

TRIBUNALE DI GROSSETO

**Esecuzione Immobiliare n° 142/2012 R.G.
riunita alla E.I. n° 289/2012 R.G.**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]



Giudice Delegato: Dott. Vincenzo PEDONE

OGGETTO

**RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili siti nel
Comune di Grosseto (GR)**

C.T.U.: Dott. Agr. Michele Pellizzari

08 aprile 2013

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 142/2012 R.G.
riunita alla E.I. n° 289/2012 R.G.

per

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
e
[REDACTED]

PREMESSA

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

In data 11.12.2012 lo scrivente compariva davanti all'**Ill.mo Giudice Vincenzo Pedone**, delegato alle esecuzioni, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e cioè:

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

*segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

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

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

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

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

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

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

8° QUESITO: ***dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove*

necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto del valore delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

* * * * *

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

In data 28.01.2013 il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'Ufficio del Territorio le visure catastali attuali, la mappa censuaria degli immobili e le planimetrie delle u.i. urbane in quanto non presenti tra la documentazione del fascicolo. Nei giorni 07.02.2013 e 12.02.2013 si è provveduto a ricercare ed acquisire, presso la Direzione Gestione del Territorio del Comune di Grosseto, le pratiche edilizie e le relative concessioni/autorizzazioni per la verifica della conformità e della legittimità urbanistica dei fabbricati oggetto di pignoramento.

In data 04.02.2013 è stato effettuato un primo sopralluogo degli immobili pignorati in presenza del CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Francesca Del Pasqua, che contestualmente redigeva il verbale di accesso e immissione in possesso dei beni oggetto della presente relazione. Era altresì presente l'Ing. Massimo Costagliola in qualità di tecnico incaricato per l'accertamento della conformità degli impianti e per la redazione della prevista attestazione di certificazione energetica degli edifici. Il sopralluogo è avvenuto in presenza dei debitori esecutati. Alle ore 9,30 il sottoscritto CTU procedeva con una prima ricognizione del fabbricato residenziale individuato al mappale 445 del foglio 83, sito in località Squadre Basse del Comune di Grosseto (GR). Effettuava quindi i rilievi metrici e fotografici di una delle unità abitative del fabbricato, concludendo le operazioni alle ore 11,30 circa. Stante l'ampiezza dei beni pignorati, costituiti da tre fabbricati a destinazione residenziale, annessi agricoli, fabbricati deruralizzati oltre a terreni agricoli imboschiti, il tutto ubicato in due corpi fondiari limitrofi, le operazioni di sopralluogo proseguivano nei giorni 08.02.2013, 20.02.2013 e 12.03.2013 con la verifica della conformità edilizia degli edifici, il rilievo metrico e fotografico degli immobili ed il sopralluogo dei terreni costituenti il fondo agricolo.

In data 14.02.2013 è stato fatto accesso all'Ufficio Agricoltura del Comune di Grosseto per prendere visione del P.M.A.A. presentato dall'affittuario degli immobili ai sensi della L.R.T. n. 64/95, strumento con cui sono stati deruralizzati alcuni fabbricati oggetto di pignoramento. Nello stesso giorno è stato compiuto anche un accesso agli uffici del Settore Sviluppo Rurale della Provincia di Grosseto per avere notizie della pratica relativa all'impianto di imboschimento ricadente sulla gran parte dei terreni pignorati. Nello stesso giorno sono stati inoltre chiariti, presso lo studio del notaio Antonio Abbate di Grosseto, estensore della certificazione notarile ex art. 567 II c. c.p.c., alcuni aspetti circa le trascrizioni dei due atti d'obbligo edilizio a favore del Comune di Grosseto e a carico di uno degli esecutati e dell'affittuario. Le operazioni peritali sono quindi proseguite nei giorni successivi per l'espletamento dell'incarico conferito.

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

E' presente agli atti la seguente documentazione:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio Dott. Antonio Abbate di Grosseto;
- nota di trascrizione del pignoramento;

La restante documentazione relativa alle visure attuali, alle mappe censuarie e alle planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dei fabbricati pignorati è stata richiesta all'Agenzia del Territorio dal sottoscritto CTU e allegata alla presente relazione.

* * * * *

Di seguito si riporta integralmente il contenuto della relazione notarile sopra citata circa l'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, le FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI e la PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AL VENTENNIO.

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Piena proprietà XXXXXXXXXX

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- a) terreni agricoli censiti al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio 83, particelle 70, 90, 249, 451 e 452 ed al foglio 82, particelle 18, 36, 71;
- b) appartamento di civile abitazione censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 442 sub 2 cat. A/3;
- c) appartamento di civile abitazione censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 446 sub 3 cat. A/3;
- d) vari annessi rurali censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83 particella 92 e particella 446 sub 4, cat. D/10;
- e) porzione di villino censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83 particella 445 sub 6, cat. A/7.

Piena proprietà [REDACTED]

- f) appartamento di civile abitazione censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 260 sub 3 cat. A/3;
- g) unità immobiliare ad uso agricolo censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 260 sub 2 Cat. D/10;
- h) appartamento di civile abitazione censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 83 particella 445 sub 5 cat. A/7;

Eventuali osservazioni o discrepanze:

Si precisa che:

- la planimetria del bene censito nel foglio 83 con la particella 446 subalterno 4 e con la particella 92 graffati riporta graficamente in maniera erronea anche porzione del bene censito con la particella 445;
- alle unità immobiliari sopra indicate e censite nel foglio 83 con la 446 subalterni 2, 3 e 4 e con la particella 92, è comune una circostante corte alle medesime esclusiva rappresentata nel foglio 83 con la particella 446 subalterno 1 (BCNC corte comune ai subalterni 2, 3 e 4 della particella 446 e particella 92);
- alle unità immobiliari sopra indicate e censite nel foglio 83 con la particella 445 subalterni 5 e 6 è comune una circostante corte alle medesime esclusiva rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 83 con la particella 445 subalterno 1 (BCNC corte comune ai subalterni 5 e 6 della particella 445);
- alle unità immobiliari sopra indicate e censite nel foglio 83 con la particella 260 subalterni 2 e 3 è

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

comune una circostante corte alle medesime esclusiva rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 83 con la particella 260 subalterno 1 (BCNC corte comune ai subalterni 2 e 3 della particella 260);

- il censimento dell'immobile indicato al punto **b)** con la particella 442 subalterno 2 risulta **errato** in quanto il giusto censimento è particella 446 subalterno 2.

Precisazioni Catastali

A) Immobili siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, e precisamente:

- appartamento di abitazione, posto al piano terra, composto di portico, ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, una centrale termica e un ripostiglio. Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, **particella 446 subalterno 2**, categoria A/3, classe 1, vani 4 e rendita catastale € 340,86;

- altro appartamento di abitazione, posto al piano primo, composto di cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un balcone con scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo. Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 446 subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, vani 4,5 e rendita catastale € 383,47;

- quattro fabbricati agricoli e precisamente:

***fabbricato A composto da due vani uso rimessa attrezzi al piano terra;

***fabbricato B composto da cinque pollai al piano terra;

***fabbricato C composto da un pollaio al piano terra;

***fabbricato D composto da un magazzino, un vano ed una stalla al piano terra.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 446 subalterno 4 e con la particella 92**, categoria D/10 e rendita catastale € 1.931,55.

Ai suddetti immobili è annessa e pertiene una circostante corte comune ad essi esclusiva censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 446 subalterno 1** (B.C.N.C.).

L'ente urbano su cui insiste il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni a Partita 1 nel foglio 83 con la particella 446 (già 48-92-249) di mq 1870.

Nota del C.T.U.: *Si evidenzia che per i fabbricati individuati al mappali 446-92 oltre alla corte comune sopra indicata è presente anche la corte esclusiva della p.lla 92: l'ente urbano su cui insiste il citato immobile risulta censito al Catasto Terreni a Partita 1 nel foglio 83 con la particella 92 di mq 4240.*

***Porzione di fabbricato sito in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, e precisamente:

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- appartamento in villino, posto al piano primo, composto di ingresso, tinello, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, ripostiglio, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo. Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 445 subalterno 6**, categoria A/7, classe 1, vani 8,5 e rendita catastale € 1.031,62.

***Appezamenti di terreno siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, della superficie complessiva di ettari 13 are 09 e centiare 00, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio 82

con la particella **18** (di Ha 4.34.20),

con la particella **36** (di Ha 0.01.80),

con la particella **71** (di Ha 0.21.00),

nel foglio 83

con la particella **70** (di Ha 0.93.40),

con la particella **90** (di Ha 0.07.80),

con la particella **249** (di Ha 0.16.10) già 48,

con la particella **451** (di Ha 7.13.20) già 48-92-249,

con la particella **452** (di Ha 0.21.50) già 48-92-249,

aventi i complessivi redditi Dominicale di € 574,64 ed Agrario di € 574,64.

B) Immobili siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, e precisamente:

- due fabbricati agricoli, posti al piano terra, il primo composto di due vani uso rimessa ed il secondo composto di due castri.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83

con la **particella 260 subalterno 2**, categoria D/10 e rendita catastale € 469,98;

- appartamento di abitazione, composto di ingresso e tre vani al piano terra, disimpegno, tre vani ed un bagno al piano primo, piani comunicanti fra loro a mezzo di scala interna. Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 260 subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, vani 7 e rendita catastale € 596,51.

Ai suddetti immobili è annessa e pertiene una circostante corte comune ad essi esclusiva censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 260 subalterno 1** (B.C.N.C.). L'ente urbano su cui insistono i suddetti immobili risulta censito al Catasto Terreni a

Partita 1 nel foglio 83 con la particella 260 di mq 2560.

***Porzione di fabbricato sito in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, e precisamente:

- appartamento in villino, composto di ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un locale centrale termica e tre porticati al piano terra, una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi al piano interrato, piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 445 subalterno 5**, categoria A/7, classe 1, vani 6 e rendita catastale € 728,20.

Si precisa che alle unità immobiliari censite nel foglio 83 con la particella 445 subalterni 5 e 6 è annessa e pertiene una circostante corte comune ad essi esclusiva censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la **particella 445 subalterno 1** (B.C.N.C.).

L'ente urbano su cui insiste il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni a Partita 1 nel foglio 83 con la particella 445 (già 48-92-249) di mq 3570.

2) STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO

A tutto il giorno 10 Ottobre 2012 gli immobili sopra descritti risultavano di proprietà:

- quanto ai beni al punto **A)** del signor [REDACTED] come sopra generalizzato, per essere allo stesso pervenuti per successione legittima del signor [REDACTED] che era nato a [REDACTED] giusta la relativa Denuncia di Successione n. 35 vol. 774/1, registrata a Grosseto, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 24 Marzo 2006 al n. 3402 del RPF, il coniuge la signora [REDACTED] rinunciava all'eredità con verbale del Tribunale registrato a Grosseto il 24 Gennaio 2006 al n. 152;

- quanto ai beni al punto **B)** della signora [REDACTED] come sopra generalizzata, per essere alla stessa pervenuti per diritti pari ad 1/1 della piena proprietà sui subalterni 1, 2 e 3 della particella 260, i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà per il subalterno 5 della particella 445 ed i diritti pari a 1/2 della nuda proprietà per il subalterno 1 della particella 445 per acquisto fattone dal signor [REDACTED] come sopra generalizzato, il quale per questi ultimi immobili si riservava l'usufrutto, con atto di compravendita ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 5 Maggio 2005 repertorio n. 165594, registrato a Grosseto, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 1° Giugno 2005 al n. 5791 del RPF e successiva

riunione di usufrutto in morte dello stesso sopra riportata;

- al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, sono pervenuti:

...quanto alla particella 260 del foglio 83 al Catasto Terreni con atto di compravendita con esclusione della comunione ai rogiti del Dottor Germano Giorgetti Notaio in Grosseto, in data 29 Novembre 1984 repertorio n. 58662, registrato a Grosseto il 7 Dicembre 1984 al n. 3632, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 6 Dicembre 1984 al n. 9980 del RPF, dai signori [REDACTED] [REDACTED] il signor [REDACTED] [REDACTED] dichiarava di effettuare l'acquisto ai sensi dell'art. 179 lettera d) del C.C. trattandosi di beni necessari alla propria professione di coltivatore diretto, il coniuge la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] di tale circostanza intervenendo a detto atto dava la più ampia conferma;

...quanto alle particelle 18, 71 e 36 del foglio 82 e le particelle 48, 92, 90 e 70 del foglio 83 al Catasto Terreni **in parte** con atto di assegnazione dall'E.T.S.A.F. ai rogiti del Dottor Vladimiro De Carolis Notaio in Grosseto, in data 15 Marzo 1960 repertorio n. 19460, registrato a Grosseto il 24 Marzo 1960 al n. 2109, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 6 Aprile 1960 al n. 1829 del RPF, unitamente al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] **in parte** con altro atto di assegnazione ai rogiti del Dottor Vladimiro De Carolis Notaio in Grosseto in data 22 Aprile 1967 repertorio n. 60224, registrato a Grosseto il 12 Maggio 1967 al n. 1134, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20 Maggio 1967 al n. 3260 del RPF; con successivo atto di assegnazione integrativo ai rogiti del Dottor Marzocchi Notaio in Grosseto in data 26 Maggio 1975 repertorio n. 100622, registrato a Grosseto il 13 Giugno 1975 al n. 1686, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18 Giugno 1975 al n. 3766 del RPF; e con successivo atto di riscatto anticipato ai rogiti del Dottor Giorgetti Germano Notaio in Grosseto, in data 15 Settembre 1979 repertorio n. 47554, registrato a Grosseto il 2 Ottobre 1979 al n. 3117, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 12 Ottobre 1979 al n. 8085 del RPF.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI AL VENTENNIO

- 1) Servitù di elettrodotto trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18 Marzo 1977 al n. 2028 del RPF, a favore dell'ENEL.
- 2) Obbligo edilizio trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 6 Agosto 1981 al n.

