oggetto di compravendite, utilizzando prezzi noti di riferimento;
- ✓ per capitalizzazione del reddito, calcolando il valore dell'immobile dividendo il reddito annuale netto per un tasso di capitalizzazione;
- ✓ per costo di ricostruzione deprezzato, calcolando il costo di ricostruzione dell'immobile all'attualità e deprezzandolo per tener conto dell'invecchiamento fisico, funzionale ed economico.

Nel lotto in oggetto è compreso il fabbricato utilizzato come fornace oltre i magazzini e l'ufficio e alcuni terreni ad uso agricolo.

Per i terreni verrà utilizzato il valore agricolo medio ovvero il valore di riferimento per i terreni agricoli stabiliti annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri; per la Provincia di Grosseto. i VAM trovati sul sito dell'Agenzia delle Entrate è dell'anno 2015, negli anni successivi non sono stati pubblicati

aggiornamenti. Il Comune di Grosseto rientra nella Regione Agraria n. 7 ed i valore da attribuire sono i seguenti: seminativo è di 9567,00 euro ad ettaro; orto irriguo è di 26.396,00 euro ad ettaro; bosco alto è di 9572,00 euro ad ettaro.

Per i fabbricati, vista la loro unicità, non è possibile fare una stima per comparazione; nella zona non esistono costruzioni analoghe sia per destinazione che per dimensione e caratteristiche.

Non è possibile neppure, fare una stima per capitalizzazione del reddito visto che non è in produzione e che da diversi anni non produce alcun reddito da poter prendere in esame.

Tenuto conto che sull'immobile in questo momento, dal punto di vista urbanistico/edilizio, possono essere fatte solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si utilizzerà il metodo di stima del costo di ricostruzione deprezzato.

Il calcolo di ricostruzione deprezzato è una stima del valore di un immobile che tiene conto del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento dovuto dall'invecchiamento fisico e dall'obsolescenza.

Il costo complessivo di ricostruzione può essere indicato con alcune voci di spesa ricorrenti, quali le spese per l'acquisto del terreno, le spese per la progettazione, direzione lavori, collaudo e sicurezza, per la costruzione, per il finanziamento, le imposte e gli interessi passivi.

VALORE AREA

Per il valore del terreno è stata fatta una ricerca su beni simili e analizzando anche alcune alienazioni di terreni edificabili in zone artigianali fatte di recente dal Comune di Grosseto è stato utilizzato un valore pari a € 40,00 per l'area edificata (dove sono costruiti i fabbricati) ed un valore pari a € 25,00 per le aree libere circostanti il fabbricato.

La superficie sul quale sono costruiti i fabbricati (identificati al Catasto Fabbricati al foglio 74 con la particella 15 subalterni 19, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30) ha una superficie complessiva di mq. 10.792,96.

Le aree libere a servizio del fabbricato, quali piazzali, viabilità e verde sono individuate dalla particella censita al Catasto Terreni nel foglio 73 con il n. 1182 e la particella censita al Catasto Fabbricati nel foglio 74 n. 15 subalterno 20 e 21 per una superficie complessiva di mq. 54.967,94.

Il valore dell'area è così ottenuto:

mq. 10.792,06 * €/mq 40,00= € 431.682,40

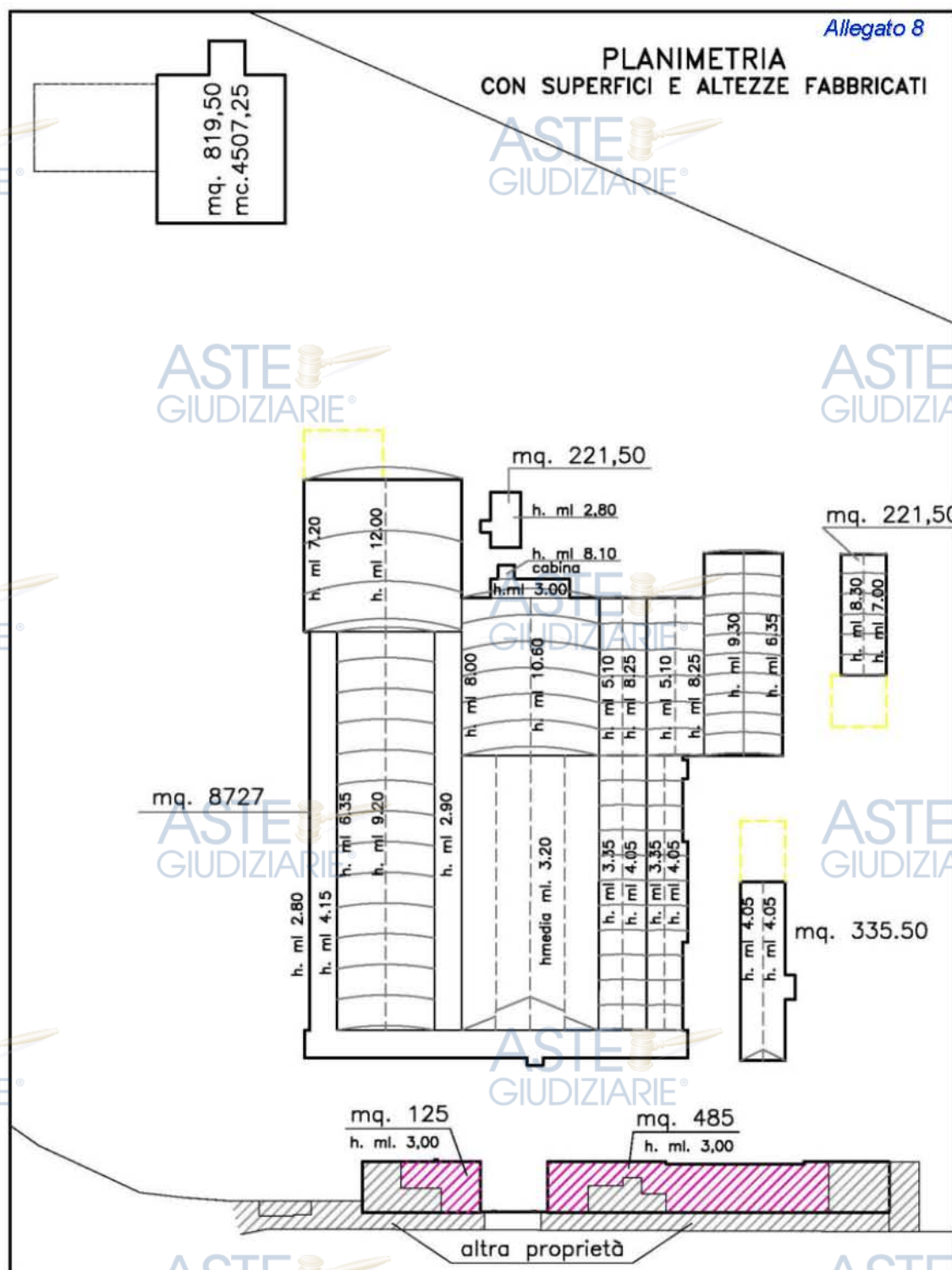
mq. 54.697,94 * €/mq 25,00= € 1.374.198,50

