



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



Giudice Delegato: Dr. Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA DI STIMA REV 2 A SOSTITUZIONE DELLE VERSIONI PRECEDENTI TRASMESSE



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

Grosseto, 23/12/2024



DI GROSSETO –

ASTE GIUDIZIARIE®

09339391006
09339391006

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

una valutazione dei beni
nominato dall'Ill.mo

ASTE
GIUDIZIARIE®
in seguito a

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

di destinazione

ASTE
GIUDIZIARIE



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; allegghi, 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.*

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); **rilevi** 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.

In data 29/05/2024 è stato trasmesso verbale di udienza per aggiornamento della perizia di stima con il seguente quesito *dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 11/3/2015 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore; provveda l'esperto a quantificare l'effettivo valore del bene anche in ragione dell'inopponibilità del contratto di affitto agrario;*

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).

Verifica ipocatastale aggiornata a tutto il 22 Settembre 2014

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 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 fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 199 Particella 124 sub.6*, è di proprietà del Sig.

per la

- un **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.7*, è di proprietà del Sig.

per la

- un **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*, è di proprietà del Sig.

per la

- un **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.11 (ex sub 9)* è di proprietà del Sig.

per la

- un **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.12 (ex sub 9)* è di proprietà del Sig.

per la

- un **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.13 (ex sub 10)* è di proprietà del Sig.

per la

- **TERRENI** in Massa Marittima Gr, Podere San Renato Loc. Cura Nuova ... *censito al catasto Terreni nel*

del Sig.

per la

- **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.

per la
- **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.ra
per la
proprietà di 1/1

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 del 01/08/2003 - 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 del 16/09/2004 - 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 SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA 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

- 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 Pecorino Marco e proprietà di 1/2 Pecorino Stefano) ..."

"**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 Pecorino Marco e proprietà di 1/2 Pecorino Stefano) ..."

"**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 Pecorino Marco e proprietà di 1/2 Pecorino Stefano) ..."

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:

- A [REDACTED] e 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 fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 199 Particella 124 sub.6 ..."

"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.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 catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al 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 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 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 al foglio 199 Particella 48..."

- A [REDACTED] contro [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 ... censito al catasto Terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 199 Particella 48..."

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



IMMOBILE PER RICETTIVITA' 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 unità 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, 1 camera 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 frattazzata 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 dispiuvio 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.



Si precisa che gli appartamenti adibiti a agriturismo sono stati dotati dal conduttore di sistema di riscaldamento e raffrescamento con sistema a pompa di calore installate in assenza di autorizzazione da parte della procedura e in difformità ai requisiti termici minimi di legge.



NOTA TECNICA NON CONFORMITA' RILEVATE NEL SOPRALLUOGO DEL 02 DICEMBRE 2024

Le originarie unità immobiliari destinate a attività agriturismo consistenti come da titolo edilizio in 3 unità distinte allo stato attuale risultano essere oggetto di interventi edilizi privi di titolo consistenti nella tamponatura di n. 2 porte interne al fine di realizzare 5 unità da adibire ad attività agrituristiche in luogo delle 3 concessionate.



Durante il sopralluogo lo scrivente CTU ha chiesto al Conduttore del bene se tali opere, che ha dichiarato di aver realizzato, fossero state eseguite in forza di un'autorizzazione da parte della proprietà e di esibire l'eventuale titolo edilizio. Il conduttore si impegna, come da verbale di sopralluogo controfirmato dalle parti, a trasmettere tale documentazione all'Esperto Stimatore tramite email entro 7 giorni dalla data di sopralluogo. A tutto il 09 Dicembre 2024 non sono pervenute comunicazioni.



Ai fini della stima del valore dell'immobili, essendo tali opere realizzate in assenza di titolo, si ritiene di dover aggiornare il valore degli immobili anche in relazione agli oneri per la rimessa in pristino dello stato concessionato.

IMMOBILE ADIBITO A RISTORANTE

L'immobile adibito 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)

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 una camera.

NOTA TECNICA NON CONFORMITA' RILEVATE NEL SOPRALLUOGO DEL 02 DICEMBRE 2024

E' stata rilevata l'apertura della muratura a confine con il sub adiacente (sub 11) in prossimità della porta del bagno sulla parete a confine con l'adiacente vano adibito a ripostiglio al fine di permettere l'accesso alla camere dell'appartamento adiacente che allo stato di fatto risulta utilizzata dal sub 12 con interdizione della porta di accesso originaria in quanto chiusa con mobilio.