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

7152 del RPF, a favore del COMUNE DI GROSSETO gravante fra l'altro i terreni censiti nel foglio 82 con le particelle 18 e 36 e nel foglio 83 con le particelle 48, 92, 70, 90.

3) Obbligo edilizio trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 24 Settembre 2007 al n. 9356 del RPF, a favore del COMUNE DI GROSSETO contro [REDACTED] gravante tutti i beni al punto A).

4) Obbligo edilizio trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 24 Settembre 2007 al n. 9357 del RPF, a favore del COMUNE DI GROSSETO contro [REDACTED] gravante tutti i beni al punto A).

NOTA del C.T.U.: Nei sopra citati due atti unilaterali d'Obbligo Edilizio intervengono [REDACTED] in qualità di proprietario e [REDACTED] in qualità di affittuario dell'azienda agricola di ettari 13.09.00 sita in loc. Squadre Basse. Le trascrizioni sono a carico del solo soggetto proprietario.

- Il primo atto d'obbligo (9356 r.p.) è relativo all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato da Tamantini Riccardo con il quale sono stati richiesti gli interventi di "deruralizzazione" (mutamento della destinazione d'uso agricola) di fabbricati agricoli ritenuti non più necessari all'azienda (p.lla 446 subalterni 2-3 e p.lla 92 - 446 subalterno 4 -graffate); con tale atto la parte sottoscrittore si impegna, per se' e per i suoi aventi causa, ad effettuare gli interventi previsti nel programma, a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento della attività agricole per il periodo di validità del programma, ha non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, ecc.

- Il secondo atto d'obbligo (9357 r.p.), anch'esso sottoscritto da [REDACTED] in qualità di proprietario e [REDACTED] in qualità di affittuario, è relativo agli interventi effettuati sui fabbricati del mappale 446 subalterni 2-3 e p.lla 92 - 446 subalterno 4 (graffate), e precisamente: "ampliamento di un immobile adibito a civile abitazione con realizzazione di un porticato e della tettoia del terrazzo; modifiche dei prospetti con realizzazione di tre tettoie nel fabbricato ad uso stalla con modifiche interne, con parziale cambio di destinazione d'uso, modifiche ai prospetti di un fabbricato ad uso porcile, realizzazione di un forno nel locale adibito a pollaio, realizzazione di massicciate in c.a. ad uso marciapiede". Con tale atto la parte sottoscrittore costituisce vincolo di destinazione produttiva/turistico ricettiva R.T.A. a tempo indeterminato della realizzanda struttura di cui alla P.E. 05/1846 impegnandosi nella sua gestione unitaria nonché a garantire a tutti gli utenti l'utilizzo delle parti in comune dell'edificio, fermi restando gli obblighi della L.R.T. 42/2000 e s.m.i. nonché del suo regolamento di attuazione (D.P.G.R.T. Del 23.04.2001 n. 18/R) in relazione all'attività a cui gli immobili oggetto della citata pratica sono destinati; si impegnano inoltre a provvedere al classamento catastale della detta struttura in coerenza con la sua destinazione produttiva e sulla base della classificazione urbanistica dell'erigendo immobile. Il vincolo sarà rimovibile unicamente dall'Amministrazione Comunale a favore del quale è costituito.

5) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25 Febbraio 1993 al n. 263 del RPF, per Lire 97.580.312 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 48.790.156, concesso ai signori [REDACTED] dall'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con atto ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 24 Febbraio 1993 repertorio n. 115439, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

6) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25 Febbraio 1993 al n. 264 del RPF, per Lire 32.318.218 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 16.159.104, concesso ai signori [REDACTED] dall'ISTITUTO NAZIONALE DI

CREDITO AGRARIO SPA con atto ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 24 Febbraio 1993 repertorio n. 115440, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

7) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25 Febbraio 1993 al n. 265 del RPF, per Lire 41.414.326 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 22.722.163, concesso ai signori [REDACTED] dall'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con atto ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 24 Febbraio 1993 repertorio n. 115441, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

8) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25 febbraio 1993 al n. 266 del RPF, per Lire 27.829.792 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 13.914.896, concesso ai signori [REDACTED] dall'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con atto ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 24 Febbraio 1993 repertorio n. 115442, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

9) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 22 Marzo 1993 al n. 400 del RPF in ripetizione di quella iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25 Febbraio 1993 al n. 265 del RPF, per Lire 45.414.326 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 22.722.163, concesso ai signori [REDACTED] dall'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con atto ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 24 Febbraio 1993 repertorio n. 115441, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

10) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 22 Marzo 1993 al n. 401 del RPF in ripetizione di quella iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25 Febbraio 1993 al n. 266 del RPF, per Lire 27.829.792 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 13.914.896, concesso ai signori [REDACTED] dall'ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO SPA con fatto ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 24 Febbraio 1993 repertorio n. 115442, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

11) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16 Dicembre 1995 al n. 1920 del RPF, per Lire 900.000.000 a garanzia di un mutuo di capitali lire 450.000.000, concesso ai signori [REDACTED] A dalla {CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, con atto ai rogiti del Dottor Germano Giorgetti (Notaio in Grosseto, in data 15 Dicembre 1995 repertorio n. 77834, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

12) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 26 Gennaio 1996 al n. 115 del RPF in ripetizione di quella iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16 Dicembre 1995 al n. 1920 del RPF, per Lire 900.000.000 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 450.000.000, concesso ai signori [REDACTED] dalla CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, con atto ai rogiti del Dottor Germano Giorgetti Notaio in

Grosseto, in data 15 Dicembre 1995 repertorio n. 77834, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

13) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 5 Febbraio 1996 al n. 173 del RPF in ripetizione di quella iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16 Dicembre 1995 al n. 1920 del RPF, per Lire 900.000.000 a garanzia di un mutuo di capitali Lire 450.000.000, concesso ai signori [redacted] dalla CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, con atto ai rogiti del Dottor Germano Giorgetti Notaio in Grosseto, in data 15 Dicembre 1995 repertorio n. 77834, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le p.lle 260 (R), 48, 70, 90, 92, 249 e nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71.

14) Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 26 Febbraio 2004 al n. 562 del RPF, per € 1.036.000,00 a garanzia di un mutuo di capitali € 518.000,00 concesso ai signori [redacted] dalla MPS BANCA VERDE SPA, con atto ai rogiti del Dottor Luciano Giorgetti Notaio in Grosseto, in data 25 Febbraio 2004 repertorio n. 13227, gravante fra l'altro i beni censiti al Catasto Fabbricati nel foglio 83 con la particella 260 subalterni 2 e 3, con la particella 446 subalterni 2, 3 e 4 e particella 92, con la particella 445 subalterni 5 e 6 ed i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 70, 90, 249, 451, 452 e nel foglio 82 con le particelle 8, 36, 71.

15) Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 13 Novembre 2009 al n. 3315 del RPF, per € 80.000,00 a garanzia di un debito di capitali € 18.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 6 Novembre 2009 repertorio n. 1117/2009, a favore il signor [redacted] contro [redacted] gravante fra l'altro i beni al punto A).

16) Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 24 Maggio 2011 al n. 1311 del RPF, per € 8.000,00 a garanzia di un debito di capitali € 4.443,98, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Grosseto in data 11 Maggio 2011 repertorio n. 708, a favore della [redacted] con sede in Grosseto contro [redacted] gravante tutti i beni al punto A), domicilio eletto dal creditore presso l'Avv.to Falconi Simone via Piave n. 38/40 Grosseto.

17) Ipoteca Giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28 Giugno 2011 al n. 1619 del RPF, per € 7.071,43 a garanzia di un debito di capitali € 2.571,43, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Grosseto in data 31 Gennaio 2011 repertorio n. 123/2011, a favore del signor [redacted] & [redacted] [redacted] gravante tutti i beni al punto A), domicilio eletto dal creditore via Oberdan n. 72 Grosseto.

18) Verbale di pignoramento immobili atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto in data 23 Maggio 2012 repertorio n. 1235, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 7 Giugno 2012 al n. 4905 del RPF, a favore MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. con sede in Firenze contro [redacted] gravante i beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 83 con le particelle 70, 90, 249, 451, 452, nel foglio 82 con le particelle 18, 36, 71, al Catasto Fabbricati nel foglio 83 con la particella 442 subalterno 2, con la particella 446 subalterno 3, con la particella 92, con la particella 446 subalterno 4, con la particella 445 subalterno 6, con la particella 260 subalterno 2, con la particella 260 subalterno 3 e con la

particella 445 subalterno 5.

Nota del C.T.U.: alle suddette formalità va aggiunto il verbale di pignoramento immobili atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto del 21 Novembre 2012 repertorio n. 2516, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29 Novembre 2012 al n. 9845 del RPF, a favore MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. con sede in Firenze contro [REDACTED] gravante l'immobile censito al Catasto Fabbricati nel foglio 83 particella 446 sub 2, già descritto in precedenza. Si precisa che da tale pignoramento ha avuto origine la procedura di Esecuzione Immobiliare n° 289/2012 R.G. poi riunita alla E.I. n° 142/2012.

3) EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- in detto pignoramento l'immobile n. 9 viene indicato come censito nel foglio 83 con la particella 442 subalterno 2 anziché foglio 83 particella 446 subalterno 2;
- nel detto pignoramento non vengono indicate le corti sopra descritte come BCNC nel foglio 83 con le particelle 446 subalterno 1, 445 subalterno 1 e 260 subalterno 1;
- in occasione dell'atto di vendita trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in 1° Giugno 2005 al n. 5791 del RPF, con il quale il signor [REDACTED] vendeva alla signora [REDACTED] sopra citato, si dichiarava che i contraenti sono a conoscenza che **l'intera proprietà è concessa in affitto agrario ai sensi della Legge n. 203/82 al Sig. [REDACTED]** con atto del 20 Marzo 1998, registrato a Grosseto il 31 Marzo 1998 al n. 2071 Mod. 3, rettificato con atto del 1° Giugno 1999 registrato a Grosseto 10 Giugno 1999 al n. 2698 Mod. 3, scadente alla data del 31 Maggio 2024;
- da indagini effettuate presso lo Stato Civile del Comune di Grosseto è risultato che i Sigg. [REDACTED] erano coniugi e che tra di essi vigeva il regime di comunione leale dei beni, pertanto al momento dell'atto di riscatto effettuato dal signor [REDACTED] dall'E.T.S.A.F. in data 15 Settembre 1979 repertorio n. 47554, sopra citato, tale era il regime al momento dell'acquisto.

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

IL COMUNE - LA LOCALITÀ - LA ZONA

Grosseto è una città di 82.284 abitanti situato in Toscana, capoluogo dell'omonima provincia e

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

principale città della Maremma. E' il capoluogo di provincia situato più a sud tra quelli della Toscana e, per superficie territoriale, risulta il più vasto comune della regione. La città è posta a circa 12 km dal mare (dove si affacciano le frazioni comunali di Marina di Grosseto e Principina a Mare), al centro di una pianura alluvionale denominata Maremma grossetana, nel punto di confluenza della Valle dell'Ombrone. La città dista 145 km da Firenze, 175 km da Roma, 170 km dallo scalo internazionale e intercontinentale dell'Aeroporto di Fiumicino; le città capoluogo di provincia più vicine a Grosseto sono, nell'ordine, Siena (75 km), Viterbo (122 km), Livorno (135 km).

Squadre Basse è una località del comune di Grosseto situata circa 10 km a ovest del capoluogo comunale, quasi a metà strada tra il centro cittadino e le località costiere di Marina di Grosseto (11 km circa) e Castiglione della Pescaia (18 km circa) principali poli turistici dell'area in esame in quanto luogo di villeggiatura marina del capoluogo oltre che meta di un ingente turismo esterno.