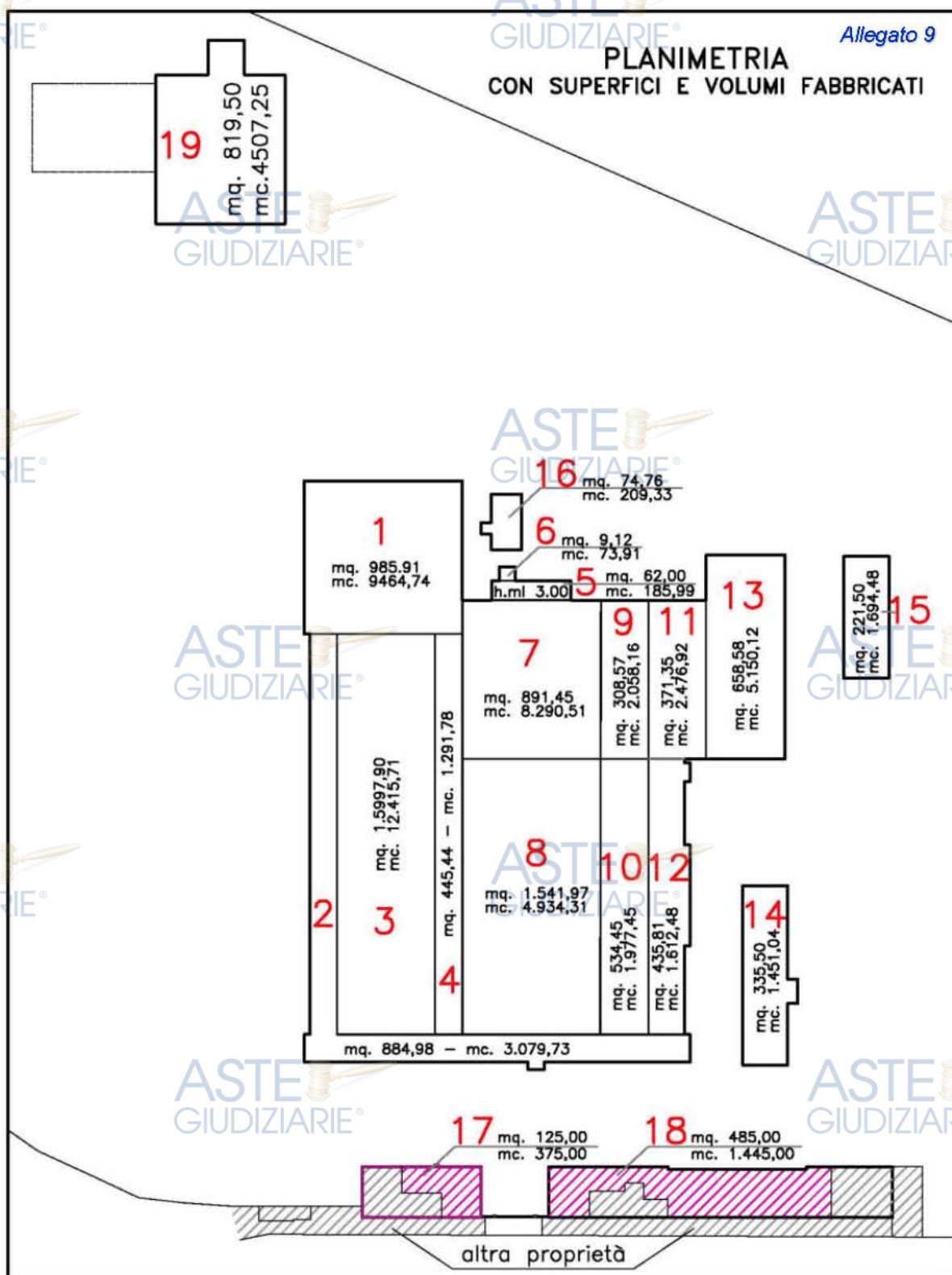
totale valore area € 1.805.880,90

Per il calcolo del costo di costruzione è stata utilizzata la Tabella dei Costi di Costruzione per le nuove costruzioni redatte dall'Ordine degli Architetti e Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto 2025/1:

alla Categoria di lavoro 1.9.2_ stabilimenti industriali/artigianali o edifici commerciali di caratteristiche semplici oltre 6 ml. e fino a 8 ml di altezza per piano prevede €/mq utile 704,00 e per gli uffici ed i magazzini la categoria di lavoro 1.4.0 edifici residenziali prevede €/mc v.p.p. 704,00.

Per il calcolo della superficie e dei volumi si allega i seguenti elaborati:



PLANIMETRIA
CON SUPERFICI E VOLUMI FABBRICATI

calcolo S.U.L. e V.v.p.p. fabbricati ex fornace				
		SUL	ALTEZZA	VOLUME
corpo di fabbrica centrale	1	985,37	9,60	9.459,57
	2	884,98	3,48	3.079,73
	3	1.597,90	7,77	12.415,71
	4	445,44	2,90	1.291,78
	5	62,00	3,00	185,99
	6	9,12	8,10	73,91
	7	891,45	9,30	8.290,51
	8	1.541,97	3,20	4.934,31
	9	308,57	6,67	2.058,16
	10	534,45	3,70	1.977,45
	11	371,35	6,67	2.476,92
	12	435,81	3,70	1.612,48
	13	658,58	7,82	5.150,12
		8.727,00		53.006,65
altri fabbricati	14	335,50	4,33	1.451,04
	15	221,5	7,65	1.694,48
	16	74,76	2,80	209,33
	19	819,5		4.507,25
totale fabb.industr,		10.178,26		60.868,74
uffici e magaz.	17	125	3,00	375,00
	18	485	3,00	1.455,00
totale uffici/magaz		610,00		1.830,00

Il calcolo fatto sopra riporta la superficie ed il volume lordo, dal momento che per gli edifici industriali deve essere applicato sulla superficie utile si è ipotizzato che le superfici delle murature, in questo caso specifico, potessero essere calcolate come l'8% della superficie totale.

