TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 92/2014 R.G.E.I.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Con sede in Roma in Via Vittorio Veneto, 19 - CF n° 09339391006 P.I. 09339391006

CONTRO

[redacted]

Giudice Delegato: Dr. Vincenzo PEDONE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

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

Grosseto, 10/03/2015

Ing. Lorenzo Maria MACCIONI Via Marche, 75 58100 Grosseto Gr – T 3201787990 – l.maccioni@ingegneriaperambiente.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO –

- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2014 R.G.E.I. –

PROMOSSA DA:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Con sede in Roma in Via Vittorio Veneto, 19 -

CF n° 09339391006
P.I. 09339391006

CONTRO

-

>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>><<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
GIUDICE DELEGATO: Ill.mo Vincenzo Dr. PEDONE
>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>><<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Marche 75, iscritto all'albo degli ingegneri di Firenze al n° 5765, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 15/10/2014 veniva a conoscenza dei 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

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

3° Quesito: Accerti *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:* ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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

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

6° Quesito: Indichi *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.* ***Effettui*** *ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

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

8° Quesito: Dica*, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22/10/2014 e in data 04/12/2014 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura Dr.ssa Francesca DEL PASQUA – concluso con esito negativo – in data 20/01/2015 è stato effettuato un secondo sopralluogo – concluso con esito negativo – in data 16/02/2015 è stato effettuato un terzo sopralluogo – concluso con esito positivo –. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

*****

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

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

E'stato verificato che in data 22/09/2014 è stato rilasciato dal Notaio BRANCHINI Chiara con sede in Bologna, la dichiarazione notarile sostitutiva delle certificazione ipotecaria e catastale da prevista dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dalla certificazione, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono individuati da "piena proprietà" di:

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censito al catasto fabbricoti nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****6***, è di proprietà del [redacted]

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censito al catasta fabbricati nel Camune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****7***, è di proprietà del [redacted] per la proprietà di 1/2

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censita al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al faglia* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****8***, è di proprietà del [redacted] per la proprietà di 1/2

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano 1 ... *censita al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****11 (ex sub 9)*** è di proprietà [redacted]

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano 1 ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al faglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****12 (ex sub 9)*** è di [redacted]

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al faglia* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****13 (ex sub 10)*** è di proprietà del [redacted]

- **TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censita al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al faglio* ***199*** *Particella* ***90, 91, 92 e 93*** sono di proprietà [redacted]

- **TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***198*** *Particella* ***35, 36, 40, 130 e 131*** sono di proprietà del Sig. [redacted]

- **TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***112, 113 e 114*** sono di proprietà della Sig [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 09/03/2015 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione CONTRO [redacted] - Registro Particolare 2399 Registro Generale 12464 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 23446/9454 del 30/07/2003 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 889 del 30/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di iscrizione CONTRO [redacted] - Registro Particolare 3621 Registro Generale 15571 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 25620/10394 del 14/09/2004 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1618 del 01/06/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 1382 del 29/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- nota di iscrizione CONTRO [redacted] del 13/06/2008 Registro Particolare 1674 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 32786/14644 del 10/06/2008 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1746 del 13/08/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] SOGGETTO ACQUIRENTE del 02/04/2003 - Registro Particolare 3798 Registro Generale 5363 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 22783/9136 del 29/03/2003 per ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nota di TRASCRIZIONE A FAVORE [redacted] SOGGETTO ACQUIRENTE del 09/03/2004 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 4129 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 22783/9136 del 29/03/2003 per ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- nota di TRASCRIZIONE CONTRO [redacted] SOGGETTO VENDITORE del 23/07/2008 - Registro Particolare 7008 Registro Generale 10766 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 32943/14742 del 17/07/2008 per ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- nota di TRASCRIZIONE CONTRO [redacted] del 05/08/2008 - Registro Particolare 7643 Registro Generale 11714 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 33030/14793 del 01/08/2008 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

- nota di TRASCRIZIONE CONTRO [redacted] del 13/01/2015 - Registro Particolare 187 Registro Generale 228 del **verbale di pignoramento immobiliare** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 3304 del 21/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per la piena proprietà sopra:

> "**TERRENI** censiti al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 199 Particella 112, 113 e 114 per la proprietà di 1/1 ..."

- nota di TRASCRIZIONE CONTRO [redacted] del 21/07/2014 - Registro Particolare 5782 Registro Generale 7564 del **verbale di pignoramento immobiliare** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 1214 del 24/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per la piena proprietà sopra:

> "**TERRENI** censiti al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 199 Particella 90, 91, 92 e 93 per la proprietà di 1/1 (proprietà di 1/2 [redacted] e proprietà di 1/2 [redacted] ..."
> "**TERRENI** censiti al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 198 Particella 35, 36, 40, 130 e 131 per la proprietà di 1/1 (proprietà di 1/2 [redacted] e proprietà di 1/2 [redacted] ..."
> "**IMMOBILI** censiti al catasto Fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 199 Particella 124 Sub. 6, 7, 8, 11, 12 (ex sub. 9) e 13 (ex sub. 10) per la proprietà di 1/1 (proprietà di 1/2 [redacted] e proprietà di 1/2 [redacted] ..."