Ai fini della stima del valore dell'immobili, essendo tali opere realizzate in assenza di titolo, si ritiene di dover aggiornare il valore degli immobili anche in relazione agli oneri per la rimessa in pristino dello stato concessionato.

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 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.



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

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 Hml 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

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

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 Hml 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

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

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

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

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
				15 ha 62 are 39 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

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- Gli appartamenti destinati ad attività agriturbistica risultano privi di impianto di riscaldamento e dotati di caldaia murale a gas (GPL) a comune per la produzione di ACS (si rileva che il conduttore ha installato impianto di climatizzazione estiva e invernale mediante sistema a pompa di calore in assenza di autorizzazione da parte della procedura e in difformità ai requisiti termici minimi di legge). 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.

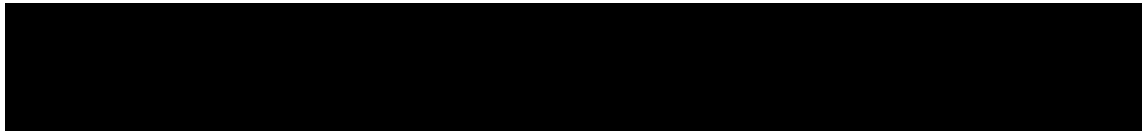
3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile 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, **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 costituiti 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



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



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; SI VEDA NOTA NON CONFORMITA SOPRALLUOGO DEL 02 DICEMBRE 2024 PER CUI E' PREVISTA LA RIMESSA IN PRISTINO QUANTIFICATA NELLA COPUTAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

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; SI VEDA NOTA NON CONFORMITA SOPRALLUOGO DEL 02 DICEMBRE 2024 PER CUI E' PREVISTA LA RIMESSA IN PRISTINO QUANTIFICATA NELLA COPUTAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

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; SI VEDA NOTA NON CONFORMITA SOPRALLUOGO DEL 02 DICEMBRE 2024 PER CUI E' PREVISTA LA RIMESSA IN PRISTINO QUANTIFICATA NELLA COPUTAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

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 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 -;**

- VII. In data 08/08/2008 è stata presentata domanda 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 fine 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 cannici per l'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; allegghi, 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, Pod San Renato 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, Pod San Renato Loc Cura Nuova – Massa Marittima (GR) –.

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 Catasto 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 risultano 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.

- 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 Catasto 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. Detti immobili sono stati ritenuti con verbale di udienza del 28 Febbraio 2024 **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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

- 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 Dicembre 2024, 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 - 2024** **Comune: MASSA MARITTIMA**
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI

abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1000	L
Box	Normale	390	530	L
Ville e Villini	Normale	1000	1350	L

commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	420	L

produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	Normale	320	600	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 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.

- 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 € 730 a € 1000 circa al mq lordo.
- Ristorante (assimilabile a residenziale in quanto non presente categoria specifica)
➔ da € 730 a € 1350 circa al mq lordo.
- Appartamento agriturismo ➔ da € 730 a € 1350 circa al mq lordo.
- Stalla ➔ da € 320 a € 600 circa al mq lordo.

Per quanto riguarda la stima dei terreni si fa riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Grosseto Annualità 2015 Pubblicazione sul BUR del 23/01/2015

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: MANCIANO, PITIGLIANO, SORANO					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	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	745,00	SI			1060,00	SI			
BOSCO D'ALTO FUSTO	2580,00				8140,00				
BOSCO MISTO	1203,00				974,00				
CANNETO	5360,00				5646,00				
CASTAGNETO DA FRUTTO	1949,00				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	20808,00				32472,00				

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: MANCIANO, PITIGLIANO, SORANO					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	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
PASCOLO	1060,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	1060,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	
PASCOLO ARBORATO	1060,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	974,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	
PASCOLO CESPUGLIATO	974,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	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	3159,00	SI	SI	2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	6716,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	
SEMINATIVO ARBORATO	3373,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	6716,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	
SEMINATIVO IRRIGUO	11194,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	15180,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)	
ULIVETO	6277,00				8856,00	SI	SI		
VIGNETO	13643,00				12582,00				



REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: MANCIANO, PITIGLIANO, SORANO					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	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIGNETO IN ZONA A D.O.C.	24821,00				23616,00			

- 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 € **1200.00** mq lordo
- Appartamenti sub 11 e 12 € **800.00** mq lordo
- Ristorante sub 13 € **1300.00** mq lordo
- Stalla sub 13 € **450.00** mq lordo