Una volta ottenuto il costo di costruzione, a questo si applicano delle percentuali quali:

- oneri della Sicurezza ovvero tutti quei costi che un'impresa deve sostenere per garantire la sicurezza dei lavoratori e prevenire incidenti sul lavoro;
- spese tecniche: progettazione, Direzione Lavori, calcoli strutturali, impianti, variazione catastale, abitabilità oltre all'IVA e alla Cassa professionale;
- oneri comunali quali l'urbanizzazione primaria e secondaria e per quanto riguarda gli uffici ed i magazzini anche il costo di costruzione applicando le tabelle in vigore stabilite dal Comune di Grosseto;
- oneri finanziari ovvero i costi sostenuti da un'impresa per l'ottenimento e la gestione di finanziamenti per costruire l'opera;
- utile di impresa ovvero il guadagno effettivo che l'impresa realizza.

Una volta sviluppato quanto sopra si somma con il valore dell'area e insieme individuano il totale valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile; a questo importo sarà applicato un deprezzamento dato dal deterioramento fisico e dall'obsolescenza funzionale.

Il deterioramento fisico rappresenta il grado di usura materiale dell'immobile e dipende dall'età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla manutenzione e dall'uso.

Trattandosi di edifici in stato di abbandono da diverso tempo sono state individuate tre tipologie di costruzione ovvero le strutture, gli impianti e le finiture. Dal sopralluogo, e come mostrano le foto (*Allegato 11*), le finiture e gli impianti sono inesistenti e quindi per questi due tipi di lavoro, analizzando bene è stata assegnata una percentuale del 15% ciascuna mentre per le strutture che sono state considerate come il 70% dell'intera opera si è applicata la formula dell'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers) dove il calcolo percentuale del deprezzamento è dato dalla seguente formula:

$$Dt\% = \frac{(t/n * 100 + 20)}{140} - 2,86$$

Dove **t** sono gli anni di vita del fabbricato e **n** gli anni trascorsi e tenuto conto che i fabbricati sono stati costruiti in epoche diverse è stato adottato un valore medio di anni trascorsi 60, per una vita complessiva del fabbricato di anni 80.

Per l'obsolescenza funzionale si prevede di fare interventi di contenimento energetico per rendere più attuale l'immobile.

Tutto quanto sopra esposto è meglio descritto nello schema successivo:

PROSPETTO DI VALUTAZIONE COSTO DEPREZZATO						
valore area	VALORE AREA					
		mq,		€/mq		
	area edificata	10.792,06		40,00 €	431.682,40 €	
	aree libere	54.967,94		25,00 €	1.374.198,50 €	
	totale valore area					1.805.880,90 €
costo di costruzione	FABBRICATI					
		superficie	volume	costo Bollettino	totale costi	
	capannoni	10.178,26				
	a detrarre murature 8%	814,26				
	capannoni sup. utile	9.364,00		704,00 €	6.592.255,44 €	
	ufficio+magazzini		1.830,00	704,00 €	1.288.320,00 €	
	totale costo di costruzione					7.880.575,44 €
		% c.c.		c.c.	importo	
	oneri sicurezza	4%		7.880.575,44 €	315.223,02 €	
	totale oneri sicurezza					315.223,02 €
spese tecniche		% c.c.		c.c.	importo	
	progettazione, dir. lav., calcoli strutturali e collaudo, accatastamento, abitabilità	8%		7.880.575,44 €	630.446,03 €	
	progettazione impianti	2%		7.880.575,44 €	157.611,51 €	
	coordinatore sicurezza					
	progettazione ed esecuzione lavori e responsabile sicurezza	3%		7.880.575,44 €	236.417,26 €	
	IVA 22%+cassa geometri 5%	27%		1.024.474,81 €	276.608,20 €	
	totale spese tecniche					1.024.474,81 €
oneri comunali		mq calpestabile	mc	costo unitario	importo	
	capannoni €/mq calpestabile					
	urbanizzazione primaria	9.160,43		20,16	184.674,27 €	
	urbanizzazione secondaria	9.160,43		19,31	176.887,90 €	
	costo di costruzione				non dovuto	
	ufficio e magazzini €/mc					
	urbanizzazione primaria		1.830,00	20,16	36.892,80 €	
	urbanizzazione secondaria		1.830,00	19,31	35.337,30 €	
		costo di costruzione		% c.c.	importo	
	costo di costruzione	1.288.320,00		5%	64.416,00 €	
	totale oneri comunali					498.208,27 €
% oneri		%		c.c.		
	oneri finanziari	5%		7.880.575,44 €		394.028,77 €
	utile d'impresa	5%		7.880.575,44 €		394.028,77 €
	TOTALE FABBRICATI					10.506.539,08 €
	TOTALE VALORE A NUOVO					12.312.419,98 €
deprezzamento	DEPREZZAMENTO					
		tipologia	incremento	vita media	vetustà	deprezzamento
	deterioramento fisico	struttura	70%	80,00	60,00	5.309.484,87 €
		finiture	15%	50	50	1.846.810,23 €
		impianti	15%	50	50	1.846.810,23 €
		totale deterioramento fisico				9.003.105,32 €
	obsolescenza funzionale	interventi di contenimento energetico				1.600.000,00 €
	TOTALE DEPREZZAMENTO					10.603.105,32 €
		VALORE A NUOVO	VALORE DEPREZZAMENTO			
	VALORE COSTO DEPREZZATO	12.312.419,98		10.603.105,32		1.709.314,65 €

CALCOLO VALORE TERRENI					
Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	VAM €/mq	VALORE €
73	1180	15.199	orto irriguo	2,6396	40.119,28
73	1180	19.251	seminativo	0,9567	18.417,43
73	1198	980	seminativo	0,47835	468,78
73	1200	350	seminativo	0,47835	167,42
74	44	6.990	seminativo	0,9567	6.687,33
74	252	1.930	seminativo	0,47835	923,22
76	41	3.310	bosco alto	0,9572	3.168,33
76	173	34.940	seminativo	0,9567	33.427,10
94	60	4.460	seminativo	0,9567	4.266,88
74	74	8.820	seminativo	0,9567	8.438,09
Totale Terreni					116.083,87

Le particelle censite al Catasto Terreni nel foglio 73 n. 1198, 1200 e 252 sono nella realtà dei fossi utili allo scolo delle acque e non terreni seminativi, il valore per detti terreni è stato ridotto della metà; la particella 252 è per una parte prospiciente alla zona adibita ad ex fornace.