La località, posta in un ambito di pianura agricolo, è caratterizzata dai tipici insediamenti poderali sparsi originati dalla riforma fondiaria attuata dall'E.T.S.A.F. (Ente Maremma in precedenza). Storicamente l'area in cui sorge la località era lambita dalle sponde dell'antico Lago Prile, quasi totalmente scomparso con le opere di bonifica settecentesche dei Lorena: le acque dell'antico bacino lacustre sono state canalizzate nei vari scolmatori che si intersecano tra loro in più punti nella pianura circostante. Le quote sono di circa 3 metri di altitudine s.l.m.. Il territorio circostante è caratterizzato dal tipico ambito di pianura agricola con disegno ordinato e regolare della maglia viaria, insediativa e della rete scolante per l'allontanamento delle acque superficiali dai terreni coltivati circostanti. Circa l'uso del suolo prevalgono i seminativi derivanti da depositi di origine alluvionale e palustre caratterizzati da sedimenti di tipo limo argilloso-sabbioso. La zona è diffusamente insediata e risulta ben collegata ai centri abitati circostanti e alle principali vie di comunicazione.

DESCRIZIONE SOMMARIA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati in due siti limitrofi posti lungo la strada "Squadre 4". Gli stessi sono così sommariamente rappresentati:

2.A) VILLINO BIFAMILIARE posto su due livelli fuori terra oltre al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83 **particella 445**, costituito da **due unità abitative rurali** censite ai subalterni 6 e 5, entrambi categoria A/7 (abitazioni in villini), dotato di ampia corte comune (p.lla 445 subalterno 1, B.C.N.C., della superficie di 3.570 mq);

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

2.B) FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. costituiti da un edificio principale (ex podere Ente Maremma) posto su due livelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, **particella 446 subalterni 2 e 3**, entrambi categoria A/3, oltre a vari ANNESSI EX AGRICOLI circostanti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83 **particella 92 e particella 446 sub 4**, cat. D/10; gli immobili sono dotati di corte di mq 6110 costituita dalla p.lla 446 subalterno 1, B.C.N.C. (corte comune) della superficie di 1.870 mq, e dalla corte esclusiva della particella 92 (4.240 mq);

2.C) APPARTAMENTO RURALE costituito da un fabbricato tipo podere Ente Maremma posto su due livelli fuori terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, **particella 260 sub. 3** cat. A/3 oltre a circostanti ANNESSI individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, **particella 260 sub. 2**, Cat. D/10; gli immobili sono dotati di una CORTE COMUNE (p.lla 260 subalterno 1, B.C.N.C.) della superficie di 2.560 mq;

2.D) TERRENI AGRICOLI IMBOSCHITI della superficie di ettari 13.09.00 (130.900 mq) individuati al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 83, particelle 70, 90, 249, 451 e 452 ed al foglio 82, particelle 18, 36, 71;

Gli immobili, che distano da Grosseto circa 11,5 chilometri, sono facilmente raggiungibili percorrendo dapprima la via Castiglione, quindi svoltando nella S.P. n. 80 *del Pollino* che si percorre sino quasi alla località Casotto dei Pescatori dove si prende, sulla destra, la strada comunale *Chiocciolaia* (o, in alternativa, la strada "*Squadre 1*" che si trova più avanti, poco oltre la località Casotto dei Pescatori) sino ad incrociare la strada "*Squadre 4*" ove sono ubicati i due corpi fondiari oggetto di relazione. Per una migliore comprensione dell'ubicazione degli immobili si veda l'Allegato n. 3 Inquadramento Territoriale dei Lotti di Vendita.

* * *

Si descrive di seguito i singoli edifici e/o corpi di fabbrica e i terreni che sono oggetto della procedura esecutiva.

2.A) IL VILLINO BIFAMILIARE "rurale" (p.lla 445)

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fabbricato bifamiliare individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto alla **p.lla 445** del foglio 83 è una costruzione disposta su due livelli fuori terra oltre al piano seminterrato, avente una superficie lorda di 429,97 mq circa, catastalmente diviso in due appartamenti:

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- il **subalterno 5**, cat. A/7, classe 1, consistenza 6 vani, piano T-S1, è composto di ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un locale centrale termica e tre porticati al piano terra, una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi al piano interrato, piani comunicanti tra loro a mezzo di scala posta nel portico.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla proprietaria esecutata Sig.ra

██████████

- il **subalterno 6**, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, piano 1, è composto di ingresso, tinello, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, ripostiglio, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal proprietario esecutato sig.

██████████

Alle unità immobiliari sopra individuate è annessa una circostante corte comune esclusiva di pertinenza censita al Catasto Fabbricati nel foglio 83 particella 445 **subalterno 1** (B.C.N.C.) della superficie di mq 3.570.

L'accesso alla corte del fabbricato avviene dalla strada consortile "Squadre 4" tramite un ampio passo carrabile dotato di cancello elettrico motorizzato e di due passi pedonali laterali, anch'essi chiusi da cancello. I cancelli, in ferro zincato, sono sorretti da murature e colonne in pietra faccia vista opportunamente stuccata. Il fabbricato presenta pianta rettangolare, con n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato a cantina, magazzino e rimessa attrezzi. La struttura portante dell'edificio è in pilastri di c.a. con tamponature in muratura ordinaria in blocchi di laterizio dello spessore di 30 cm. I solai di calpestio e del tetto sono in laterizio armato. Il tetto, a padiglione, presenta manto di copertura in coppi e tegole. Le facciate esterne dell'edificio sono rivestite di intonaco di colore rosa pallido. Il fronte principale (sud) e il lato est del fabbricato, al piano terreno, sono caratterizzati dalla presenza di portici con pilastri ed archi di collegamento. Al piano superiore, sul fronte principale, si sviluppano tre balconi coperti con architravature lineari, su uno dei quali sbarca la scala esterna di accesso all'appartamento posto al piano primo (subalterno 6). La scala, in muratura, presenta gradini rivestiti in cotto mentre la parte superiore del parapetto in muratura è completata da cimasa in pietra di colore grigio. Al piano superiore sono presenti altre due terrazze coperte. Sul fronte posteriore dell'edificio (lato nord) è localizzata rampa carrabile di accesso al piano seminterrato. Le gronde e i pluviali dell'intero fabbricato sono del tipo a sezione quadrata in rame, mentre le persiane esterne di finestre e porte-finestre del fabbricato oggetto di stima sono del tipo a stecche fisse in alluminio estruso preverniciato di colore

verde. Perimetralmente al fabbricato è presente un marciapiede rivestito in piastrelle maiolicate. Si descrivono, di seguito, le due unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

CORTE COMUNE DEL FABBRICATO

Il fabbricato risulta dotato di una corte comune alla u.i. censita al subalterno 5 (subalterno 1) della superficie di 3.570 mq compresa la resede dell'edificio. La corte risulta sistemata a prato e interessata da un vialetto carrabile sistemato con pietrisco che circonda l'intero edificio e che conduce anche alla rampa di accesso al piano seminterrato. Un vialetto pavimentato in cotto conduce dal cancello di ingresso al fronte dell'edificio e alla rampa di scale di collegamento al piano primo. La corte è arredata con piante arboree e basse bordure di piante ornamentali.

2.A.1) APPARTAMENTO RURALE p.lla 445 sub 6, piano T-1S

Piano terra – Si accede all'appartamento posto al piano terreno attraverso una breve scala localizzata nel portico centrale del fabbricato; l'accesso è protetto da un portone a due ante in legno massello. La zona giorno è costituita da un tinello con adiacenti cucina e soggiorno con camino in pietra e laterizio. La zona notte è costituita da un corridoio-disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto e due servizi igienici. Il locale centrale termica e l'adiacente ripostiglio sono invece accessibili dalla corte posta sul retro. Esternamente sono presenti tre porticati della superficie complessiva di 74,80 mq.

Gli ambienti al piano terra risultano pavimentati con listoni di parquet di colore più chiaro nella zona giorno e più scuro nella zona notte, con l'unica eccezione costituita dal ripostiglio e dal locale centrale termica-ripostiglio che sono pavimentati con piastrelle in monocottura di colore terroso chiaro. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco. Le pareti del servizio igienico di maggiori dimensioni, dotato di lavabo, w.c., bidet, vasca con idromassaggio, sono rivestite sino a 1,6 metri di altezza con piastrelle di ceramica di colore chiaro, con motivi decorativi nella parete sopra la vasca da bagno. Anche nel bagno più piccolo, dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia in materiale plastico, le pareti sono rivestite sino a 1,6 metri di altezza con piastrelle di ceramica con motivi decorativi. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica 10x10 cm, di colore terroso chiaro. L'altezza media interna degli ambienti è di 2,70 metri. Gli infissi delle finestre, di buona fattura, sono in legno, dotati di vetrocamera. I davanzali delle finestre sono in spesse lastre di travertino. Le porte sono in legno massello scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati e non mostrano segni di umidità e/o infiltrazioni. Fanno parte dell'unità immobiliare anche i n. 3 porticati esterni due dei

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

quali sono localizzati sul fronte principale e uno, quello di maggiori dimensioni, è posto sul lato nord dal quale, tramite una scala, si raggiunge il piano seminterrato. I porticati hanno una superficie di 74,80 mq.

Piano seminterrato – Il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala posta nel porticato posto sul lato nord che tramite una rampa carrabile accessibile dalla corte retrostante il fabbricato, chiusa esternamente da un portellone a due ante di colore verde e da una cancellata in ferro posta più internamente. L'accesso alla rampa è protetto da un invito in muratura coperto da un tetto ad una falda con copertura in elementi di laterizio. I locali posti a tale livello risultano catastalmente e urbanisticamente destinati a magazzino, cantina e rimessa macchine e attrezzi. In realtà solamente il locale cantina, avente una altezza interna di circa 1,80 ml, risulta conforme alla propria destinazione mentre i locali magazzino e rimessa macchine-attrezzi, aventi altezza interna di 2.47 ml, presentano delle finiture più consone della civile abitazione anziché dell'annesso agricolo, oltre che alcune difformità urbanistico edilizie rispetto allo stato concessionato. Queste ultime sono costituite principalmente dalla realizzazione abusiva di un servizio igienico ricavato nel locale rimessa macchine nel vano posto sulla sinistra appena varcato l'ingresso, nella realizzazione di una cucina in muratura nell'adiacente locale magazzino e nell'ampliamento di superficie e volume realizzato nell'angolo sud-ovest in corrispondenza del sopra stante porticato. Altre difformità rilevate riguardano l'apertura di diverse finestrelle nella porzione più alta delle murature, quella che sporge dal piano di campagna, e la realizzazione di porte comunicanti con lo scannafosso che circonda l'edificio.

I locali presentano pavimenti rivestiti in piastrelle quadrate di maiolica in monocottura di colore terroso chiaro montate diagonalmente, con battiscopa in tinta; le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati di colore bianco, non presentano segni di umidità ad eccezione del locale cantina che nella porzione a ridosso delle scale di accesso al sopra stante porticato presenta fioriture di muffa sulle pareti e sul soffitto che si presume possano derivare da semplice ristagno di umidità di condensa. Il servizio igienico, dotato di lavabo e box doccia, entrambi in muratura, oltre a w.c, ha pareti rivestite da piastrelle in ceramica sino ad oltre 2,0 metri di altezza. La cucina in muratura è sormontata da un grande acquaio con doppio lavello e schienale a parete, entrambi in marmo di Carrara. Il locale magazzino è dotato di camino in pietra e laterizio.

IMPIANTI

Per una descrizione più esaustiva si rimanda alla apposita perizia tecnica a firma di altro tecnico.

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Il fabbricato è collegato all'acquedotto comunale. Le acque nere vengono scaricate in fossa settica tipo Imhoff posizionata nella corte esclusiva e disperse tramite sub-irrigazione regolarmente autorizzata. L'impianto elettrico del fabbricato si sviluppa in posa sottotraccia, sono presenti prese e punti luce in quantità sufficiente. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a GPL localizzata nel locale centrale termica e aerotermi nei singoli ambienti. Sono stati inoltre rilevati due camini rispettivamente nel soggiorno e nel locale cantina posto nel seminterrato. La produzione di acqua calda sanitaria avviene grazie alla presenza di boiler elettrici. E' presente impianto TV-SAT.

APPREZZAMENTI GENERALI

L'appartamento si trova, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione con pavimentazioni e infissi di buona fattura.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 129,50 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 103,60 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: pT h 2,70 ml
- superficie locali tecnici piano terra: 12,50 mq
- superficie lorda piano seminterrato: 183,08 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: cantina h 1,80 ml, altri locali 2,47 ml
- superficie portici 74,80 mq

- locali — Piano terreno: ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e un ripostiglio. Con accesso dalla corte: un locale centrale termica e adiacente ripostiglio, tre porticati. Piano seminterrato (comunicante con il piano terra a mezzo di scala posta nel portico e rampa carrabile esterna): una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 225,37 così calcolata:

- appartamento al pT	mq	129,50	pari a 1	= mq	129,50
- centr. termica e ripost. al pT	mq	12,50	pari a 1/4	= mq	3,13
- portici (pT)	mq	74,80	pari a 1/5	= mq	14,96

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- piano seminterrato (p 1S)	mq 183,08	pari a 1/3	= mq 61,03
- Corte comune	mq 3.350,00 / 2	pari a 1/100	= mq 16,75
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 225,37

La corte comune è stata computata al netto della resede del fabbricato. Trattandosi di corte comune ai due subalterni è stata considerata la metà di tale superficie. L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.A.2) APPARTAMENTO RURALE p.lla 445 sub 5, piano 1°

Piano primo – Si accede all'appartamento rurale posto al piano primo attraverso la scala esterna di collegamento posta sul fronte principale del fabbricato. Varcato il portone di ingresso in legno massello si accede ad un ampio tinello con adiacenti cucina e ripostiglio che comunicano con una delle cinque terrazze dell'unità abitativa. Dal tinello si raggiunge il soggiorno dotato di camino in pietra e comunicante con la terrazza posta al centro del fronte principale. La zona notte è raggiungibile percorrendo un corridoio-disimpegno che porta a tre camere da letto, due delle quali con bagno annesso, e ad un altro servizio igienico.