1.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla *certificazione notarile* e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- A [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno CONTRO [redacted] mediante ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA del 17/07/2008 trascritto il 23/07/2008 al n. 10766/7008 Rogante: GRAZIOSI SERGIO per la piena proprietà, sopra:

  "**IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censito al catasto fabbricoti nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Porticello* ***124*** *sub.****6*** ..."

  "**IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Masso Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****7*** ..."

  "**IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano T ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****8*** ..."

  "**IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano 1 ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****9*** ..."

  "**IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova Piano 1 ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***124*** *sub.****10*** ..."

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***90, 91, 92 e 93*** ..."

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***198*** *Particella* ***35, 36, 40, 130 e 131*** ..."

- A [redacted] per la quota di 1/1 contro [redacted] mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio GRAZIOSI Sergio con atto del 29/03/2003 trascritto il 02/04/2003 Rep. 5363/3798 per la piena proprietà, sopra:

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***198*** *Particella* ***35, 36, 40 e 44***..."

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasta Terreni nel Comune di Massa Marittima ol foglio* ***199*** *Particella* ***67 e 83***..."

- A [redacted] contro Ente Maremma – Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio per la quota di 1/1 mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio ZUCCARO Enzo con atto del 14/09/1973 trascritto il 05/10/1973 per la piena proprietà, sopra:

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasta Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***198*** *Particella* ***35, 36, 40 e 44***..."

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***67 e 83***..."

- A [redacted] per la quota di 1/1 contro [redacted] mediante atto di compravendita del 02/03/2004 trascritto il 09/03/2004 Rep. 4129/2821 per la piena proprietà, sopra:

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima ol foglio* ***199*** *Particella* ***48***..."

- A [redacted] mediante atto di compravendita del 12/12/1971 trascritto il 13/01/1972 Rep. 398/277 per la piena proprietà, sopra:

  "**TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censita al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio* ***199*** *Particella* ***48***..."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
  b) iscrizioni;
  c) trascrizioni.

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

2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- Il compendio immobiliare è costituito da 3 appartamenti da destinare ad attività di agriturismo con ingresso indipendente di recente edificazione (dotati di piscina che insiste sul terreno circostante class BCNC), un ristorante al piano terreno e due appartamenti al piano primo facenti capo a un secondo edificato di remota costruzione oltre a una stalla e numerosi appezzamenti di terreno circostanti in Loc. Pod San Renato Cura nel Comune di Massa Marittima (GR). Alla via sia accede provenendo dalla S.S. 439 tramite la SP 33; l'area è di tipo agricola e si trova nei pressi della loc Cura nuova; l'area risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus 34/F/29, 37/F/28, 44/C/28 e 49/D/28 si precisa che nelle vicinanze non vi sono centri commerciali.
- Gli immobili oggetto del compendio immobiliare sono in parte finalizzati alle attività agrituristiche e di ristorazione e in parte alle attività agricole (abitazione e stalla) oltre a numerosi appezzamenti di terreno circostanti. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da fabbricati e terreni adibiti ad attività agrituristica e ricettiva. Compongono il compendio immobiliare tre fabbricati principali ove sono presente gli alloggi per le attività agrituristiche nel primo, il ristorante e due appartamenti nel secondo e una stalla ne terzo. A servizio delle attività agrituristiche è stata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzata un piscina (classificata come BCNC) che insiste su una particella di terreno oggetto di pignoramento.

IMMOBILE PER RICETTTIVITA' AGRITURISTICA

Il fabbricato di recente edificazione si sviluppa su un unico livello ed è composto da tre unità immobiliari con ingresso indipendente diretto dalla corte a comune con altri fabbricati. Le unita immobiliari sono composte da un appartamento con consistenza catastale 3.5 vani (sub 6 composto da soggiorno / angolo cottura, 2 camere e due bagni), da un appartamento con consistenza catastale 2,5 vani (sub 7 composto da soggiorno / angolo cottura, 1camere e un bagno) e da un appartamento con consistenza catastale 3.5 vani (sub 8 composto da soggiorno / angolo cottura, 2 camere e due bagni).