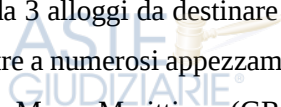
VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C 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, Pod San Renato Loc Cura Nuova – Massa Marittima (GR) –.

$$(73,38 * 1.200,00) + (49,00 * 1.200,00) + (73,38 * 1.200,00) + (178,38 * 1.300,00) + (494,87 * 450,00) + (102,75 * 800,00) + (43,18 * 800,00)$$

➔ Euro = 806.242,00



Diconsi: Euro ottocentoseimiladuecentoquarantadue/00;

Arrotondabili a **Euro 806.250,00** ÷

Diconsi **Euro ottocentoseimiladuecentoquaranta/00**

Oltre a terreni

Terreni con classamento seminativo

Consistenza 15 ha 62 are 39 ca valore per ogni ha pari a Euro 6716,00
valore terreni con classamento seminativo Euro 104.930,11

Terreni con classamento seminativo arborato

Consistenza 4 ha 51 are 40 ca valore per ogni ha pari a Euro 6716,00
valore terreni con classamento seminativo arborato Euro 30.316,24

Terreni con classamento pascolo cespugliato

Consistenza 0 ha 13 are 00 ca valore per ogni ha pari a Euro 544,00
valore terreni con classamento pascolo cespugliato Euro 70,72

Terreni con classamento bosco ceduo

Consistenza 0 ha 31 are 50 ca valore per ogni ha pari a Euro 1060,00
valore terreni con classamento seminativo Euro 333,90

Totale valore stima terreni → Euro = 135.650,97

Diconsi: Euro centotrentacinquemilaseicentocinquanta/97;

Arrotondabili a **Euro 135.650,00** ÷

Diconsi **Euro centotrentacinquemilaseicentocinquanta/00**

A cui decurtare i costi per il ripristino dello stato concessionato, oneri di seguito computati e stimati

Rimessa in pristino

- **Apertura porte tamponate n.2 paria Euro 1.325,77 oltre IVA 10 % per ogni porta**
- **Chiusura porta aperta su tramezzatura n.1 pari a Euro 361,23 oltre IVA 10 %**

Totale oneri ripristino opere rilevate con sopralluogo del 02 Dicembre 2023 realizzate dal conduttore in assenza di autorizzazione da parte della procedura e di titolo abilitativo Euro 3.012,77 oltre IVA 10% pari a Euro 3.314,05

Computo costi ripristino opere rilevate con sopralluogo del 02 Dicembre 2024

pag. 1

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
	APERTURA PORTA (Cat 1)							
1 / 1 TOS24_02.A 03.004.008	Taglio a forza di pareti per formazione di varchi ed aperture in genere, eseguito a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, per vani di superficie non inferiore a mq 0,50 e ... sole parti da demolire; esclusa la formazione di architravature e altri ripristini in tramezzi pieni o forati per costa DEMOLIZIONE APERTURA PORTA		1,00		2,000	2,00		
	SOMMANO m²					2,00	38,32	76,64
2 / 2 A25132	MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per accumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico Vedi voce n° 1 [m² 2.00]			0,100		0,20		
	SOMMANO mc					0,20	27,78	5,56
3 / 3 A25135b	MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume Vedi voce n° 2 [mc 0.20]					0,20		
	SOMMANO mc					0,20	36,70	7,34
4 / 4 TOS24_02.A 07.001.001	Carico, trasporto e scarico a mano su autocarro portata 3,50 m³ Vedi voce n° 3 [mc 0.20]					0,20		
	SOMMANO m³					0,20	64,04	12,81
5 / 5 A25138f	Conferimento alle discariche autorizzate dei rifiuti edili provenienti da cantiere escluso il costo relativo alla caratterizzazione: rifiuti misti dell'attività di costruzione edemolizione(cod. CER 17.09.04) Vedi voce n° 4 [m³ 0.20] *(H/peso=800/1000)				0,800	0,16		
	SOMMANO t					0,16	21,71	3,47
6 / 6 TOS24_PR.P 72.002.001	Controtelai e telai completi di catene di controvento e grappe di fissaggio. Sono escluse le opere murarie e la posa in opera. Controtelaio in legno di Abete per porte a battente, con dimensioni massime di circa 1,00x2,40 m. fornitura controtelaio					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	19,65	19,65
7 / 7 TOS24_01.E 04.001.001	Assistenza per posa di cassamorta in legno per aperture fino a 2,5 m²; il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. su muri di spessore fino a 20 cm assistenza					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	45,40	45,40
8 / 8 TOS24_PR.P 71.001.001	PORTE IN LEGNO INTERNE [prEN 14351-2] di qualunque dimensione, compreso serratura, ferramenta, cerniere, guarnizioni, maniglie standard e verniciatura previa mano di preparazione c ... varie (noce, mogano, rovere, ciliegio, larice, pino, douglas, ecc), con pannelli lisci o bugnati, a battente ad un'anta fornitura nuova porta	1,00	1,00		2,000	2,00		
	A RIPORTARE					2,00		170,87