Gli ambienti risultano pavimentati con listoni di parquet con l'unica eccezione costituita dal ripostiglio adiacente alla cucina, utilizzato come lavanderia, che è pavimentato con piastrelle in monocottura di colore terroso chiaro. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinte di bianco. I tre servizi igienici presentano le pareti sino 1,20 metri di altezza rivestite di piastrelle con motivi decorativi geometrici; i due bagni più piccoli sono dotati di w.c., lavabo, bidet e box doccia in materiale plastico. Il bagno di maggiori dimensioni ha una vasca ad idromassaggio ma risulta da completare per quanto riguarda la restante dotazione di sanitari e la finitura dell'intonaco alle pareti; attualmente viene adibito a stanza di sgombero. Le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco. L'altezza media interna degli ambienti è di 2,70 metri. Gli infissi delle finestre, di buona fattura, sono in legno, dotati di vetrocamera. I davanzali delle finestre sono in spesse lastre di travertino mentre le soglie delle portefinestre sono in pietra grigia. Le terrazze sono pavimentate in piastrelle di ceramica in monocottura montate diagonalmente con battiscopa in pietra grigia, in tinta con la cimasa del parapetto delle terrazze e con le soglie delle porte finestre. Le porte sono in legno massello scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati e non mostrano segni di umidità e/o infiltrazioni.

IMPIANTI

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Per una descrizione più esauritiva si rimanda alla apposita perizia tecnica a firma di altro tecnico. Il fabbricato è collegato all'acquedotto comunale. Le acque nere vengono scaricate in fossa settica tipo Imhoff posizionata nella corte esclusiva e disperse tramite sub-irrigazione regolarmente autorizzata. L'impianto elettrico del fabbricato si sviluppa in posa sottotraccia, sono presenti prese e punti luce in quantità sufficiente. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a GPL localizzata nel locale centrale termica e aerotermini nei singoli ambienti. E' stato inoltre rilevato un camino nel soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene grazie alla presenza di boiler elettrici. E' presente impianto TV-SAT.

APPREZZAMENTI GENERALI

L'appartamento si trova, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione con pavimentazioni e infissi di buona fattura.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 171,38 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 145,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: 2,70 ml
- superficie *terrazze/balconi*: 49,40 mq

- locali — Piano primo: ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 204,60 così calcolata:

- appartamento p1°	mq 171,38	pari a 1	= mq 171,38
- terrazze	mq 49,40	pari a 1/3	= mq 16,47
- Corte comune	mq 3.350,00 / 2	pari a 1/100	= mq 16,75
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 204,60

La corte comune è stata computata al netto della resede del fabbricato. Trattandosi di corte comune ai due subalterni è stata considerata la metà di tale superficie. L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

2.B) FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A.

I fabbricati in oggetto costituiscono, in origine, la corte edificata di un'unità poderalia ex Ente Maremma rappresentata dal fabbricato principale, posto su due livelli, e da vari annessi agricoli limitrofi. Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR):

- p.lla 446 sub 2, cat. A/3, cl. 1, vani 4, rendita € 340,86, Loc. Squadre Basse, piano T;
- p.lla 446 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 4.5, rendita € 383,47, Loc. Squadre Basse, piano 1°;
- p.lla 92 - 446 sub 4 (graffate), cat. D/10, rendita € 1931,55, Loc. Squadre Basse, piano T;

Ai suddetti immobili è annessa e pertiene una circostante corte comune ad essi esclusiva censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 con la particella 446 subalterno 1 (B.C.N.C.).

L'ente urbano su cui insiste il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni a Partita 1 nel foglio 83 con la particella 446 (già 48-92-249) di mq 1870.

Oltre alla corte comune sopra indicata è presente anche la corte esclusiva della p.lla 92: l'ente urbano su cui insiste il citato immobile risulta censito al Catasto Terreni a Partita 1 nel foglio 83 con la particella 92 di mq 4240. Quindi la superficie complessiva della corte delle particelle 92-446 ammonta a 6110 mq, comprendendo in tale superficie anche le resedi dei fabbricati che insistono sulle stesse.

Gli immobili sono facilmente accessibili dalla strada consortile Squadre 4. Tutti i sopra citati fabbricati, in seguito al Permesso di Costruire in Sanatoria n.127 del 18.03.2009, rilasciato in seguito all'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla Determina Dirigenziale n. 401 del 02.03.2007, hanno mutato la loro originaria destinazione d'uso agricola (c.d. "deruralizzazione"). Con il citato Permesso di Costruire in sanatoria è stata quindi legittimata, con l'unica eccezione del Fabbricato "A - Rimessa macchine e attrezzi-magazzino" descritto nel prosieguo e non oggetto di lavori, la trasformazione in R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera) degli edifici de quo. Si evidenzia che l'attuale individuazione catastale dei fabbricati in oggetto e le rispettive planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio non risultano conformi allo stato attuale dei fabbricati in quanto, ad oggi, non sono stati aggiornati gli atti catastali rispetto alle modifiche apportate con le opere legittimate con il già citato permesso a costruire in sanatoria. Altresì il fabbricato "A" descritto nel prosieguo si presenta ancora nel suo stato originario, pur essendo stata utilizzata parte della sua volumetria per legittimare le opere sopra indicate; pertanto, si evidenzia che parte del citato manufatto dovrà essere demolita al fine di ottemperare a pieno alle prescrizioni/condizioni che rendono pienamente efficace il Permesso di Costruire in Sanatoria n°127 del 18.03.2009.

Per una migliore comprensione della consistenza attuale e della distribuzione interna dei fabbricati si rimanda all'elaborato grafico di STATO ATTUALE DELL'ABUSO allegato al Permesso di Costruire in sanatoria n. 127/09 (Allegato n° 2 alla presente perizia).

I fabbricati deruralizzati del compendio immobiliare in oggetto sono inagibili e non utilizzabili in quanto non completati. Successivamente al rilascio del citato Permesso di Costruire in Sanatoria, i manufatti non sono stati oggetto di ulteriori opere finalizzate al completamento, pertanto i fabbricati si trovano allo stato di rustico con ultimate le loro parti essenziali (fondazioni, strutture, coperture, intonaci), ma ancora privi di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impianti in genere.

I fabbricati sono così rappresentati:

- Fabbricato “Ex Pod. Ente Maremma” (p.lla 446 subalterni 2-3), posto su due livelli, in cui sono stati ricavati tre appartamenti dell'erigenda R.T.A.;
- Fabbricato “A” Rimessa macchine e attrezzi-magazzino, unico fabbricato del compendio che non ha subito interventi edilizi e ha mantenuto le originarie caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alla P.E. n. 1986/9822, ma che in parte dovrà essere demolito per una volumetria di mc 224,04 circa corrispondenti a circa mq 39,65 di superficie al fine di ottemperare alle prescrizioni/condizioni che rendono pienamente efficace il Permesso di Costruire in Sanatoria n°127 del 18.03.2009.;
- Fabbricato “B” ex pollaio di cinque vani, manufatto a servizio della erigenda R.T.A.;
- Fabbricato “C” ex pollaio trasformato in un forno a legna;
- Fabbricato “D” ex locale lavorazione prodotti in cui è stata ricavata un appartamento di RTA, una *sala comune* con adiacenti “*reception*” e servizio igienico;

Oltre ai suddetti fabbricati è presente, nella corte del mappale 92, una vetusta vasca in c.a. ad uso irriguo della superficie di circa 450 mq avente una capacità di circa 1500 mc.

Di seguito si descrivono i fabbricati in oggetto.

2.B.1) FABBRICATO “EX POD. ENTE MAREMMA” (p.lla 446 sub. 2-3)

Il fabbricato individuato al mappale 446 sub. 2-3 è rappresentato da un ex podere Ente Maremma posto su due livelli, a pianta rettangolare, con tetto a doppia falda. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie del fabbricato sono state modificate in seguito alle opere edilizie eseguite consistenti in un ampliamento volumetrico al piano terreno (effettuato tramite il trasferimento di 152,44 mc di volumetria dal fabbricato “A”) e nella realizzazione di porticati e di

una terrazza coperta sul pianerottolo di sbarco delle scale esterne di collegamento al piano primo. Il fabbricato è inagibile e inutilizzabile in quanto non completato. Le strutture portanti del corpo di fabbrica originario sono in muratura mista di pietra locale e laterizio; gli intonaci originari esterni sono stati tolti e i paramenti esterni si presentano con la muratura di pietra a faccia vista, con cantonali e spallette delle forometrie in accoltellato di mattoni. Il corpo di fabbrica aggiunto è invece realizzato in muratura di laterizio intonacata. I solai portanti e di copertura sono in latero-cemento, il tetto è a capanna con manto di copertura in tegole portoghesi. I porticati al piano terreno e la terrazza coperta al piano primo sono sorretti da colonne di 35x35 cm in laterizio a faccia vista. Gronde e pluviali sono in rame. Perimetralmente all'edificio è presente un marciapiede in c.a. Il fabbricato è privo di infissi interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e impianti.

Stante l'incompletezza dei lavori di rifinitura del fabbricato non è possibile, allo stato attuale, individuare l'esatta destinazione e distribuzione interna dei vari ambienti. In generale al piano terreno sono individuabili e legittimate due unità abitative per R.T.A. mentre un terzo appartamento è individuato al piano primo. Internamente le finiture sono in corso di completamento: le pareti e i soffitti si presentano in gran parte intonacati e tinteggiati di colore bianco mentre alcune porzioni di parete sono state lasciate a vista le pietre e i laterizi della muratura.

APPREZZAMENTI GENERALI

Il fabbricato si presenta allo stato "rustico" privo di pavimentazioni e rivestimenti murari ad eccezione di quelle dei soffitti e di porzioni di pareti, non sono presenti gli infissi, ma sono posizionati solo i controtelai e, in merito agli impianti, non sono presenti tutti i cablaggi relativamente all'impianto elettrico, mentre l'impianto idrico sotto traccia è stato realizzato, ma non è presente alcun tipo di sanitario.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 224,15 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 190,52 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: pT h 2,72 ml / p1° h 2,92 ml

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- superficie portici: 95,34 mq
- superficie terrazze/balconi: 15,96 mq
- locali — Piano terreno: due unità abitative per R.T.A.; Piano primo: una unità abitativa per R.T.A.;

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 249,44 così calcolata:

- piano terreno	mq 137,43	pari a 1	= mq 137,43
- piano primo	mq 87,62	pari a 1	= mq 87,62
- portici (pT)	mq 95,34	pari a 1/5	= mq 19,07
- terrazza (p1°)	mq 15,96	pari a 1/3	= mq 5,32
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 249,44

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.B.2) FABBRICATO "A" RIMESSA MACCHINE E ATTREZZI -MAGAZZINO (p.lla 92 - 446 sub 4)

Il manufatto, come già accennato precedentemente, è l'unico del compendio in oggetto che non ha subito interventi edilizi e ha mantenuto le originarie caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alla P.E. n. 1986/9822. Il capannone ha una superficie lorda di 257,04 mq (25,20 x 10,20 ml), si sviluppa su solo livello, presenta pianta rettangolare ed è suddiviso in due ambienti non comunicanti. La struttura portante è in pilastri metallici con interposte murature in laterizio dello spessore di 12 cm prive di intonaci. La copertura, ad arco, è costituita da lastre curve ondulate di fibrocemento sostenute da capriate metalliche prefabbricate. In sede di sopralluogo non è stato possibile determinare la presenza o meno di fibre di amianto nei materiali della copertura anche se l'origine piuttosto remota del fabbricato fa propendere per la presenza di *Eternit* nel materiale della copertura stessa. Si ricorda che la commercializzazione in Italia di tale prodotto o comunque della variante cemento-amianto, è cessata solamente tra il 1992 e il 1994. Il fabbricato, dotato di pavimento in battuto cemento, presenta due ampie aperture di servizio chiuse da portelloni in lamiera zincata scorrevoli su binari e finestre laterali con infissi in ferro e vetro poste a circa 2,0 metri di altezza. L'illuminazione è attuata tramite plafoniere contenenti lampade al neon. In sede di sopralluogo è stato possibile constatare la sostanziale conformità dello stato attuale del fabbricato con quanto riportato negli elaborati grafici dei progetti approvati. Si evidenzia che