Trattasi di costruzione di recente edificazione in muratura di laterizio portante con sovrastante solaio piano in latero cemento sul quale appoggia la copertura a padiglione. Sul prospetto principale dell'edificato è presente un porticato con struttura portante in legno a vista le cui travi perimetrali appoggiano su pilastri in muratura di mattoni posati a faccia vista. La finitura esterna dell'immobile è intonacata con malta bastarda fratazzato e tinteggiata con colori medio chiari. La copertura del fabbricato è in laterizio con tegole e coppi alla Romana. I serramenti degli appartamenti sono in legno di colore scuro con vetrocamera e sono dotati di persiane tipo alla fiorentina per l'oscuramento notturno.

La raccolta delle acque di displuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in buono stato di manutenzione. Nella sua totalità il fabbricato presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

IMMOBILE ADIBITO A RISTORANTE

L'immobile adibito ad attività di ristorazione fa capo a un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) e insiste sul piano terreno del fabbricato con accesso diretto dalla corte a comune con altre unità immobiliari. L'immobile si compone di una prima sala ove è presente un'area destinata al bancone e alle attività di ricevimento. Dalla prima sala tramite un disimpegno si accede a una seconda sala. A servizio della clientela sono presenti un bagno con finestra e un bagno per diversamente abili con accesso dalla seconda sala. Sono presenti inoltre due ripostigli con accesso diretto dai vani e un terzo ripostiglio con accesso dall'esterno. Dalla prima sala si accede alla cucina che si compone di un vano adibito a cucina oltre a un antibagno e un bagno. Sul prospetto principale del fabbricato è stata realizzata una tettoia si veda nota tecnica non conformità al § 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE e al § 6 punto XIII.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (sub 11)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) ove al piano terreno insiste il ristorante. L'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in muratura e camminamento a comune con altra unità immobiliare situata al piano primo (sub 12). Dal portone di ingresso si accede a un piccolo disimpegno che permette l'accesso a una cucina e a un soggiorno. Dall'ingresso si accede inoltre al reparto notte che si compone di due camere (una dotata di accesso a un ripostiglio – si veda nota non conformità § *4.B)* CONGRUITÀ CATASTALE - e a un piccolo terrazzo) oltre a un bagno con finestra e a un ripostiglio – si veda nota non conformità § *4.B)* CONGRUITÀ CATASTALE -

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (sub 12)

L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) ove al piano terreno insiste il ristorante. L'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in muratura e camminamento a comune con altra unità immobiliare situata al piano primo (sub 11). Dal portone di ingresso si accede a un soggiorno ove è presente l'angolo cottura. Dal soggiorno si accede a un disimpegno – ove è presente un lucernario si veda nota non conformità § *4.B)* CONGRUITÀ CATASTALE – che permette l'accesso a un bagno con finestra e a un camera.

IMMOBILE ADIBITO A STALLA

Nei pressi degli altri fabbricati è presente un immobile adibito a stalla con copertura a doppia falda in eternit in cattivo stato di manutenzione. Il fabbricato con forma in pianta assimilabile a un rettangolo è composto da due corsie adibite a stalla e una corsia adibita a alimentazione delle vacche. Il fabbricato presenta opere edilizie inerenti il suo ampliamento realizza in forza del variane al permesso di costruire n 85/2008. Si precisa che a seguito delle opere realizzate non è stato effettuato l'aggiornamento delle planimetrie catastali – si veda nota non conformità § *4.B)* CONGRUITÀ CATASTALE –

NOTA TECNICA: Lo scrivente CTU precisa che al momento del sopralluogo risulta presente nella particella di terreno 124 in parallelo al lato ovest della stalla sub 13 un manufatto consistente in tettoia con struttura in tubi in ferro e copertura in lamiera grecata. I titoli abilitativi inerenti l'ammodernamento dei fabbricati dell'impresa agrituristica hanno contemplato la compensazione dei volumi al fine di poter edificare nuovi fabbricati. Nello specifico risulta demolito un fabbricato con forma in pianta assimilabile a una L (elle), parte dei cui volumi risultano necessari per la costruzione di una sala degustazione (indicata negli elaborati progettali con la lettera L) ad oggi non realizzata. Nell'area ove insisteva il fabbricato demolito con forma in pianta assimilabile a una L risulta realizzata la tettoia in oggetto indicata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

negli elaborati progettuali con la lettera M. Essendo le pratiche edilizie antecedenti al triennio, l'acquirente del lotto di vendita dovrà provvedere, se ritiene necessario mantenere i volumi citati alla loro sanatoria, in caso contrario dovrà provvedere alla loro demolizione. Si veda allegato A.04 estratti di progetto depositati presso il Comune di Massa Marittima presentati in data 10/02/2004.