VALORE LOTTO 1	
area "ex fornace"	1.709.314,65 €
terreni	116.083,87 €
arrotondamento	-398,52
totale	1.825.000,00 €

1.n Prezzo base d'asta del Lotto n. 1 di n. 3

Il prezzo a base d'asta del lotto n 1 è di € **1.825.000,00**

Diconsi euro unmilioneottocentoventicinquemila/00

LOTTO n. 2 di n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE

Terreno in località "Le Conce"

ASTE
GIUDIZIARIE

Il terreno che costituisce il "lotto 2" è posto in Comune di Grosseto, vicino all'abitato di Istia d'Ombrone e più precisamente poco lontano dal campo di calcio di detta località, meglio individuato nell'ortofotocarta sotto riportata con contorno rosso:



2.a Banca delle Iscrizioni e delle Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE

Dalla visura ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei R.R.II. di Grosseto dal 01/01/1990 29/07/2024 sugli immobili censiti individuati al Catasto Terreni foglio 68, particelle 26, 179, 189, 190, 225, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 265, 309, le formalità a favore e contro sono le seguenti:

ISCRIZIONI

✓ Iscrizione contro del 21/06/1995 – Registro Particolare 997 Registro Generale 7180 Pubblico

Ufficiale Repertorio 61166 del 16/06/1995

Poi rinnovata in data 19/06/2015 – Registro Generale 6959

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

ASTE
GIUDIZIARIE

Capitale € - tasso di interesse annuo % - Spese €

Totale €

ASTE
GIUDIZIARIE

Richiedente:

- Bergamo

Sono escluse da questa ipoteca le particelle 1180 e 1182 del foglio 73

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ✓ **Iscrizione contro del 21/06/1995** – Registro Particolare 998 Registro Generale 7181 Pubblico
Ufficiale Repertorio 61168 del 16/06/1995

Iscrizione volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € - tasso di interesse annuo % - Spese €

Totale €

Richiedente: - Milano

- ✓ **Iscrizione contro del 20/11/2007** – Registro Particolare 5354, Registro Generale 19791 Pubblico

Ufficiale Montano Rosanna Repertorio 47944/10221 del 13/11/2007

Ipoteca volontaria derivata da atto di concessione di ipoteca volontaria

Capitale € -

Richiedente: non sede a Firenze – partita IVA

- ✓ **Iscrizione contro del 19/02/2013** – Registro Particolare 197 Registro Generale 2276 Pubblico

Ufficiale Repertorio 184/6113 del 13/02/2013

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

Capitale € - Totale €

Richiedente sede a Firenze – partita IVA

- ✓ **Iscrizione contro del 19/06/2015** – Registro Particolare 984 Registro Generale 6959

Pubblico Repertorio 61166 del 16/06/1995

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € - Tassi di interesse - Spese - Totale €

Richiedente: - Milano

Partita IVA

TRASCRIZIONI:

- ✓ **Trascrizione contro del 28/10/2015** – Registro Particolare 9064 Registro Generale 12009

Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Grosseto Repertorio 2750/2015 del 09/10/2015 Atto

esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili – questo riguarda solo l'immobile

identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 74, particella 15, subalterno 19.

Soggetto a favore. cod.fisc

- ✓ **Trascrizione contro del 13/06/2019** – Registro Particolare 5933 Registro Generale 8103 Pubblico
Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 18/2019 del 13/03/2019 Atto Giudiziario – Sentenza
definitiva di Fallimento

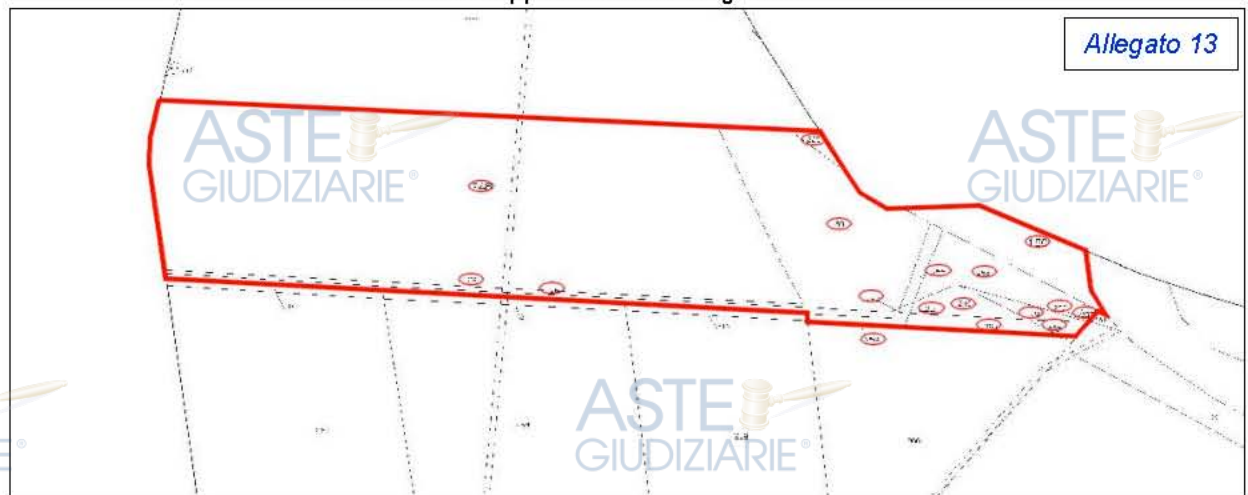
2.a.1 Provenienza ventennale

- ✓ **Trascrizione a favore del 15/04/1995** Registro generale 4539 – Registro Particolare 3097
Trasferimento immobili da _____ con sede in Roma

2.b Dati catastali

Gli immobili, oggetto del presente lotto, sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto
([Allegato 12](#) – visura catastale)

Estratto di mappa catastale – foglio 68



Con i seguenti dati:

Intestazione: <i>con sede Cecina (LI) - CF</i> <i>Proprietà per 1000/1000</i>						
Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
68	26	1.650	seminativo	2	7,24	7,24
68	179	844	seminativo	4	0,87	1,09
68	189	18.010	seminativo	2	79,06	79,06
68	190	6.030	seminativo	3	18,69	20,24
68	225	520	seminativo	3	1,61	1,75
68	248	85.940	seminativo	2	377,27	377,27
68	249	1.630	seminativo	2	7,16	7,16
68	250	15	seminativo	2	0,07	0,07
68	251	100	seminativo	2	0,44	0,44
68	252	480	seminativo	4	0,5	0,62
68	253	16	seminativo	4	0,02	0,02
68	254	820	seminativo	2	3,6	3,6
68	255	870	seminativo	2	3,82	3,82
68	256	4.790	seminativo	2	21,03	21,03
68	257	160	seminativo	2	0,7	0,7
68	265	1.630	seminativo	2	7,16	7,16
68	309	3.885	seminativo	2	17,05	17,05
Totale		127.390			546,29	548,32