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

nell'ambito delle opere legittimate dal Permesso di costruire in sanatoria n. 127/2009 relativo alla P.E. n.2007/497, il fabbricato ha perduto 224,04 mc di volumetria che sono stati trasferiti parte sull'ex Pod Ente Maremma e parte sul fabbricato "D" Ex stalla-magazzino e, pertanto, parte del fabbricato in oggetto dovrà essere demolita per una volumetria pari a circa mc 224,04 corrispondenti a circa mq 39,65 di superficie lorda.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 257,04 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 245,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: hm 6,08 ml
- locali: magazzino, rimessa attrezzi.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 217,39 così calcolata:

- piano terreno	mq 257,04	pari a 1	= mq 257,04
- superficie da demolire	mq 39,65	pari a 1	= <u>mq -39,65</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 217,39

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.B.3) FABBRICATO "B" EX POLLAIO DI CINQUE VANI (p.lla 92 - 446 sub 4)

Il fabbricato ha una superficie lorda di 44,37 mq (2,90 x 15,30 ml), si sviluppa su solo livello, presenta forma allungata e pianta rettangolare ed è suddiviso in cinque locali non comunicanti, tutti con porta sulla corte esterna e una finestrella sul retro. La struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo parzialmente intonacata, tetto ad una falda con solaio in latero-cemento e sopra stante copertura in tegole portoghesi. Il pavimento è in battuto di cemento o in laterizio. Il fabbricato è privo di infissi, pavimentazioni, rivestimenti e impianti. Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo il fabbricato è legittimato come locali a servizio all'erigenda struttura turistico-alberghiera.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

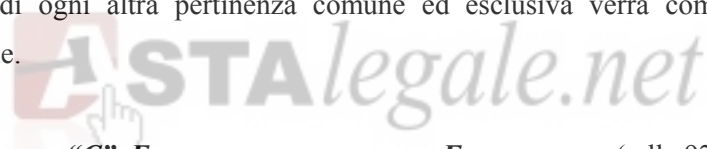
Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 44,37 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 38,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: hm 2,55 ml
- volumetria lorda 113,14 mc
- locali: n. 5 vani.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 44,37 così calcolata:

- piano terreno	mq 44,37	pari a 1	= mq 44,37
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 44,37

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.



2.B.4) FABBRICATO “C” EX POLLAIO TRASFORMATO IN FORNO A LEGNA (p.lla 92 - 446 sub 4)

Il piccolo manufatto poggia su un basamento in c.a., ha una superficie lorda di 16,56 mq (3,09 x 5,36 ml), si sviluppa su solo livello, presenta pianta rettangolare ed è costituito da un solo vano dotato di porta di accesso e due finestrelle. La struttura portante è in muratura intonacata, tetto ad una falda con solaio in latero-cemento e sopra stante copertura in tegole portoghesi. Il pavimento è in battuto di cemento. Il fabbricato, privo di infissi, pavimentazioni, rivestimenti e impianti, ospita all'interno un forno in mattoni refrattari realizzato su basamento in pietra e laterizio. In adiacenza è presente un piano di lavoro in muratura.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 16,56 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 10,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: hm 2,30 ml
- volumetria lorda 38,00 mc

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- locali: forno a legna.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 16,56 così calcolata:

- piano terreno	mq 16,56	pari a 1	= mq 16,56
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 16,56

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.B.5) FABBRICATO "D" EX LOCALE LAVORAZIONE PRODOTTI (p.lla 92 - 446 sub 4)

Il fabbricato individuato al mappale 92 - 446 sub 4 è rappresentato da una costruzione di forma planimetrica rettangolare, posta su un solo livello. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie del fabbricato sono state modificate in seguito alle opere edilizie eseguite consistenti in un ampliamento volumetrico (effettuato tramite il trasferimento di 71,60 mc di volumetria dal fabbricato "A") e nella realizzazione di tre tettoie a sbalzo con struttura portante in c.a.

Anche tale manufatto risulta inagibile e non utilizzabile in quanto non completato. Lo stesso si trova allo stato di rustico ultimato solo nelle sue parti essenziali (fondazioni, strutture, coperture, intonaci), ma ancora privo di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impianti in genere. Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica originario sono analoghe a quelle del limitrofo ex Podere Ente Maremma: muratura mista di pietra locale e laterizio a faccia vista nella porzione originaria, muratura di laterizio intonacata nella porzione aggiunta (sala comune). I solai di copertura sono in latero-cemento, il tetto è a capanna con manto di copertura in tegole portoghesi. Su tre lati del corpo di fabbrica sono localizzate tre tettoie a sbalzo aventi struttura portante in c.a., gronde e pluviali sono in rame; perimetralmente all'edificio è presente un marciapiede in c.a. Il fabbricato è privo di infissi, pavimentazioni, rivestimenti e impianti.

Internamente il fabbricato è suddiviso in un appartamento per RTA costituito da tre vani e servizio igienico oltre ad una autonoma *sala comune*, dotata di ampio camino, con adiacenti locali *reception* e servizio igienico con antibagno. Internamente le pareti si presentano in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre su alcune pareti o loro porzioni sono state lasciate a vista le pietre e i laterizi della sottostante muratura. Per quanto riguarda i soffitti ad oggi si presentano al rustico e potranno essere completati adottando varie soluzioni per il loro completamento e/o finitura.

APPREZZAMENTI GENERALI

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Il fabbricato si presenta allo stato "rustico" privo di pavimentazioni e rivestimenti murari ad eccezione di quelle dei soffitti e di porzioni di pareti, non sono presenti gli infissi, ma sono posizionati solo i controtelai e, in merito agli impianti, non sono presenti tutti i cablaggi relativamente all'impianto elettrico, mentre l'impianto idrico sotto traccia è stato realizzato, ma non sono presenti alcun tipo di sanitario.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 153,51 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 130,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: hm 3,80 ml
- superficie *tettoie/portici*: 51,50 mq
- locali: una unità abitativa per R.T.A. composta da tre vani e servizio igienico; sala comune, reception, servizio igienico;

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 163,81 così calcolata:

- piano terreno	mq 153,51	pari a 1	= mq 153,51
- portici a sbalzo	mq 51,50	pari a 1/5	= <u>mq 10,30</u>
			SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq 163,81

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.C) Fabbricato rurale tipo podere Ente Maremma costituito da APPARTAMENTO rurale e altri ANNESI AGRICOLI circostanti siti in località Squadre Basse del Comune di Grosseto (p.lla 260 foglio 83)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento rurale di abitazione rappresentato da un fabbricato tipo podere Ente Maremma posto su due livelli, oltre a due annessi agricoli limitrofi costituiti da una stalla e da un porcile-pollai. Ai suddetti immobili è annessa e pertinente una circostante corte comune ad essi esclusiva della superficie di mq 2560.

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Gli immobili sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- fg. 83 p.lla 260 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 7, rendita € 596,51, Loc. Squadre Basse, piano T-1°;
- fg. 83 p.lla 260 sub 2, cat. D/10, rendita € 469,98, Loc. Squadre Basse, piano T;
- fg. 83 p.lla 260 sub 1, B.C.N.C., corte comune esclusiva di mq 2560;

Gli immobili sono localizzati lungo la strada consorzata "Squadre 4", circa 600 metri a ovest dell'incrocio con la strada comunale *Chiocciolaia*.

Di seguito si descrivono i fabbricati e la corte di pertinenza.

2.C.1) " APPARTAMENTO rurale – POD. ENTE MAREMMA" p.lla 260 sub. 3

L'appartamento rurale individuato al mappale 260 sub. 3 è rappresentato da un podere Ente Maremma posto su due livelli, a pianta rettangolare, con tetto a doppia falda, una piccola loggia in corrispondenza del vano scala interno con sopra stante una terrazza al piano primo. Il fabbricato, riconducibile alla tipologia "Grosseto" dell'ente di riforma fondiaria, ha mantenuto le proprie caratteristiche architettoniche originarie ad eccezione di alcune lievi modifiche interne ed esterne.

Le strutture portanti sono in muratura di pietra locale e malta di calce, i solai portanti e di copertura sono in latero-cemento, il tetto è a capanna con manto di copertura in tegole di laterizio. Le facciate esterne presentano rifiniture diverse: al piano terreno si alternano pareti intonacate e tinteggiate di rosa con riquadrature delle forometrie di colore bianco e altre porzioni in laterizio a faccia vista, mentre al piano primo è a vista la muratura non intonacata in blocchetti di tufo con l'unica eccezione della parete posteriore della terrazza, intonacata e tinteggiata di colore bianco. Gronde e pluviali sono in rame, gli infissi esterni sono in pvc, a stecche fisse, di colore verde. Il fabbricato è dotato di un marciapiede perimetrale in lastre di pietra ad opera incerta. Al piano terreno sono presenti due accessi: uno principale, protetto da portoncino in legno, che conduce al vano scala interno, e uno secondario che conduce alla cucina. Sebbene dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale il fabbricato, inteso nella sua interezza, sia costituito da un'unica unità immobiliare, di fatto sono state abusivamente ricavate due unità immobiliari, una per ciascun livello. Ciò è stato possibile mediante la chiusura della porta che dal vano scala comunica con i locali posti al piano terreno, e la realizzazione, al piano primo, di una cucina in un locale originariamente destinato a camera da letto. In tal modo sono state create, di fatto, due unità abitative poste sui due livelli del fabbricato, completamente autonome e non collegate internamente.

L'appartamento è così composto: ingresso, vano sottoscala, due camere da letto, cucina e servizio igienico al piano terra, disimpegno, due camere da letto, cucina (*urbanisticamente destinata a*

camera da letto), servizio igienico e piccola terrazza al piano primo, piani originariamente comunicanti fra loro a mezzo di scala interna.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è quella originaria, in piastrelle quadrate di graniglia con battiscopa in travertino, materiale quest'ultimo impiegato anche per rivestire i gradini della scala interna corredata di balaustra in ferro, per le soglie delle porte e per i davanzali delle finestre. I due servizi igienici presentano dotazioni e finiture analoghe: i sanitari, di tipo standard, sono costituiti da lavabo, bidet, w.c. e box doccia in pvc, la pavimentazione è in piastrelle cm 15x30 di colore terroso chiaro mentre le pareti sino a 2,0 metri di altezza sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore grigio. Le pareti e i soffitti di quasi tutti i locali sono intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione di una camera al piano primo e di porzioni delle pareti del vano scala che sono tinteggiate di color arancione. Le pareti retrostanti ai fuochi delle due cucine, quella legittima al piano terreno e quella attrezzata abusivamente al piano primo, sono rivestite con piastrelle lavabili. Gli infissi delle finestre e della portafinestra con cui si accede alla cucina posta al piano terra, di buona fattura, sono in alluminio elettroverniciato, dotati di vetro camera, di colore bianco per tutte le finestre dell'edificio, di colore verde per la porta finestra della cucina; le porte sono in legno tamburato.

APPREZZAMENTI GENERALI

Il fabbricato, che ha mantenuto abbastanza invariate le originarie caratteristiche costruttive e tipologiche, si trova in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.

CORTE ESCLUSIVA DEL FABBRICATO

Il fabbricato principale sopra descritto (sub 3) e gli annessi agricoli circostanti (sub 2) sono dotati di una corte comune della superficie di mq 2560, compresa la resede dei fabbricati che insistono sulla stessa. Tale corte comune, censita al mappale 260 subalterno 1, rappresenta solo una porzione dell'intero giardino recintato posto a corredo dei fabbricati in oggetto, giardino che ricade, in buona parte, anche su mappale limitrofo estraneo alla presente procedura. L'accesso alla corte avviene tramite un passo carrabile e un adiacente passo pedonale, entrambi protetti da cancelli in ferro battuto sorretti da tre colonne in laterizio. La zona del cancello di ingresso alla corte, pavimentata con piastrelle di cotto, risulta arretrata rispetto al confine con la viabilità pubblica; ciò ha permesso di ricavare, nell'area della corte, una zona di parcheggio e sosta antistante al cancello di ingresso. Il cancello di accesso è inserito in una gradevole recinzione in legno, corredata da una folta siepe arbustiva, che copre tutto il fronte adiacente alla strada "Squadre 4". La superficie della corte risulta sistemata prevalentemente a prato naturale con vialetti pedonali in

tufi e una ulteriore zona pavimentata, sempre in tufo, in aderenza al marciapiede del fabbricato sui lati nord e ovest. Nella zona adiacente il cancello di accesso sono presenti alcune piante e bordure ornamentali mentre circa 20 piante di olivo sono localizzate nell'angolo nord-est della corte stessa. Nella corte trovano spazio anche gli annessi agricoli che saranno descritti nel prosieguo oltre ad una ex concimaia in cemento adibita a deposito di inerti e materiali edili, schermata verso l'abitazione da un filare di cipressi, ed un casotto in legno che ospita il pozzo artesiano e il gruppo di pompaggio-pessurizzazione dell'acqua che alimenta l'impianto irriguo presente. La corte è dotata di impianto di illuminazione per esterni, costituito da lampioncini metallici.