PISCINA

Nella particella di terreno 124 è stata realizzata una piscina con forma in pianta assimilabile a un rettangolo (10X5) dotata di scalini di accesso sul lato corto e di area pavimentata circostante a supporto delle attività agrituristiche. La piscina a supporto delle attività agrituristiche è stata realizzata in forza della concessione edilizia approvata n 20 del 20/03/2004 e definitiva consistenza n 5475 del 11/04/2005, il manufatto insiste sulla particella di terreno 124 al sub 2 ed è censito come BCNC, ne segue che anche la piscina risulta tra i beni oggetto di stima in quanto proprietà a comune con i sub oggetto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TERRENI

Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MASSA MARITTIMA (GR)	198	130	SEMINATIVO	3	12 are 61 ca	R.D.Euro:2,61 R.A. Euro: 3,26
MASSA MARITTIMA (GR)	198	131	SEMINATIVO	3	9 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,02
MASSA MARITTIMA (GR)	198	35	PASC CESPUG	1	13 are	R.D.Euro:0,34 R.A. Euro: 0,47
MASSA MARITTIMA (GR)	198	36	BOSCO CEDUO	4	31 are 50 ca	R.D.Euro:1,46 R.A. Euro: 0,98
MASSA MARITTIMA (GR)	198	40	SEMINATIVO	2	5 ha 51 are 80 ca	R.D.Euro:213,74 R.A. Euro:227,98
MASSA MARITTIMA (GR)	199	90	SEMINATIVO	3	9 ha 85 are 44 ca	R.D.Euro:203,57 R.A. Euro: 254,47
MASSA MARITTIMA (GR)	199	91	SEMINATIVO	3	6 are 98 ca	R.D.Euro:1,44 R.A. Euro: 1,80
MASSA MARITTIMA (GR)	199	92	SEMINATIVO	3	4 are 68 ca	R.D.Euro:0,97 R.A. Euro: 1,21
MASSA MARITTIMA (GR)	199	93	SEMINATIVO	3	79 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,20
MASSA MARITTIMA (GR)	199	112	SEMIN ARBOR	3	4 ha 45 are 30 ca	R.D.Euro:91,99 R.A. Euro: 91,99
MASSA MARITTIMA (GR)	199	113	SEMIN ARBOR	3	1 are 44 ca	R.D.Euro:0,30 R.A. Euro: 0,30
MASSA MARITTIMA (GR)	199	114	SEMIN ARBOR	3	4 are 66 ca	R.D.Euro:0,96 R.A. Euro: 0,96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 199 **Part** 124 **sub** 6 **(A/2)**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito ad attività agrituristiche distribuito su un unico livello posto al piano terreno con ingresso da corte a comune con altre unità immobiliari. Dal portone di ingresso si accede ad un soggiorno con angolo cottura dal quale si accede a una camera con accesso a un bagno con finestra. Da soggiorno si accede inoltre a una seconda camera con accesso diretta un secondo bagno con finestra. Entrambe le camere sono dotate di porta finestra e permettono l'accesso alla corte a comune con altre unità immobiliari.

  I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO ADIBITO AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 71,46
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 58,94
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H .....ml 2,70

- vani – locali..... n° 3,5
- servizi igienici ..... n° 2

-porticato n° 1 = in ct ..... mq 6,41

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt.71,46 x h 2,70..... mc 192,942

Totale volume ..... mc 192,942

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile destinato ad attività agrituristiche, ha una superficie commerciale di mq 73,38 così calcolata:

Appartamento	mq 71,46	pari a 100%	mq 71,46
Porticato	mq 6,41	pari al 30%	mq 1,92
			mq 73,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 199 Part 124 sub 7 (A/2)

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito ad attività agrituristiche distribuito su un unico livello posto al piano terreno con ingresso da porticato a comune con altre unità immobiliari con accesso dalla corte. Dal portone di ingresso si accede ad un soggiorno con angolo cottura dal quale si accede a una camera con accesso a un bagno con finestra. La camera è dotata di porta finestra e permette l'accesso alla corte a comune con altre unità immobiliari.

  I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO ADIBITO AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 49,00
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 42,20
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H .....ml 2,70

- vani – locali..... n° 2,5
- servizi igienici ..... n° 1

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt.49,00 x h 2,70..... mc 132,30

Totale volume ..... mc 132,30

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile destinato ad attività agrituristiche, ha una superficie commerciale di mq 49,00 così calcolata:

Appartamento	mq 49,00	pari a 100%	mq 49,00
			mq 49,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 199 Part 124 sub 8 (A/2)

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito ad attività agrituristiche distribuito su un unico livello posto al piano terreno con ingresso da corte a comune con altre unità immobiliari. Dal portone di ingresso si accede ad un soggiorno con angolo cottura dal quale si accede a una camera con accesso a un bagno con finestra. Da soggiorno si accede inoltre a una seconda camera con accesso diretta un secondo bagno con finestra. Entrambe le camere sono dotate di porta finestra e permettono l'accesso alla corte a comune con altre unità immobiliari.