2.c Destinazione urbanistica

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 14*) rilasciato dal Comune di Grosseto, le particelle sopra elencate sono destinate dal regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48 /2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva variante normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016 come segue:

- È destinato all'art. 124 "aree a prevalente funzione agricola" corrispondente alla zona omogenea "E" del DM 1444/68 come definito dall'articolo 2 del Regolamento Urbanistico Comunale;
- Che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincoli ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali;
- Che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:
 - pericolosità geomorfologica: Classe 2
 - pericolosità idraulica: Classe 4
 - D. Lgs. 42/2004 – art. 142 aree tutelate per Legge lett. "c" fiumi, torrenti, in parte
 - D. Lgs 42/2004 – art. 142 aree tutelate per Legge lett. "g" foreste e boschi in parte

Art. 58 del RUC sistemi insediativi storici minori al 1823 “area di inedificabilità assoluta”
in parte
Art. 63 del RUC sistema vegetazionale in parte.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell’art. 19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per Legge.

Il suddetto terreno non è ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato di cui all’articolo 4 della L.R.T. 65/2014.

Nelle particelle del foglio 68 n. 179, 190, 249, 251, 252, 253, 255, 256, 257 e 265 è presente anche il vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 – art. 142 aree tutelate per Legge lett. “f” parchi, riserve nazionali o regionali e altre aree protette, Parco regionale della Maremma, in parte.

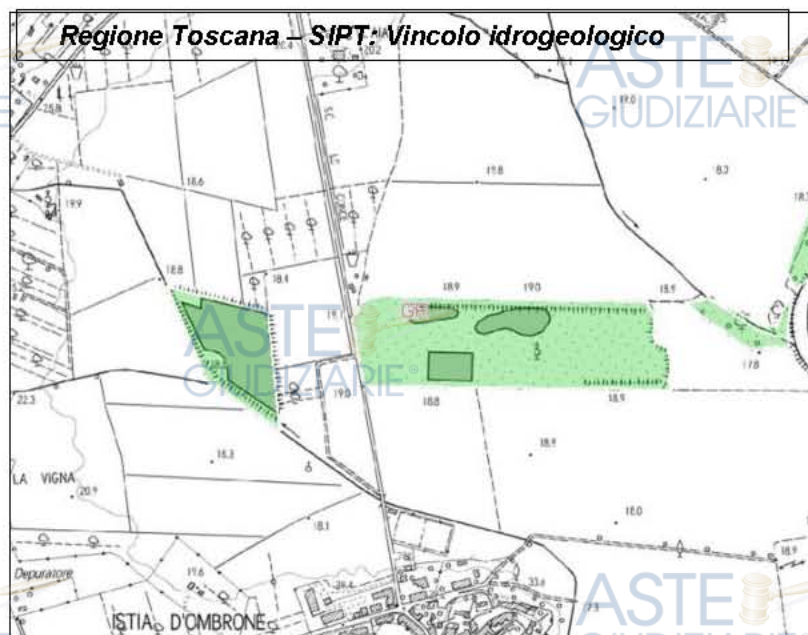


Aree tutelate per legge
(D.Lgs. 42/2000, art. 142)

Celeste
lett. c) – i fiumi, i
torrenti, i corsi d’acqua

Verde scuro
lett. g) i territori coperti
da foreste e da boschi

Verde chiaro
lett. h) – le zone
gravate da usi civici



Verde
Aree boscate
(Fonte uso del suolo 2016)

2.d Verifica rispondenza edilizia

Da una verifica presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Grosseto non sono stati reperiti titoli edilizi riguardanti interventi su questo appezzamento di terreno.

2.e Descrizione

Il terreno in oggetto dista circa dieci chilometri dalla città di Grosseto e si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale n. 159 denominata Scansanese, in direzione Istia d'Ombrone – via del Peruzzo e dopo per circa m. 700 svoltare a sinistra e percorrere la strada vicinale delle Conce per circa m. 400, il terreno si trova sulla destra; poco prima è posizionato il campo di calcio.

Il terreno, oggi si mostra in totale abbandono, incolto e pieno di cespugli e piante nate spontaneamente.

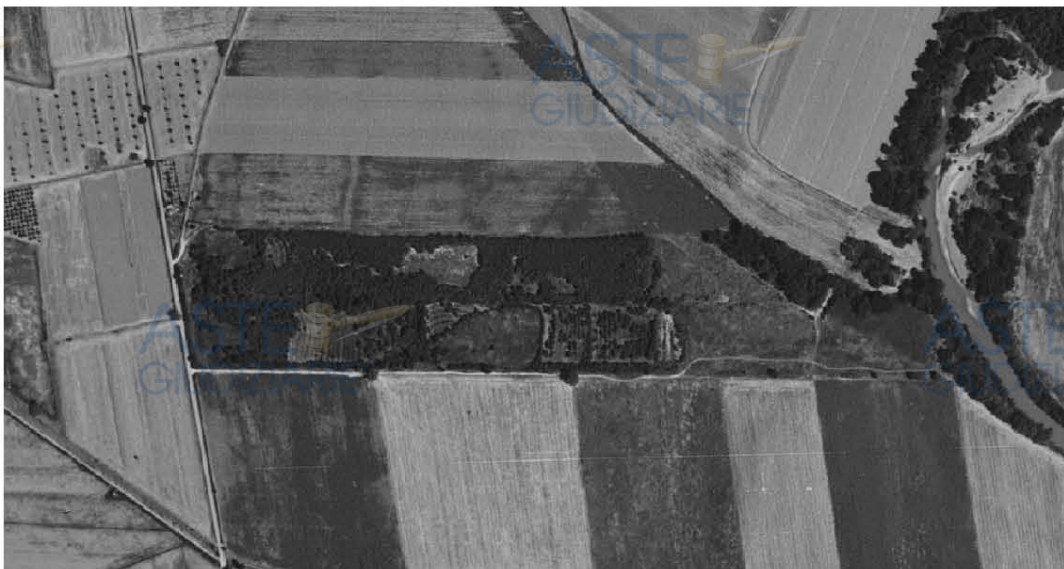
Per avere una corretta visione di quanto accaduto nel tempo su tale terreno sono state analizzate le ortofotocarte fatte nel tempo:

**Anno 1975**

In questa foto del 1975 è possibile vedere la presenza di vari percorsi, con molta probabilità furono fatti dei saggi per valutare la qualità del terreno, per capire se era possibile utilizzarla nella vicina fornace.