IMPIANTI

Per una descrizione più esauriva si rimanda alla apposita perizia tecnica a firma di altro tecnico.

Il fabbricato è collegato all'acquedotto comunale. Le acque nere vengono scaricate in fossa settica tipo Imhoff posizionata nella corte esclusiva e disperse tramite sub-irrigazione regolarmente autorizzata. L'impianto elettrico del fabbricato si sviluppa in posa prevalentemente sottotraccia; sono presenti prese e punti luce in quantità sufficiente. Su una falda del tetto è posizionato un impianto fotovoltaico della potenza di 5 kWp che eroga energia in rete. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a GPL con serbatoio interrato ubicato nella corte del fabbricato e caloriferi in alluminio di colore bianco posti nei singoli ambienti; è stata rilevata anche una stufa a legna con sopra stante canna fumaria e camino posizionata nel vano scala. La produzione di acqua calda sanitaria avviene grazie alla presenza di boiler elettrici. E' presente impianto TV-SAT. Nella corte è presente un pozzo artesiano protetto da un manufatto in legno, pozzo che alimenta un impianto di irrigazione a servizio della corte del fabbricato e degli annessi circostanti.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 173,08 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 150,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: pT h 2,95 ml / p1° h 2,75 ml

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

- volumetria lorda 540 mc
- LOCALI — Piano terreno: ingresso, vano sottoscala, due camere da letto, cucina e servizio igienico; Piano primo: disimpegno, due camere da letto, cucina (*urbanisticamente destinata a camera da letto*), servizio igienico, balcone.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 234,57 così calcolata:

- appartamento	mq 173,08	pari a 1	= mq 173,08
- portici (pT)	mq 5,60	pari a 1/5	= mq 1,12
- balcone (p1°)	mq 5,60	pari a 1/3	= mq 1,87
- Corte Comune Rurale	mq 2340*	pari a 1/40	= mq 58,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 234,57

*La corte comune è stata computata al netto della resede dei fabbricati che vi insistono. L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.C.2) “ANNESSI RURALI” p.lla 260 sub. 2

Gli annessi agricoli individuati al mappale 260 sub. 2 sono rappresentati da una stalla e da un porcile-pollaio.

Il fabbricato STALLA presenta pianta rettangolare, un livello fuori terra, tetto a doppia falda. Il manufatto, che ha mantenuto quasi inalterate le proprie caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, presenta le stesse rifiniture esterne dell'adiacente fabbricato principale. Attualmente il manufatto viene utilizzato come deposito e locale di sgombero. La muratura portante, piuttosto spessa, è mista in pietra e laterizio. Due porzioni di parete risultano tamponate con muratura di laterizio. Esternamente le facciate presentano intonaci tinteggiati di rosa con riquadratura delle aperture di colore bianco, laterizi a faccia vista nella porzione basale della muratura esterna. Il tetto è a due falde realizzato con solaio in latero-cemento e soprastante copertura in tegole portoghesi, le gronde e i pluviali sono in rame. Perimetralmente al fabbricato è presente un marciapiede in cemento. Il fabbricato è dotato di due accessi, di cui uno carrabile, protetti da portoni in lamiera e in legno tinteggiati di verde. Analogo colore anche per i telai metallici delle finestrate con apertura a vasistas poste nelle porzione alta delle murature.

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Internamente il manufatto è suddiviso in due ambienti comunicanti attraverso una porta in legno tinteggiata di verde: un locale magazzino e la stalla vera e propria che conserva ancora le originarie dotazioni di tale tipologia di fabbricati con mangiatoie in cemento e la caratteristica pavimentazione in laterizi scanalati a spina di pesce per l'allontanamento dei liquami zootecnici. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Apprezamenti generali

Il fabbricato, considerata l'epoca di realizzazione e la sua destinazione d'uso, si trova, nel complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 103,00 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 80,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: h media 3,97 ml
- volumetria lorda 427 mc
- LOCALI: stalla, magazzino.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 103,00 così calcolata:

- stalla	mq 103,00	pari a 1	= mq 103,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 103,00

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

Il piccolo annesso agricolo PORCILE-POLLAIO presenta pianta rettangolare, un livello fuori terra, tetto ad una falda con sopra manto di copertura in tegole portoghesi. Anche tale manufatto presenta rifiniture esterne in tinta con i fabbricati adiacenti: gli intonaci, piuttosto deteriorati, sono tinteggiati di colore bianco mentre le aperture sono riquadrate da una balza di colore rosa. Gli infissi in ferro e legno, tinteggiati di verde, si presentano piuttosto usurati e malandati. Attualmente il piccolo fabbricato, diviso internamente in due locali non comunicanti, viene

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

utilizzato come ricovero per animali e lavanderia, ciascuno dotato di porta di accesso e di piccole finestre. Il pavimento del locale lavanderia risulta rivestito con piastrelle mentre nell'altro locale è in battuto di cemento. Antistante il fabbricato sono ancora presenti le basse murature in cemento che delimitavano le chiostrine scoperte (castri) per l'allevamento dei maiali. Tali strutture sono state successivamente coperte con una tettoia aperta, posta in adiacenza a tutto il fronte principale, avente struttura portante in legno, copertura ad una falda, gronda e pluviale in lamiera zincata.

Apprezamenti generali

Il fabbricato, considerata la sua destinazione d'uso, si trova, nel complesso, in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati e gli indici metrici del fabbricato sono i seguenti:

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente..... 20,46 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 16,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto: h media 2,65 ml
- volumetria lorda 57 mc
- LOCALI: lavanderia, magazzino.

L'immobile oggetto di stima ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 20,46 così calcolata:

- porcile-pollaio	mq 20,46	pari a 1	= mq 20,46
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 20,46

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore €/Mq dell'immobile.

2.D) TERRENI AGRICOLI

Una parte degli immobili oggetto di stima è rappresentato da terreni agricoli accorpatis della superficie complessiva di ettari 13.09.00 (130.900 mq) censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 82 p.lle 71-70-90-249-451-452 e foglio 83 p.lle 18-36-71. I terreni derivano da depositi di origine alluvionale e palustre caratterizzati da sedimenti di tipo limo argilloso-sabbioso poco addensati, eterogenei sia in senso verticale che orizzontale. Le quote dei terreni si aggirano

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

intorno ai 3-4 metri s.l.m. I terreni, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, risultano essere dei ***seminativi imboschiti*** ai sensi del Reg. CEE 2080/92 regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo. L'unica eccezione all'imboschimento è costituita dal mappale 90 del foglio 83, posto al limite nord-est dell'appezzamento, che risulta essere rimasto un seminativo. La normativa sopra citata, che ha operato tra il 1992 e il 1999, ha avuto lo scopo di favorire il ritiro dei seminativi dalla produzione allo scopo di produrre legname di pregio. L'imboschimento, che riguarda anche altri terreni non oggetto della presente procedura, è stato effettuato nel 1995; gli impegni colturali e i benefici monetari (premi) ad esso collegati avranno termine una volta trascorsi 20 anni dall'impianto, quindi nel 2015. Sino a tale data il premio annuale per ettaro imboschito è di circa 492 €. Si fa presente che tale premio annuo sarà ridotto alla metà nel caso che l'aggiudicatario dei terreni non possieda il requisito soggettivo di I.A.P. (imprenditore agricolo professionale). Il bosco artificiale, di buono sviluppo e in discrete condizioni fitosanitarie, è costituito da pino domestico (*Pinus pinea* L.) alternato a querce tra le quali la farnia (*Quercus robur* L.) e la sughera (*Quercus suber* L.). L'obiettivo di produrre legname di pregio da opera si può considerare fallito. Al termine del ventennio di durata degli impegni il proprietario potrà optare per il mantenimento della superficie imboschita o per la sua rimozione ripristinando l'originario uso del suolo a seminativo. Nel primo caso, oltre ai benefici ambientali e paesaggistici che una tale superficie boscata può offrire in un ambito piuttosto monotono di pianura agricola, sarà possibile trarre vantaggi economici dalla vendita di prodotti accessori quali pinoli, legna da ardere, materiale per cippato e/o pellets, o di procedere, con progressivi diradamenti, alla vendita di piante intere di quercia opportunamente "zollate" ai vivaisti della zona.

Viceversa stanti le caratteristiche di buona fertilità dei terreni, profondi, adatti a molteplici forme di utilizzazione, a giacitura pianeggiante ed agevolmente lavorabili con mezzi meccanici, gli stessi in base alla normativa di riferimento potranno tornare all'originario uso seminativo del suolo previo abbattimento del bosco artificiale.

Ciò detto i terreni del fondo sono riconducibili alle seguenti qualità colturali:

- seminativi irrigui imboschiti.....	ettari	13.01.20
- seminativi irrigui (p.lla 90).....	<u>ettari</u>	<u>0.07.80</u>
	SOMMANO ettari	13.09.00

Le qualità colturali corrispondono a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

3° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati*

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

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

Come già evidenziato nella relazione notarile in atti (vedasi risposta al 1° quesito - paragrafo “L'oggetto del pignoramento”), i dati contenuti nell'atto di pignoramento in parte non corrispondono a quelli attuali ma consentono l'individuazione degli immobili in maniera univoca.

In particolare il verbale di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 7 Giugno 2012 al n. 4905 r.p. a favore MPS CAPITAL SERVICES S.P.A (procedura di E.I. n. 142/12) indica tra gli immobili pignorati la particella 442 subalterno 2 il cui censimento risulta **ERRATO** in quanto il giusto censimento è particella 446 subalterno 2. L'immobile in oggetto risulta invece correttamente individuato nel verbale di pignoramento trascritto in data 29 novembre 2012 al n. 9845 r.p. a favore MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. (procedura di E.I. n. 289/12)

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

4.A) SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE

4.A.1) IL VILLINO BIFAMILIARE rurale - p.lla 445 foglio 83

Le unità immobiliari che costituiscono l'edificio sono così censite al *Catasto Fabbricati* del Comune di Grosseto (GR) al foglio 83:

- p.lla 445 sub 5, cat. A/7, cl. 1, vani 6, rendita € 728,20, Loc. Squadre Basse SNC, piano T-S1; intestato per l'intero della piena proprietà a [REDACTED] nata il [REDACTED], [REDACTED]

- p.lla 445 sub 6, cat. A/7, cl. 1, vani 8.5, rendita € 1.031,62, Loc. Squadre Basse SNC, piano 1°; intestato per l'intero della piena proprietà a [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED], [REDACTED]

La corte comune ai due sopra citati subalterni (p.lla 445 sub 1, B.C.N.C., della superficie di 3.570 mq compresa la resede del fabbricato) confina con strada consorzata “Squadre 4” e sui restanti lati con la proprietà Tamantini Moreno.

4.A.2) FABBR. DERURALIZZATI DESTINATI A RTA- p.lla 446 sub 2-3 e p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 foglio 83

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Gli immobili risultano così censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Grosseto (GR) al foglio 83:

- p.lla 446 sub 2, cat. A/3, cl. 1, vani 4, rendita € 340,86, Loc. Squadre Basse, piano T;
 - p.lla 446 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 4.5, rendita € 383,47, Loc. Squadre Basse, piano 1°;
 - p.lla 92 e p.lla 446 sub 4 (graffate), cat. D/10, rendita € 1931,55, Loc. Squadre Basse, piano T;
- intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED]

Alle unità immobiliari sopra indicate sono pertinenti due *CORTI* della superficie complessiva di 6110 mq così rappresentate:

- particella 446 subalterno 1 (BCNC corte comune ai subalterni 2, 3 e 4 della particella 446 e particella 92) della superficie di 1870 mq compresa la resede del fabbricato;
- corte esclusiva della p.lla 92: l'ente urbano su cui insiste il citato immobile risulta censito al Catasto Terreni a Partita 1 nel foglio 83 con la particella 92 di mq 4240 compresa la resede del fabbricato.

La suddetta corte confina con: strada consorziata "Squadre 4", [REDACTED]
[REDACTED] (p.lla 445 sub 1), [REDACTED]

4.A.3) APPARTAMENTO rurale E ANNESSI AGRICOLI - p.lla 260 foglio 83

Gli immobili risultano così censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Grosseto (GR) al foglio 83:

- p.lla 260 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 7, rendita € 596,51, Loc. Squadre Basse, piano T-1°;
- p.lla 260 sub 2, cat. D/10, rendita € 469,98, Loc. Squadre Basse, piano T;
- p.lla 260 sub 1, B.C.N.C., corte comune esclusiva di mq 2560;

intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED]

La corte (sub 1) dei suddetti immobili confina con: [REDACTED] strada consortile "Squadre 4, DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER IL BONIFICAMENTO DELLA MAREMMA, s.s.a.