  I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO ADIBITO AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 71,46
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 58,94
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H .....ml 2,70

- vani – locali..... n° 3,5
- servizi igienici ..... n° 2

-porticato n° 1 = in ct ..... mq 6,41

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt.71,46 x h 2,70..... mc 192,942

Totale volume ..... mc 192,942

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile destinato ad attività agrituristiche, ha una superficie commerciale di mq 73,38 così calcolata:

Appartamento	mq 71,46	pari a 100%	mq 71,46
Porticato	mq 6,41	pari al 30%	mq 1,92
			mq 73,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 199 **Part** 124 **sub** 13 **(D/10)**

L'immobile oggetto di stima è adibito ad attività di ristorazione ed è composto da un area destinata alla cucina e un area destinata alle sale per la degustazione oltre ai servizi. L'immobile si compone di un prima sala ove è presente un'area destinata al bancone e alle attività di ricevimento. Dalla prima sala tramite un disimpegno si accede a una seconda sala. A servizio della clientela sono presente un bagno con finestra e un bagno per diversamente abili con accesso dalla seconda sala. Sono presenti inoltre due ripostigli con accesso diretto dai vani e un terzo ripostiglio con accesso dall'esterno. Dalla prima sala si accede alla cucina che si compone di un vano adibito a cucina oltre a un antibagno e un bagno. Sul prospetto principale del fabbricato è stata realizzata una tettoia (si veda nota § 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE e al § 6 punto XIII). Oltre a immobile adibito a stalla posizionato nei pressi del ristorante consistente in un fabbricato libero sui 4 lati con copertura a falda in eternit composto da due corsie adibite a stalla e una corsia adibita a alimentazione delle vacche oltre a paddock e ulteriore vano di recente edificazione.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

IMMOBILE ADIBITO AD ATTIVITA' DI RISTORANTE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 178,38
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 123,86
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H min.....ml 2,20

Altezza H max.....ml 2,90

- servizi igienici ..... n° 3

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *RISTORANTE* all'interno di attività agrituristica, ha una superficie commerciale di mq 178,38 così calcolata:

Ristorante	mq 178,38	pari a 100%	mq 178,38
			mq 178,38

oltre *STALLA* all'interno di attività agrituristica, ha una superficie commerciale di mq 494,87 così calcolata:

Stalla	mq 494,87	pari a 100%	mq 494,87
			mq 494,87

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 199 **Part** 124 **sub** 11 **(A/2)**

- L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) ove al piano terreno insiste il ristorante. L'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in muratura e camminamento a comune con altra unità immobiliare situata al piano primo (sub 12). Dal portone di ingresso si accede a un piccolo ingresso che funge da disimpegno che permette l'accesso a una cucina e a un soggiorno. Dall'ingresso si accede inoltre al reparto notte che si compone di due camere (una dotata di accesso a un ripostiglio e a un piccolo terrazzo) oltre a un bagno con finestra e a un ripostiglio.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO ADIBITO AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 102,75
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 86,46
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H .....ml 2,80

- vani – locali..... n° 5,5
- servizi igienici ..... n° 1

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt.102,75 x h 2,70..... mc 287,70

Totale volume ..... mc 287,70

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 102,75 così calcolata:

Appartamento	mq 102,75	pari a 100%	mq 102,75
			mq 102,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 199 **Part** 124 **sub** 12 **(A/2)**

- L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) ove al piano terreno insiste il ristorante. L'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in muratura e camminamento a comune con altra unità immobiliare situata al piano primo (sub 11). Dal portone di ingresso si accede a un soggiorno ove è presente l'angolo cottura. Dal soggiorno si accede a un disimpegno che permette l'accesso a un bagno con finestra e a un camera.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO ADIBITO AD ATTIVITA' AGRITURISTICHE

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 43,18
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 35,46
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H .....ml 3,10

- vani – locali..... n° 2,5
- servizi igienici ..... n° 1

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt.43,18 x h 3,10..... mc 130,76

Totale volume ..... mc 130,76

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 43,18 così calcolata:

Appartamento	mq 43,18	pari a 100%	mq 43,18
			mq 43,18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreni con classamento seminativo

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
198	130	SEMINATIVO	3	12 are 61 ca
198	131	SEMINATIVO	3	9 ca
198	40	SEMINATIVO	2	5 ha 51 are 80 ca
199	90	SEMINATIVO	3	9 ha 85 are 44 ca
199	91	SEMINATIVO	3	6 are 98 ca
199	92	SEMINATIVO	3	4 are 68 ca
199	93	SEMINATIVO	3	79 ca
				5 ha 76 are 95 ca

Terreni con classamento seminativo arborato

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
199	112	SEMIN ARBOR	3	4 ha 45 are 30 ca
199	113	SEMIN ARBOR	3	1 are 44 ca
199	114	SEMIN ARBOR	3	4 are 66 ca
				4 ha 51 are 40 ca