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					2,00		170,87
	SOMMANO m²					2,00	522,36	1'044,72
9 / 9 TOS24_01.E 04.003.001	Assistenza per posa in opera di infissi in legno interni ed esterni, per luci fino a mq 3,5; esclusa cassamorta compreso preparazione fori per zanche e bocchette, piazzamento infisso e successiva muratura di zanche e bocchette; il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. portoncini Vedi voce n° 8 [m² 2,00]					2,00		
	SOMMANO m²					2,00	55,09	110,18
	CHIUSURA PORTA ESISTENTE (Cat 2)							
10 / 10 TOS24_02.A 03.033.001	Smontaggio di serramenti interni o esterni, a qualsiasi piano, compreso il disancoraggio di staffe, arpioni e quanto altro bloccato nelle strutture murarie, il calo e tiro in alto ... rficie libera del vano risultante, compreso eventuale fasciambotte su muri di spessore fino a cm 26 per infissi in legno smontaggio porta		1,00		2,000	2,00		
	SOMMANO m²					2,00	22,21	44,42
11 / 11 TOS24_02.C 01.013.001	Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale (foratelle), spessore 8 cm eseguita con malta premiscelata di calce idraulica (NHL) in sacchi chiusura apertura		1,00		2,000	2,00		
	SOMMANO m²					2,00	54,53	109,06
12 / 12 A75014a	INTONACI RUSTICI E CIVILI CON MALTE CONFEZIONATE IN CANTIERE Intonaco, formato dalla stesura di due mani di malta, applicate con adeguate guide e poste, tirato a fratazzo stretto per dare la superficie finita con possibilità di esclusione dello strato finale: con malta bastarda	2,00	1,00		2,000	4,00		
	SOMMANO mq					4,00	31,04	124,16
13 / 13 A75034	INTONACI PREMISCELATI DI FINITURA Finitura civile con rasante premiscelato a base di legante cementizio e inerti applicato a mano su sottofondo esistente con spessore non inferiore a 3 mm.	2,00	1,00		2,000	4,00		
	SOMMANO mq					4,00	13,27	53,08
14 / 14 B65015d	TINTEGGIATURE Tinteggiatura con idropittura di superfici a due mani a coprire, applicata a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: acrilica modificata, ad elevata resistenza all'abrasione e all'umidità tinteggiatura nuovo muro				3,000	3,00		
	SOMMANO mq					3,00	10,17	30,51
	Parziale LAVORI A MISURA euro							1'687,00
	TOTALE euro							1'687,00
	A RIPORTARE							1'687,00

COMMITTENTE:

Valore stimato del lotto Euro 941.900,00 – Euro 3.314,05 = 938.585,95 ÷

Diconsi **Euro novecentotrentottomilacinquecentottantacinque/95**

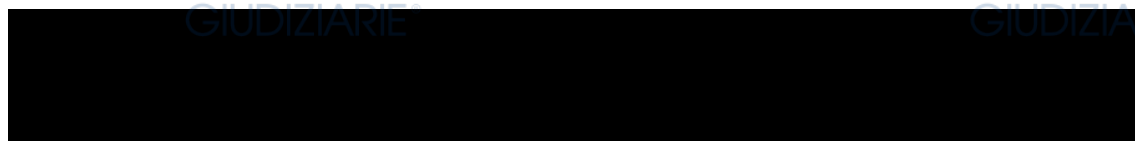
Arrotondabili a **Euro 938.600,00 ÷**

Diconsi **Euro novecentotrentottomilaseicento/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



terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al foglio di mappa 199 particella



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 938.600,00

Diconsi: novecentotrentottomilaseicento/00

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 e verbale udienza 28 Febbraio 2024 (Allegato A.05);
- Estratto cartografico (Allegato A.06);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato A.07);

- to A.08)
A.09)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 
GILIDIZIARIE
 CIONALI Gordini Garducci 85-58

ASTE 
GIUDIZIARIE