4.A.4) TERRENI AGRICOLI IMBOSCHITI della superficie di ettari 13.09.00

I terreni risultano così censiti al *Catasto Terreni* del Comune di Grosseto (GR):

- foglio 82 p.lla 18, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 4.34.20, r.d. € 190,61, r.a. € 190,61;
- foglio 82 p.lla 36, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.01.80, r.d. € 0,79, r.a. € 0,79;
- foglio 82 p.lla 71, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.21.00, r.d. € 9,22, r.a. € 9,22;

- foglio 83 p.lla 70, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.93.40, r.d. € 41,00, r.a. € 41,00;
- foglio 83 p.lla 90, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.07.80, r.d. € 3,42, r.a. € 3,42;
- foglio 83 p.lla 249, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.16.10, r.d. € 7,07, r.a. € 7,07;
- foglio 83 p.lla 451, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 7.13.20, r.d. € 313,09, r.a. € 313,09;
- foglio 83 p.lla 452, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.21.50, r.d. € 9,44, r.a. € 9,44;

intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED],

I suddetti terreni confinano con: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER IL BONIFICAMENTO DELLA MAREMMA, [REDACTED] strada consortile "Squadre 4", s.s.a.

4.B) CONGRUITA' CATASTALE

4.B.1) IL VILLINO BIFAMILIARE rurale - p.lla 445 foglio 83

- L'appartamento rappresentato al mappale **445 sub 5** è rappresentato CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto al piano seminterrato non risultano rappresentate le opere illegittime costituite da: realizzazione di servizio igienico, realizzazione di cucina attrezzata, ampliamento di superficie e volume realizzato nell'angolo sud-ovest, l'apertura di finestre nella porzione più alta delle murature, realizzazione di porte comunicanti con lo scannafosso che circonda l'intero edificio. Al piano terreno, nella centrale termica non è presente il tramezzo divisorio rappresentato nella planimetria.

- L'appartamento rappresentato al mappale **445 sub 6**, piano primo, è rappresentato CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA per le lievi modifiche apportate alle tramezzature interne nel tinello-cucina, l'ampliamento di un servizio igienico a spese del locale soggiorno e la mancata rappresentazione grafica di una porta di accesso al bagno di maggiori dimensioni in corso di ultimazione. Si ritiene peraltro che tali lievi modifiche interne non comportino l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione.

4.B.2) FABBR. DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. - p.lla 446 sub 2-3 e p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 foglio 83

La gran parte dei fabbricati sono rappresentati CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto non sono state ancora dichiarate le rilevanti modifiche interne ed esterne intervenute con gli ultimi lavori autorizzati e tuttora da completare connessi alla modifica della destinazione d'uso (da agricola a turistico-alberghiera). Uniche eccezioni risultano essere il

Fabbricato "A", Rimessa attrezzi-capannone, che è correttamente rappresentato rispetto allo stato di fatto e la ex vasca irrigua in cemento posta in prossimità del limite ovest della corte.

Si riporta inoltre quanto già evidenziato nella relazione notarile in atti: la planimetria del bene censito nel foglio 83 con la particella 446 subalterno 4 e con la particella 92 graffiati riporta graficamente in maniera erronea anche porzione (il piano seminterrato) del bene censito con la particella 445.

4.B.3) APPARTAMENTO rurale E ANNESSI AGRICOLI - p.lla 260 foglio 83

L'appartamento rappresentato al mappale **260 sub 3** è rappresentato CATASTALMENTE con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto, tramite la chiusura della porta che dal vano scala comunica con i locali posti al piano terreno, sono state di fatto create due unità abitative, una per ciascun livello. Sempre al piano terra non risulta graficamente rappresentato il servizio igienico. Al piano primo un locale destinato a camera da letto è stato attrezzato a cucina.

I due annessi agricoli rappresentati al mappale **260 sub 2**, stalle e porcile-pollaio, sono conformi allo stato di fatto.

4.B.4) TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli imboschiti della superficie di ettari 13.09.00 (130.900 mq) censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 82 p.lle **71-70-90-249-451-452** e foglio 83 p.lle **18-36-71**, qualità *seminativo*, sono rappresentati CATASTALMENTE con corrispondenza AGGIORNATA.

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

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Grosseto sono costituiti da:

- Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con Deliberazione n. 72 del 27.02.1996;
- Piano Strutturale definitivamente approvato con Deliberazioni C.C. nn. 43/2006, 92/2006 e 11/2007 ai sensi dell'ex LRT n. 5/1995 e LRT n. 1/2005, e successiva DCC n. 20 del 27.02.2011 adozione variante di adeguamento al redigendo R.U.;
- Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione CC n. 72 del 28.03.2011;

Secondo i sopra citati strumenti urbanistici i terreni oggetto di procedura siti in località Squadre Basse del Comune di Grosseto (GR) rappresentati al Catasto Terreni al foglio 83 particelle 70-90-

249-451 e 452 e foglio 82 particelle 18-36 e 71, della superficie complessiva di ettari 13.09.00, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- destinate a “VTA” (Variante Territorio Aperto) DCC nn. 49-108/2004 – **art. 2 delle NTA ambito “A5”** (assimilabile alla **zona omogenea “E”** di cui la D.M. 2 aprile 1968 n 1444);
- ambito del TERRITORIO APERTO in area ad ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (Artt. 121-122-123 del R.U.);
- Secondo il Piano Strutturale comunale il fondo ricade nell'articolazione di territorio di cui all'Art. 47 - **Pi2.2 La Bonifica Grossetana**, che si riporta di seguito:

Pianura agricola, paesaggio di bonifica. Territorio assolutamente pianeggiante, esito di colmata con suoli alluvionali di diversa fertilità. Prevalenza di latifondo con colture cerealicole, oleaginose, foraggere, oltre ad aziende specializzate in colture ortoflorovivaistiche. Corsi d'acqua in alveo artificiale. Assenza di alberature. Presenza costante delle opere di bonifica (idrovoce, canali etc.) che garantiscono ancora il deflusso delle acque). Reticolo rigorosamente geometrico di strade, canali e confini, con maglia ortogonale distinta per dimensioni: più rada a nord (ex demanio e latifondo), più fitta a sud (ex Ente Maremma). Insediamenti radi e di ridotta entità, edifici bassi. Disposizione degli edifici poderali in corrispondenza degli incroci. Ricorrenza dei tipi edilizi, con prevalenza della tipologia «poderi dell'Ente Maremma» nella porzione meridionale e della tipologia «grande fattoria» nella porzione settentrionale. Nelle sub Unità di Paesaggio sono descritte le Invarianti Strutturali.

VINCOLI:

“area P.I.M.E. (pericolosità idraulica molto elevata) classe I.4;

“area a pericolosità geomorfologica elevata” classe G.3.

N.B. → Si evidenzia che ad oggi il Regolamento Urbanistico è solo adottato e pertanto, nell'ambito degli atti di governo del territorio, sono vigenti le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 del D.L. n°380/2001 e ss.mm.ii.. In considerazione di ciò attualmente e fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico, sull'area in oggetto è vigente la norma attuativa più restrittiva fra i due Atti di Governo del Territorio citati (P.R.G. vigente e R.U. adottato.)

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

Presso la Direzione Gestione del Territorio e l'Ufficio Agricoltura del Comune di Grosseto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie significative relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- **P.E. n. 1969/7916** cui fa seguito la Concessione Edilizia n. 63 del 15.03.1983, relativa alla “Costruzione di un fienile in ampliamento ad una rimessa attrezzature esistente”. Si riferisce alla rimessa attrezzi ricadente sulla p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 (graffate).
- **P.E. n. 1983/13535** e successiva Concessione Edilizia n. 156 del 10.05.1985, relativa alla “Realizzazione di due nuove abitazioni per le famiglie diretto coltivatrici e ristrutturazione del vecchio fabbricato abitativo (Pod. n. 640) con cambio d'uso in annessi agricoli in loc. Squadre Basse”. Si riferisce alla realizzazione dell'abitazione bifamiliare censita al mappale 445 (attuale villino) e al riuso della porzione abitativa del vecchio Podere E.M. n. 640 ricadente sull'attuale p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 (graffate).
- **P.E. n. 1986/9822**, richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 Legge n. 47/85 e successiva C.E. in Sanatoria n. 264 del 30.11.2000 relativa a “Realizzazione di due pollai e un locale per lavorazione prodotti, tamponamento di un capannone ad uso fienile”, opere abusive effettuate sugli annessi agricoli ricadenti sull'attuale p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 (graffate).
- **P.E. n. 1988/620** e successiva Concessione Edilizia n. 42 del 27.01.1989, variante alla sopra citata P.E. n. 1983/13535 per modifiche interne ed esterne al fabbricato censito al mappale 445 (villino).
- **P.E. n. 1991/188** cui fa seguito la Concessione Edilizia n. 67 del 15.02.1993, relativa a modifiche interne ed esterne al fabbricato censito al mappale 445 (villino).
- **D.I.A. n. 2001/353** del 06.02.2001, relativa a modifiche interne ed esterne al fabbricato abitativo podere E.M. censito al mappale 260 sub 3.
- **D.I.A. n. 2001/3232** del 17.12.2001, relativa a sistemazioni esterne e costruzione tettoia nella corte del fabbricato censito mappale 445 (villino).
- **D.I.A. n. 2003/2449** relativa a manutenzione straordinaria del fabbricato Podere Ente Maremma n. 640 ricadente sull'attuale p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 (graffate).
- **D.I.A. n. 2005/1846**, a nome di [REDACTED] in qualità di affittuario, per realizzazione di una R.T.A. in loc. Squadre Basse. Il procedimento amministrativo della pratica, collegata al Permesso a Costruire in Sanatoria di cui alla P.E. n. 2007/497, considerata la mancata integrazione della documentazione richiesta in data 12.07.2005 prot. n. 82827 e il tempo trascorso in assenza di comunicazioni da parte del Settore Gestione del Territorio, è stata conclusa e archiviata (comunicazione all'interessato con Racc. A/R del 15.02.2011 da parte del SUAP). Il progetto prevedeva la realizzazione di n. 7 appartamenti con spazi comuni da ricavarsi dalla volumetria della rimessa attrezzi-capannone di 250 mq circa ricadente sulla p.lla 446 sub 4 e p.lla 92 (graffate).
- **Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale** (in seguito P.M.A.A.) presentato ai sensi della L.R.T. n. 64/1995 da [REDACTED] in qualità di imprenditore agricolo professionale (IAP) e affittuario del fondo rurale della superficie di ettari 13.09.00, programma che ha ricevuto il parere favorevole con prescrizioni dalla Provincia di Grosseto (prot. 38697 del 26.02.2007) ed è stato approvato dal Comune di Grosseto con Delibera Dirigenziale n. 401 del 02.03.2007. L'approvazione è relativa al “*Mutamento della destinazione agricola (deruralizzazione) di annessi agricoli ritenuti non più necessari all'azienda agricola*” sita in loc Squadre Basse, Pod. 640. I fabbricati in oggetto sono quelli attualmente individuati al Catasto Fabbricati al foglio 83 particella

446 subalterno 3 (A/3), particella 446 subalterno 2 (A/3) e particella 92 e 446 subalterno 4 *graffate* (D/10), con corte comune censita al sub 1.

Prescrizioni:

- dovrà essere individuata la pertinenza minima dei fabbricati oggetto di richiesta di mutamento della destinazione d'uso agricola;
- l'azienda agricola, una volta proceduto alla deruralizzazione dei fabbricati individuati nel P.M.A.A., non potrà richiedere nuova edificazione per l'intero fondo agricolo così come, peraltro, è previsto nel Programma.

All'approvazione del PMAA ha fatto seguito la sottoscrizione di Atto d'Obbligo edilizio in data 24 Settembre 2007 al n. 9356 r.p., a favore del COMUNE DI GROSSETO contro T. [REDACTED] [REDACTED] gravante tutti i beni indicati al punto A) del paragrafo BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE nella Risposta al 1° Quesito.