Terreni con classamento pascolo cespugliato

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
198	35	PASC CESPUG	1	13 are

Terreni con classamento bosco ceduo

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
198	36	BOSCO CEDUO	4	31 are 50 ca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- Il compendio immobiliare si compone di molteplici immobili con destinazione agriturista, nello specifico il lotto di vendita si compone di numero 3 appartamenti da destinare ad attività agrituristiche facenti capo a un fabbricato di recente edificazione, un secondo fabbricato ove è presente un ristorante al piano terreno e due appartamenti al piano primo, una stalla e numerosi appezzamenti di terreno circostanti. A supporto delle attività agrituristiche è stata realizzata una piscina.
- IMPIANTI- Glia appartamenti destinati ad attività agrituristica risultano privi di impianto di riscaldamento e dotati di caldaia murale a gas (GPL) a comune per la produzione di ACS. L'impianto di riscaldamento degli appartamenti al sub 11 e 12 è realizzato con radiatori in alluminio installati in ogni vano e il generatore di calore a comune tra le due unità immobiliari consiste in una caldaia murale a GPL. La produzione di acqua calda è garantita mediante tale impianto, integrato da impianto solare termico e bollitore di accumulo. Nel ristorante risulta installato un termo camino per il riscaldamento dei singoli vani tramite radiatori in alluminio su parete, ad integrazione è presente un secondo sistema di climatizzazione dei locali mediante pompe di calore. La produzione di ACS è affidata a tale impianto e al sistema solare termico a comune con i sub 11 e 12. Sono presenti nelle unità immobiliari impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV. Gli impianti dei sub 6, 7, 8 e 13 (ristorante) sono da considerarsi a norma mentre gli impianti dei sub 11 e 12 sono da considerarsi non a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.

3° Quesito: ***Accerti*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:* ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* ***c)*** *se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 21/07/2014 - Registro Particolare 5782 Registro Generale 7564, così come riportato al § *1.B)* della presente memoria,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

individuano gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**. Si precisa che i sub 9 e 10 appartenenti al foglio 199 part 124 sono stati soppressi e costituti i sub 11, 12 e 13.

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

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO FABBRICATI E TERRENI del Comune dei Massa Marittima (Gr) intestati a [redacted] per la proprietà di 1/2 e a [redacted] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentati nel foglio di mappa 199 particella 124 sub 6, 7, 8, 11, 12 e sub 13, foglio 198 part 130, 131, 35, 36, 40; foglio 199 part 125, 90, 91, 92 e 93. Oltre a terreni censiti al CATASTO TERRNENI del Comune dei Massa Marittima (Gr) intestati a [redacted] per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentati nel foglio di mappa 199 particella 112, 113 E 114.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

Immobile F 199 part 124 sub 6 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA;

Immobile F 199 part 124 sub 7 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA;

Immobile F 199 part 124 sub 8 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA;

Immobile F 199 part 124 sub 11 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto l'immobile risulta privo della finestra a comune tra il ripostiglio e la cucina oltre alla mancanza della porta di accesso dall'esterno a comune con altra U.I.U. al ripostiglio;

Immobile F 199 part 124 sub 12 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto risulta realizzato un lucernario nel disimpegno;

Immobile F 199 part 124 sub 13 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA non risulta presente una finestra riportata nelle planimetrie dietro al bancone oltre alla riduzione della misura di una finestra sul prospetto principale a seguito della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione di un termo camino nell'immobile adibito a ristorante; risulta non aggiornata planimetria catastale a seguito dell'ampliamento della stalla

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

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area di interesse in Ambito Agricolo di Massa Marittima, in relazione alla disciplina degli assetti insediativi l'area è classificata Aree a esclusiva funzione agricola E1.

***6° Quesito: Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. **Effettui** ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

I. In data 18/02/2004 è stata presentata domanda di permesso a costruire con protocollo n 2468 per la realizzazione di alloggi da dedicare all'attività agrituristica, della piscina e dell'impianto di smaltimento

II. In data 20/03/2004 è stata rilasciata concessione edilizia n 20 per la realizzazione di alloggi da dedicare all'attività agrituristica, della piscina e dell'impianto di smaltimento;

III. In data 29/03/2004 è stata rilasciata autorizzazione unica dall'ufficio SUAP n 2468;

IV. In data 11/04/2005 è stata depositata definitiva consistenza con protocollo n 5475 settore 3 dell'ufficio urbanistica;

V. In data 19/09/2007 è stato approvato il piano di miglioramento agricolo ambientale da parte del Comune con determina n 19;