**Anno 1978**

In questa foto del 1978 si notano due "buche" e la vegetazione spontanea che inizia a crescere. Da questo punto in poi si noterà come su detto terreno non sia più intervenuta alcuna lavorazione e/o manutenzione.



Anno 1996



Anno 2013



Anno 2023

Le foto dimostrano lo stato di abbandono in cui si trova oggi il terreno e in fase di sopralluogo è stato possibile solo vederlo dalla strada e non c'è stato modo di percorrerlo e di rilevare se le "buche" sono ancora presenti o se nel tempo si sono ricoperte. Sicuramente il terreno oggi non si presenta bene ma una volta "ripulito" e riportato in situazione da poter essere coltivato è un buon terreno vista anche la vicinanza con il fiume Ombrone.

2.f Confini

A sud: ----
311 e 312)

particella 266 e 30)

A est: fiume OMBRONE

A nord cod. fisc.

A ovest: Strada Provinciale n. 44 delle Conce

(Foglio 68, particelle 310,

cod.fisc (foglio 76

(Foglio 68, particella 206)

2.g Gravami sulla proprietà

Sulla proprietà non esistono servitù formali.

2.h Stato di possesso

I terreni sono liberi

2.i Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non sono presenti vincoli

2.l Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro.

2.m Valutazione

Per i terreni verrà utilizzato il valore agricolo medio (VAM) ovvero il valore di riferimento per i terreni agricoli stabiliti annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri; per la Provincia di Grosseto, i VAM trovati sul sito dell'Agenzia delle Entrate è dell'anno 2015, negli anni successivi non sono stati pubblicati aggiornamenti. Il Comune di Grosseto rientra nella Regione Agraria n. 7 ed il valore da attribuire al seminativo è di 9567,00 euro ad ettaro.

CALCOLO VALORE TERRENI					
Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	VAM €/mq	VALORE €
68	26	1.650	seminativo	0,9567	1.578,56
68	179	844	seminativo	0,9567	807,45
68	189	18.010	seminativo	0,9567	17.230,17
68	190	6.030	seminativo	0,9567	5.768,90
68	225	520	seminativo	0,9567	497,48
68	248	85.940	seminativo	0,9567	82.218,80
68	249	1.630	seminativo	0,9567	1.559,42
68	250	15	seminativo	0,9567	14,35
68	251	100	seminativo	0,9567	95,67
68	252	480	seminativo	0,9567	459,22
68	253	16	seminativo	0,9567	15,31
68	254	820	seminativo	0,9567	784,49
68	255	870	seminativo	0,9567	832,33
68	256	4.790	seminativo	0,9567	4.582,59
68	257	160	seminativo	0,9567	153,07
68	265	1.630	seminativo	0,9567	1.559,42
68	309	3.885	seminativo	0,9567	3.716,78
Totale		127.390			121.874,01

VALORE LOTTO 2	
terreni	121.874,01 €
arrotondamento	125,99 €
totale	122.000,00 €

2.n Prezzo base d'asta del Lotto n. 2 di n. 3

Il prezzo a base d'asta del lotto n 2 è di € **122.000,00**

Diconsi euro centoventiduemila/00

LOTTO n. 3 di n. 3

Terreno in località "Sticcianese"

Il terreno in oggetto è un appezzamento in Comune di Campagnatico a circa Km 2,5 dall'abitato di Arcille. Da Grosseto dista circa 20 chilometri e per arrivarci deve essere percorsa la Strada Provinciale SP159 (Strada Provinciale Scansanese) e SP17 (Strada Provinciale Voltina) fino alla rotatoria di Arcille, da qui alla prima uscita prendere la SP 24 (Strada Provinciale Fonzina) e dopo circa tre chilometri la destinazione è sulla destra.



3.a Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni

Dalla visura ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto dal 01/01/1990
29/07/2024 sugli immobili censiti individuati al Catasto Terreni Comune di Campagnatico Foglio
127 particelle 13, 43, 54, 55, Foglio 129 particella 37

le formalità a favore e contro sono le seguenti:

ISCRIZIONI

✓ **Iscrizione contro del 21/06/1995** – Registro Particolare 997 Registro Generale 7180 Pubblico
Ufficiale Repertorio 61166 del 16/06/1995

Poi rinnovata in data 19/06/2015 – Registro Generale 6959

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € – tasso di interesse annuo % - Spese €

Totale €

Richiedente: – Bergamo

Sono escluse da questa ipoteca le particelle 1180 e 1182 del foglio 73

✓ **Iscrizione contro del 20/11/2007** – Registro Particolare 5354, Registro Generale 19791 Pubblico
Ufficiale Repertorio 47944/10221 del 13/11/2007

Ipoteca volontaria derivata da atto di concessione di ipoteca volontaria

Capitale € .

Richiedente. con sede a Firenze – partita IVA

✓ **Iscrizione contro del 19/02/2013** – Registro Particolare 197 Registro Generale 2276 Pubblico
Ufficiale Repertorio 184/6113 del 13/02/2013

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)

Capitale € Totale €

Richiedente: con sede a Firenze – partita IVA

✓ **Iscrizione contro del 19/06/2015** – Registro Particolare 984 Registro Generale 6959

Pubblico Tamma Francesco Paolo. Repertorio 61166 del 16/06/1995

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Capitale € – Tassi di interesse – Spese - Totale €

Richiedente: – Milano

Partita IVA

TRASCRIZIONI:

✓ **Trascrizione contro del 28/10/2015** – Registro Particolare 9064 Registro Generale 12009
Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Grosseto Repertorio 2750/2015 del 09/10/2015 Atto

esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili – questo riguarda solo l'immobile

identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 74, particella 15, subalterno 19.

Soggetto a favore: cod.fisc

- ✓ **Trascrizione contro del 13/06/2019** – Registro Particolare 5933 Registro Generale 8103 Pubblico
Ufficiale Tribunale di Livorno Repertorio 18/2019 del 13/03/2019 Atto Giudiziario – Sentenza
definitiva di Fallimento