VI. In data 01/08/2088 è stato sottoscritto atto d'obbligo ai sensi del DD 23 del 11/12/2007 con il quale si fa divieto di modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati per il periodo di validità del PMAA oltre a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo per almeno 20 anni dalla loro ultimazione. L'atto d'obbligo impone ai proprietari di mantenere in produzione le superfici fondiarie nella misura minima non inferiore a quanto stabilito dal PTC. **L'atto d'obbligo prevede la non alienabilità degli edifici rurali dalle superfici fondiarie – si rimanda alla copia dell'atto d'obbligo in allegato -;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VII. In data 08/08/2008 è stata presentata domanda di permesso di permesso di costruire a seguito di approvazione del PMAA per la realizzazione di stalla per bovini e fienili, platee in ca per concimaie e basamento silos per mangimi, creazione di locale per degustazione al piano terreno del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo impianto smaltimento reflui;

VIII. In data 18/08/08 è stato rilasciato permesso di costruire n 85-pratica suap 401/08 con protocollo 17148 determina 1014;

IX. In data 20/01/2009 è stata depositata comunicazione di inizio lavori con data 21/01/2009;

X. In data 14/07/2010 è stato rilasciato PC in variante n. 94 – domanda presentata in data 13/05/2010

XI. In data 30/07/2010 è stata comunicata la fina lavori parziale del PC 18/09/2008 con variante n. 94 del 14/07/2010 e definitiva consistenza del 09/08/2010

XII. In data 11/08/2010 è stata presentata attestazione di abitabilità/agibilità Prot. 11315 rilasciata in data 10/09/2010

XIII. In data 14/10/2011 è stata presentata SCIA per la realizzazione di gazebo con struttura lignea e sovrastante copertura con stuoie in cannicci per lì ombreggiamento del resede pavimentato posto anteriormente ai locali adibiti a ristorazione – per tale procedura non risulta depositata la fine lavori.

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

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

Lotto 1

COMPENDIO IMMOBILIARE composto da 3 alloggi da destinare ad attività agrituristiche, un ristorante, due appartamenti, una stalla oltre a numerosi appezzamenti di terreno circostanti e piscina, [redacted] Loc Cura Nuova – Massa Marittima (GR) –.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da COMPENDIO IMMOBILIARE composto da 3 alloggi da destinare ad attività agrituristiche, un ristorante, due appartamenti, una stalla oltre a numerosi appezzamenti di terreno circostanti e piscina, [redacted] Loc Cura Nuova – Massa Marittima (GR) –.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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.*

- Gli immobili in oggetto costituiti da:
  - APPARTAMENTO da destinare ad attività agrituristiche censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 6;
  - APPARTAMENTO da destinare ad attività agrituristiche censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 7;
  - APPARTAMENTO da destinare ad attività agrituristiche censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 8;
  - FABBRICATO da destinare ad attività ristorazione connesso alle attività agrituristiche e stalla censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 13;
  - APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 11;
  - APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 12;
  - TERRENI censiti al Catatsto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) al Foglio di Mappa n° 199 particella 90, 91, 92, 93, 112, 113 e 114 e al Foglio di Mappa n° 198 particella 35, 36, 40, 130 e 131;

    in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 5782 Registro Generale 7564 del 21/07/2014, riportata al precedente § *1.B)* della presente memoria, **sono pignorati** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Gli immobili in oggetto costituiti da:
  - APPARTAMENTO da destinare ad attività agrituristiche censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 6;
  - APPARTAMENTO da destinare ad attività agrituristiche censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 7;
  - APPARTAMENTO da destinare ad attività agrituristiche censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 8;
  - FABBRICATO da destinare ad attività ristorazione connesso alle attività agrituristiche e stalla censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 13;
  - APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 11;
  - APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 199 particella 124 sub 12;
  - TERRENI censiti al Catatsto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) al Foglio di Mappa n° 199 particella 90, 91, 92, 93, 112, 113 e 114 e al Foglio di Mappa n° 198 particella 35, 36, 40, 130 e 131;

  al momento del sopralluogo risultano occupati in forza dei contratti di affitto del 17/05/2012 registrato a Massa Marittima il 26/06/2012 num 4614 e 4617 mod 3, con scadenza nell'anno 2042, quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati **NON LIBERI** ad ogni effetto di legge.

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

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § *9)* gli immobili oggetto di pignoramento, NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *il vincolo idrogeologico, il vincolo per i beni paesaggistici, ad eccezione delle Particelle 35, 36 e 40 che risultano soggette a Vincolo Paesaggistico (Art. 142 D.Lgs. 42/2004)*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici.*

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

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Marzo 2015, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

  Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

  Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'*AGENZIA DEL TERRITORIO* ***Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI*** ***Provincia:*** *GROSSETO* ***Semestre:*** *1 – 2014* ***Comune:*** *MASSA MARITTIMA* ***Fascia/zona:*** *Suburbana/VALPIANA E ZONE CIRCOSTANTI*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L
Autorimesse	NORMALE	400	550	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L

commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L
Negozi	NORMALE	900	1300	L

terziario

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	850	1200	L

produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	450	L
Laboratori	NORMALE	450	640	L

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

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano NON LIBERI - Vedi risposte *9° e 10° Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12°*Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Appartamento ➔ da € 1000 a € 1500 circa al mq lordo.
- Ristorante ➔ da € 900 a € 1300 circa al mq lordo.
- Appartamento agriturismo ➔ da € 1500 a € 2000 circa al mq lordo.
- Stalla ➔ da € 350 a € 450 circa al mq lordo.

Per quanto riguarda la stima dei terreni si fa riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Grosseto Annualità 2012 Pubblicazione sul BUR del 28/01/2013

	REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: CASTIGLIONE D PESCAIA, FOLLONICA, GAVORRANO, MASSA MARITTIMA, MONTEROTONDO MARITTIMO, MONTIERI, SCARLINO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO	1060,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	8140,00			
BOSCO MISTO	974,00			
CANNETO	5646,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	1834,00			
FRUTTETO	16909,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	516,00			1-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE SENZA OPERE UOMO) 2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ORTO	14187,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ORTO IRRIGUO	22356,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PARCO O GIARDINO	32472,00			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: CASTIGLIONE D PESCAIA, FOLLONICA, GAVORRANO, MASSA MARITTIMA, MONTEROTONDO MARITTIMO, MONTIERI, SCARLINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	1060.00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PASCOLO ARBORATO	974,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PASCOLO CESPUGLIATO	544,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PINETA DA FRUTTO	18945,00			
PRATO	4786,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO	6716,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO ARBORATO	6716,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO IRRIGUO	15180.00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ULIVETO	8856,00	SI	SI	
VIGNETO	12582.00			

- Seminativo ➔ € 6716 a Ha;
- Seminativo arborato ➔ € 6716 a Ha;
- Pascolo cespugliato ➔ € 544 a Ha;
- Bosco ceduo ➔ € 1060 a Ha;

Tenuto ora conto che:

— tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;

— lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

— l'immobile in oggetto risulta LIBERO;

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

- Appartamenti sub 6, 7 e 8 **€ 2000.00** mq lordo
- Appartamenti sub 11 e 12 **€ 1400.00** mq lordo
- Ristorante sub 13 **€ 1300.00** mq lordo
- Stalla sub 13 **€ 450.00** mq lordo

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § *2.C*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

COMPENDIO IMMOBILIARE composto da 3 alloggi da destinare ad attività agrituristiche, un ristorante, due appartamenti, una stalla oltre a numerosi appezzamenti di terreno circostanti e piscina, [redacted] Loc Cura Nuova – Massa Marittima (GR) –.

➔ Euro = 969.681,60

Diconsi:Euro novecentosessantanovemilaseicentottantuno/60;

Arrotondabili a **Euro 969.500,00** ÷

Diconsi **Euro novecentosessantanovemilacinquecento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①

- Il compendio immobiliare costituito da 3 appartamenti da destinare ad attività di agriturismo con ingresso indipendente di recente edificazione (dotati di piscina che insiste sul terreno circostante class BCNC), da un ristorante al piano terreno e da due appartamenti al piano primo facenti capo a un secondo edificato di remota costruzione oltre a una stalla e numerosi appezzamenti di terreno circostanti in Loc. Pod San Renato Cura nel Comune di Massa Marittima (GR). Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Comune di Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 199 particella 124 sub 6, 7, 8, 11, 12 e 13 oltre a terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al foglio di mappa 199 particella 90, 91, 92, 93, 112, 113 e 114 e al foglio di mappa 198 particella 35, 36, 40, 130 e 131 intestati a [redacted] per la proprietà di 1/2 e a [redacted] per la proprietà di 1/2. Oltre a terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al foglio di mappa 199 particella 112, 113 e 114 intestati a [redacted] per la proprietà di 1/1

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 969.500,00
Diconsi: novecentosessantanovemilacinquecento/00

* * * * * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Elaborati grafici (Allegato A.02);
- Documentazione fotografica (Allegato A.03);
- Estratti di progetto depositati presso il comune di massa marittima (Allegato A.04);
- Copia contratto di locazione immobili e terreni (Allegato A.05);
- Estratto cartografico (Allegato A.06);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato A.07);

La presente relazione, che si compone di n°32 pagine dattiloscritte, viene depositata in un originale e due copie.

Grosseto, 10/03/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Lorenzo Maria Maccioni

>>>>>>>>>>>>>>>><<<<<<<<<<<<<<<<

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009