3.a.1. Provenienza ventennale

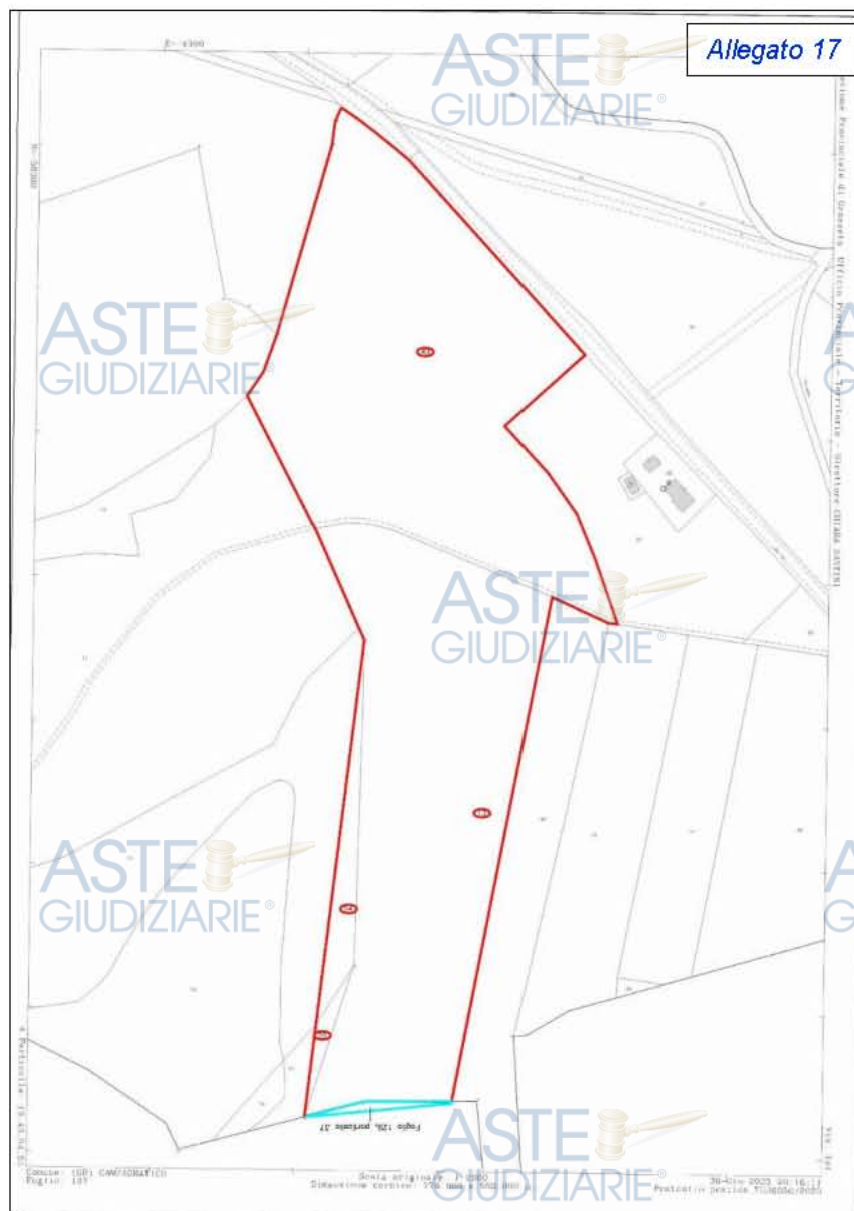
- ✓ **Trascrizione a favore del 15/04/1995** Registro generale 4539 – Registro Particolare 3097
Trasferimento immobili da _____ con sede in Roma

3.b Dati catastali

Gli immobili, oggetto del presente lotto, sono censiti al Catasto Terreni del Comune di
Campagnatico (*Allegato 16*– visura catastale) con i dati riportati nella tabella successiva.

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Superficie mq	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
127	13	41.590	seminativo	3	75,18	96,66
127	43	46.430	seminativo	3	83,93	107,91
127	54	2.800	seminativo	3	5,06	6,51
127	55	660	seminativo	2	0,14	0,1
129	37	410	seminativo	4	0,28	0,4
Totale		91.890			164,59	211,58



3.c Destinazione urbanistica

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Campagnatico (*Allegato 18*), le particelle sopra elencate hanno la seguente destinazione urbanistica:

- R.U. Sezione Secondaria – le aree extraurbane, sistema ambientale n. 6
“Sticcianese, Sabatina, Ciaia”
- Territorio aperto, art. 6.0 Norme Tecniche Piano Strutturale, assimilabile alla zona territoriale omogenea “E” di cui all’art. 2 del D.M. 1444/68;

- R.U. approvato D.C.C. n. 63 del 15/11/2006 – previsioni decadute il 15/11/2011 in quanto decorsi 5 anni dalla data di approvazione ai sensi dell'articolo 95, comma 9 del LRT 65/2014;
- P.S.I. approvato con D.C.C. N. 46 del 06/11/2023 assimilabile alla zona territoriale omogenea "E" di cui all'articolo 2 del DM 1444/68

In parte la zona oggetto del presente capitolo ricade nei seguenti vincoli:

vincolo paesaggistico: D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g)

vincolo idrogeologico: Aree boscate

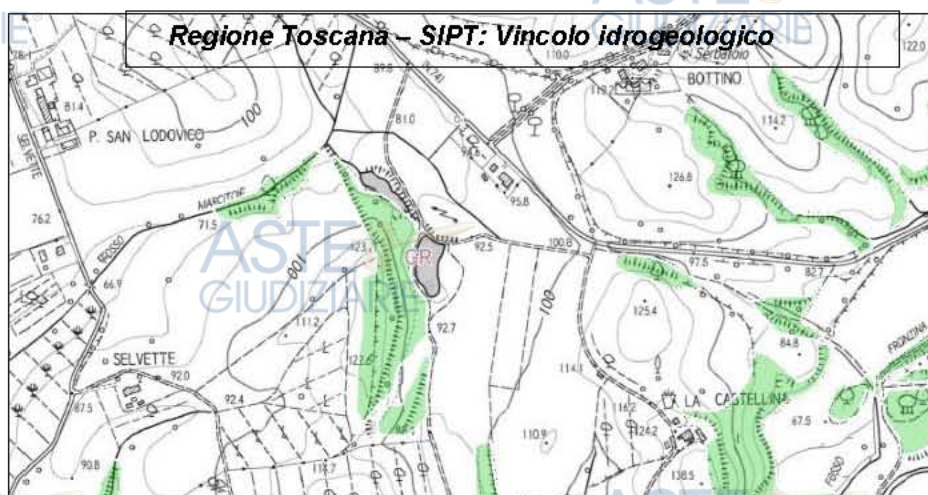


Aree tutelate per legge
(D.Lgs. 42/2000, art. 142)

Celeste
lett. c) – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Verde scuro
lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi

Verde chiaro
lett. h) – le zone gravate da usi civici

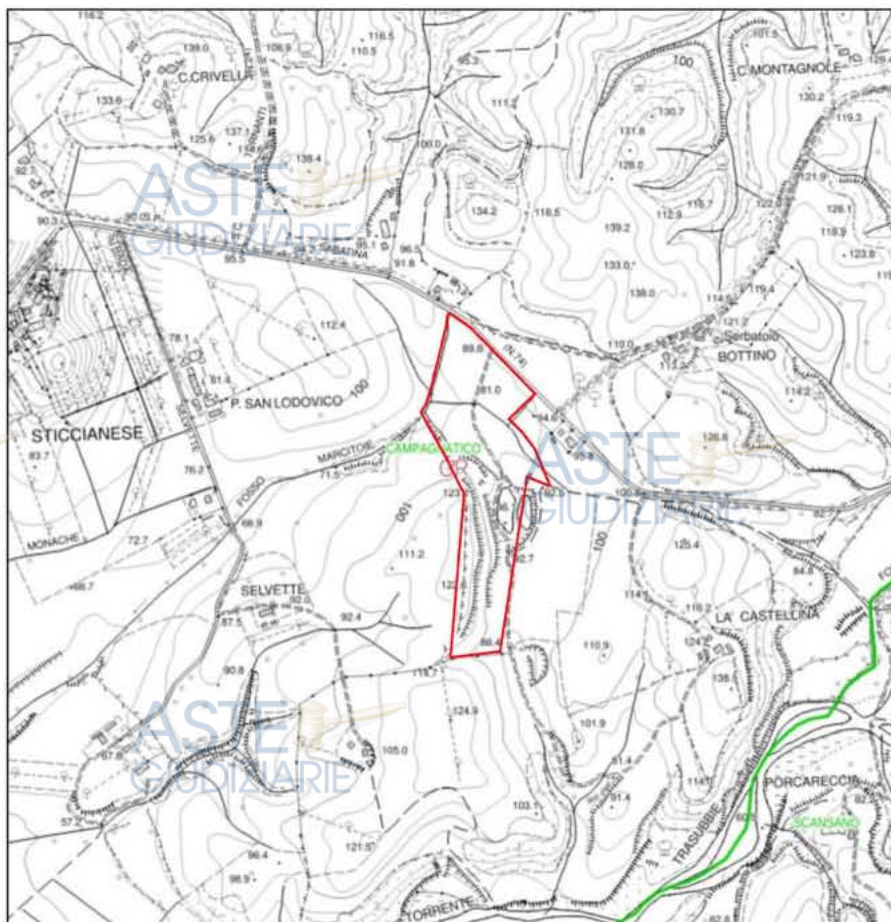


Verde
Aree boscate
(Fonte uso del suolo 2016)

3.d Verifica rispondenza edilizia

I terreni in oggetto si trovano in Comune di Campagnatico, a circa 3 km a E-SE rispetto all'abitato di Arcille e cartograficamente sono individuati nella porzione centro settentrionale del Foglio 331 -

sez. I "Istia d'Ombrone" della Carta d'Italia dell'IGM. Di seguito si riporta uno stralcio della cartografia rilevata dal sito della Regione Toscana Geoscopio:



Estratto DBT multiscala da CTRN 1988-2007

I terreni in oggetto, per gran parte facevano parte di una cava, e nel tempo furono rilasciate varie autorizzazioni per la coltivazione ed il recupero ambientale; in data 6 luglio 2016 il Comune di Campagnatico emette l'Ordinanza n. 2 avente per oggetto il "ripristino dei luoghi cava Sticciense".

Come mostra la figura di seguito riportata l'area era individuata nel Piano Regionale delle Attività Estrattive:

Nel maggio 2013 l'autorizzazione 02/2009 viene volturata alla ditta _____ na alla scadenza il rinnovo non risulta rilasciato e quando viene rilasciato (settembre 2013 dal SUAP dell'Unione dei Comuni Montani dell'Amiata Grossetana) i lavori non vengono più ripresi e per questo nel 2016 il Comune di Campagnatico emette l'ordinanza per il ripristino dei luoghi.

A dimostrazione dei lavori effettuati nel tempo su tale terreno, si riportano alcune foto aeree rilevate da sito web della Regione Toscana Geoscopia:





Dalle foto sopra riportate è possibile notare segni di escavazione fin dal 1975, nel 1996 in parte ripristinato e nel 2007 con lo scavo dei lotti 1 e due del progetto autorizzato.

Nella particella 43 è presente una cabina elettrica, oggi dismessa. In seguito all'ordinanza citata sopra fu fatto un progetto di ripristino a firma del geologo Luca Bonelli e ad oggi il terreno risulta in gran parte rimodellato come i terreni circostanti. Le aree sono state interessate nel tempo da lavorazioni agricole che hanno consentito la ripresa della vegetazione come nelle zone agricole intorno. I terreni individuati nei lotti 1 e 2 del progetto di cava del 2007 e successivi sono stati perfettamente riportati a terreni agricoli, risulta un piccolo laghetto del quale non sono stati reperiti titoli autorizzativi ma riportati nelle varie cartografie presentate.

ASTE GIUDIZIARIE
I terreni si p

ASTE
la parte lasciati in disu

collegare più proprietà; al

ASTE
e chiusa con un
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **3.f Con**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
cod. fisc.

ASTE GIUDIZIARIE®
1, 71 e 73)

cod. fisc

ASTE GIUDIZIARIE®
1, 71 e 73)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

con il n. 268 del 30/12/1

ASTIE
GIUDIZIARIE®

con il n. 268 del 30/12/1

ASTE GIUDIZIARIE **3.m Va**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 azzione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

aggiornamenti. Il Comune di Campagnatico rientra nella Regione Agraria n. 2 ed il valore da attribuire al seminativo è di 4140,00 euro ad ettaro.

CALCOLO VALORE TERRENI					
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Qualità</i>	<i>VAM €/mq</i>	<i>VALORE €</i>
127	13	41.590	seminativo	0,414	17.218,26
127	43	46.430	seminativo	0,414	19.222,02
127	54	2.800	seminativo	0,414	1.159,20
127	55	660	seminativo	0,414	273,24
129	37	410	seminativo	0,414	169,74
Totale		91.890			38.042,46

VALORE LOTTO 3	
terreni	38.042,46 €
arrotondamento	-42,46
totale	38.000,00 €

3.n Prezzo base d'asta del Lotto n. 3 di n. 3

Il prezzo a base d'asta del lotto n 3 è di € **38.000,00**

Diconsi **euro trentottomila/00**

La sottoscritta, in seguito alle analisi dei luoghi ha ritenuto corretto dividere le proprietà del [REDACTED] in tre lotti distinti e tenendo conto sia delle caratteristiche dei luoghi che delle documentazioni catastali ed urbanistiche, meglio descritti nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO	
LOTTO 1	1.825.000,00 €
LOTTO 2	122.000,00 €
LOTTO 3	38.000,00 €
totale	1.985.000,00 €

Diconsi euro unmilionovecentoottantacinquemila/00