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 127** del 18.03.2009, P.E. n. 2007/497, rilasciato ai Sigg. [REDACTED] in qualità di proprietario, e [REDACTED] qualità di affittuario per "Trasferimento di volumetria di fabbricati deruralizzati con P.M.A.A. e trasformazione in R.T.A. in Loc. Squadre Basse 647". La pratica edilizia riguarda i fabbricati del Podere ex Ente Maremma n. 640 (attuali fabbricati censiti sulla p.lla 446 sub. 2-3 e p.lla 92-446 sub. 4 -*graffate*-) dove sono stati realizzati, con ampliamenti e parziale cambio di destinazione d'uso, n. 1 appartamento e una sala comune con annessa reception nel fabbricato "D", n. 3 appartamenti nel fabbricato podere ex Ente Maremma, un forno in luogo dell'annesso agricolo "C" e una platea in c.a. ad uso marciapiede perimetrale al fabbricato principale. La pratica edilizia ha avuto un iter parallelo a quello della D.I.A. n. 2005/1846 sopra citata che invece è stata successivamente archiviata, come sopra esposto. Si rileva che l'Atto d'Obbligo Edilizio conseguente l'ottenimento del P.C., trascritto il 24.09.2007 al n. 9357 r.p. a favore del COMUNE DI GROSSETO contro [REDACTED] (proprietario) e [REDACTED] (in qualità di affittuario dell'azienda agricola costituita da terreni e fabbricati della sup. catastale complessiva di ettari 13.09.00), faccia erroneamente riferimento alla P.E. 2005/1846, pratica collegata e parallela che come sopra detto risulta non conclusa per mancanza di integrazioni e quindi archiviata, anziché alla pratica edilizia in oggetto, unica delle due ad aver ottenuto il titolo abilitativo. Con tale atto d'obbligo i Sigg. [REDACTED] costituivano a favore del Comune di Grosseto vincolo di destinazione alla erigenda struttura produttiva/turistico ricettiva R.T.A. a tempo indeterminato impegnandosi tra l'altro a:

- *sua gestione unitaria nonché fornire al pubblico, alloggio in unità abitative arredate aventi le caratteristiche previste dall'art. 27 T.U. Regione Toscana sul turismo e s.m.i.;*
- *garantire a tutti gli utenti l'utilizzo delle parti in comune dell'edificio;*
- *rispetto del vincolo di destinazione d'uso unitaria di tutto l'immobile, compresi accessori e pertinenze;*
- *non frazionare l'immobile in singole unità immobiliari ed a non venderle separatamente;*
- *provvedere al classamento catastale della struttura in coerenza con la sua destinazione produttiva di R.T.A e sulla base della classificazione urbanistica dell'erigendo immobile, ecc.*

6.A.) IL VILLINO BIFAMILIARE rurale - p.lla 445 foglio 83

In sede di sopralluogo sugli immobili è stato accertato che:

- l'elaborato grafico della tavola di Stato Modificato allegato alla C.E. n. 67/91 (p.e.n. 91/188)

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

relativo all'edificio rappresentato al mappale **445**, corrisponde allo stato di fatto ad eccezione delle seguenti difformità rilevate al piano semi interrato dell'appartamento individuato con il sub. **5**: realizzazione di opere abusive costituite da servizio igienico, realizzazione di una cucina nel locale magazzino, ampliamento di superficie e volume nel locale magazzino (angolo sud-ovest), apertura di finestre nella porzione più alta delle murature dei locali magazzino e rimessa macchine e attrezzi, realizzazione di porte comunicanti con lo scana fossa che circonda l'intero edificio.

- Le difformità sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia. Pertanto, le suddette opere che individuano il cambio d'uso, **dovranno essere demolite e ripristinato lo stato legittimo**, che prevede la destinazione ad annessi agricoli.

Si ritiene che le opere abusive eseguite non compromettano la commerciabilità del bene.

6.B) FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A RTA- p.lle 446 sub 2-3, 446 sub 4 -92

In sede di sopralluogo sugli immobili è stato accertato che gli elaborati grafici dello STATO ATTUALE DELL'ABUSO – PIANTE E PROPETTI FABBRICATI A-B-C-D e Ex Pod. E.M. - allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 127 del 18.03.2009, P.E. n. 2007/497, corrispondono allo stato di fatto dei fabbricati deruralizzati presenti sul fondo.

Si evidenzia che il fabbricato "A" si presenta ancora nel suo stato originario pur essendo stata utilizzata parte della sua volumetria per legittimare le opere sopra indicate; pertanto, si ribadisce che parte del citato manufatto dovrà essere demolita al fine di ottemperare a pieno alle prescrizioni/condizioni che rendono pienamente efficace il Permesso di Costruire in Sanatoria n°127 del 18.03.2009.

6.C) APPARTAMENTO rurale E ANNESSI AGRICOLI - p.lla 260 foglio 83

In sede di sopralluogo sugli immobili è stato accertato che:

- per quanto riguarda il fabbricato residenziale censito al mappale **260 sub 2** l'elaborato grafico Tavola Unica, relativa al solo piano terra, allegata alla **D.I.A. n. 2001/353**, non è conforme allo stato di fatto per la chiusura abusiva della porta di comunicazione tra vano scala e locali del piano terra. Non risulta inoltre rappresentata la finestrella che si apre nel sottoscala. Al piano primo si rileva la trasformazione illegittima di una camera da letto in una cucina.
- per quanto riguarda gli annessi agricoli censiti al mappale **260 sub 3** si rileva che gli stessi sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967, così come il fabbricato principale sopra

citato, e che gli stessi non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti della destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione.

- Le difformità sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia. Pertanto, le suddette opere che individuano la costituzione di due autonome unità abitative, **dovranno essere demolite e ripristinato lo stato legittimo**, che prevede un unico appartamento rurale.

Si ritiene che le opere abusive eseguite non compromettano la commerciabilità del bene.

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'UTE;*

Gli immobili pignorati rappresentano un complesso immobiliare differenziato costituito da un'azienda agricola (fabbricato abitativo e terreni agricoli), da due fabbricati residenziali a se stanti oltre che da fabbricati deruralizzati destinati a R.T.A. Ciò detto, considerato che grava sull'azienda agricola un Atto d'Obbligo Unilaterale che vincola la destinazione d'uso dei fabbricati oltre ad imporre l'indivisibilità degli stessi dai terreni a cui questi sono asserviti, che gli stessi fabbricati destinati a R.T.A. devono, per legge, essere compravenduti e gestiti in maniera unitaria, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **QUATTRO LOTTI** così identificati:

Lotto n° 1 * Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da APPARTAMENTO RURALE in villino bifamiliare, posto al piano terreno e seminterrato, composto da ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un locale centrale termica e tre porticati al piano terra, una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi al piano interrato, piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.la 445 sub 5, cat. A/7, classe 1, vani 6 e rendita catastale € 728,20. All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.la 445 sub 1 (B.C.N.C.).

Lotto n° 2 * Piena proprietà di AZIENDA AGRICOLA sita in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da porzione di fabbricato rappresentata da appartamento rurale in villino bifamiliare, posto al piano primo, composto di ingresso, tinello, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, ripostiglio, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.la 445 sub 6, cat. A/7, classe 1, vani 8,5 e rendita catastale € 1.031,62, oltre a terreni agricoli imboschiti della superficie di

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

ettari 13.09.00 (130.900 mq) individuati al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 83, particelle 70, 90, 249, 451 e 452 ed al foglio 82, particelle 18, 36, 71. All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.).

Lotto n° 3 * Piena proprietà di FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. al *rustico* da completare, siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituiti da un edificio principale (ex podere Ente Maremma) posto su due livelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 446 subalterni 2 e 3, entrambi categoria A/3, oltre a vari annessi ex agricoli circostanti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83 p.lla 92-446 sub 4, cat. D/10. I fabbricati sono dotati di corte della superficie di 6.110 mq al lordo delle resedi dei fabbricati presenti.

Lotto n° 4 * Piena proprietà di APPARTAMENTO RURALE costituito da un fabbricato tipo podere Ente Maremma posto su due livelli fuori terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, p.lla 260 sub. 3 cat. A/3 oltre a circostanti ANNESI AGRICOLI costituiti da una stalla e da un pollaio-porcile individuati alla p.lla 260 sub. 2, Cat. D/10. Gli immobili, siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, sono dotati di una corte comune (p.lla 260 subalterno 1, B.C.N.C.) della superficie di 2.560 mq.

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'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto del valore delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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

➤ Sugli immobili pignorati grava un contratto di locazione stipulato secondo la Legge 203/1982

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

(affitto di fondo rustico) in data 20.03.1998, registrato a Grosseto il 31.03.1998 al n. 2071 Mod. 3, rettificato in data 01.06.1999 (reg.to il 10.06.1999 al n. 2698 Mod. 3), quindi in data anteriore alle trascrizioni degli atti pignoramento delle presenti procedure esecutiva riunite. Con tale contratto il Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, affittava al Sig. [REDACTED] vari appezzamenti di terreno per una superficie catastale complessiva di ettari 27 are 14 centiare 70 (ettari 27.14.70) tra i quali quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Fg. 82 p.lle 18-36-71, Fg. 83 p.lle 48-70-90-92-249-260. Secondo l'art. 2 la durata dell'affitto era di anni 15 con scadenza il 19.03.2013, poi prorogata al 31.05.2024 con la rettifica di cui sopra. Il canone di affitto concordato (art. 3) ammonta a Lire 500.000 annue (258,23 €/anno) da pagare in unica rata entro il 31 dicembre di ogni anno.

➤ In data 05.05.2005 il Sig. [REDACTED] vendeva a [REDACTED] parte dell'azienda oggetto dell'affitto di cui sopra tra i quali gli immobili oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati al foglio 83 particella 260 sub. 1, 2 e 3 e la particella 445 sub 5 oltre a terreni estranei alla presente procedura. In occasione dell'atto di vendita, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in 1° Giugno 2005 al n. 5791 r.p., si dichiarava che “..i contraenti sono a conoscenza che l'intera proprietà è concessa in affitto agrario ai sensi della Legge n. 203/82 al Sig. [REDACTED] [REDACTED]” con riferimento all'atto già citato. A tale proposito si veda anche la *risposta al 1° Quesito* relativamente alle iscrizioni, trascrizioni e provenienze degli immobili pignorati al ventennio.

➤ In data 13.10.2005 decedeva il sig. [REDACTED] lasciando come eredi la moglie, Sig.ra [REDACTED] la quale rinunciava al diritto di successione, ed il figlio sig. [REDACTED] che quindi subentrava al padre nella proprietà dei beni tra i quali gli immobili oggetto di pignoramento censiti al Catasto Terreni foglio 82 p.lle 18-36-71 e foglio 83 p.lle 70-90-249-451-452 della superficie di ettari 13.09.00 e i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al foglio 83 p.la 446 sub 2-3, p.la 92-446 sub 4 (graffate) e p.la 445 sub 6.

➤ In data 16.01.2007 i sig. [REDACTED] in qualità di affittuario, decideva, in accordo con il padre [REDACTED] in qualità di proprietari, di risolvere parte dell'affitto contratto con il sig. [REDACTED] mantenendo in conduzione solamente i terreni che per successione erano pervenuti al sig. [REDACTED] e restituendo alla [REDACTED] il pieno possesso dei terreni e dei fabbricati che la medesima aveva acquistato dal Sig. [REDACTED] tra i quali gli immobili oggetto di pignoramento individuati al foglio 83 particella 260 (senza specificare i subalterni) e particella 445 (senza specificarne il subalterno, che

si presume essere il 5). Il contratto di risoluzione parziale è stato registrato a Grosseto il 18.01.2007 al n. 277 MOD. 3.

CONCLUSIONI

Considerato che il contratto di locazione registrato a Grosseto il 31.03.1998 al n. 2071 Mod. 3, rettificato in data 01.06.1999 (reg.to il 10.06.1999 al n. 2698 Mod. 3), di durata ultranovennale, risulta solo registrato ma non trascritto, secondo quanto disposto dal 2° comma dell'art 2923 c.c. *“le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione”*.

Pertanto, nel caso in oggetto, visto che il contratto di locazione di fondo rustico è stato stipulato in data 20.03.1998 (e poi rettificato in data 01.06.1999) ma non è stato trascritto, è opponibile all'aggiudicatario solo nei limiti di un novennio, quindi tale opportunità risulta allo stato attuale venuta meno con la conseguenza che i beni pignorati possono essere considerati **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;*

Gli immobili oggetto di stima NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o da 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 non risulteranno opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sui beni oggetto di pignoramento non insistono vincoli storico-artistici o vincoli di usi civici. Non risulta inoltre alcun tipo di vincolo relativo alla libertà di alienazione.

Si rileva invece che sugli immobili del Lotto n° 2 (AZIENDA AGRICOLA di ettari 13.09.00) grava vincolo di indivisibilità e di destinazione d'uso agricola conseguente l'Atto d'Obbligo edilizio successivo all'approvazione del P.M.A.A. con cui sono stati deruralizzati alcuni fabbricati che precedentemente facevano parte dell'azienda agricola. Il vincolo durerà per il periodo di validità

del programma (10 anni). Atto trascritto in data 24.09.2007 al n. 9356 r.p. a favore del COMUNE DI GROSSETO contro [REDACTED] Tale vincolo potrà essere rimosso solo dal Comune di Grosseto.

Si rileva inoltre che sugli immobili del Lotto n° 3 (*FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A.*) grava vincolo di destinazione produttiva/turistico ricettiva R.T.A. a tempo indeterminato in forza dell'atto trascritto in data 24.09.2007 al n. 9357 r.p. a favore del COMUNE DI GROSSETO contro TAMANTINI MORENO.

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

Il criterio di stima che verrà adottato:

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

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

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi. Individuato pertanto un certo numero di **dati storici** e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con il

bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.--

Per la valutazione dei terreni si considererà anche i “Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Grosseto” ai sensi della Legge 590 del 26 maggio 1965 – Anno di riferimento 2011 – Anni di applicazione 2011-2013. Infine si considereranno le informazioni assunte sulla base di colloqui avuti con altri proprietari della zona, con impresari edili, agenti immobiliari, il tecnico comunale e l'U.T.E. di Grosseto.

Valutazioni e Motivazioni:

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

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

<i>APPARTAMENTI IN VILLINO BIFAMILIARE (p.lla 445 sub 5-6)</i>	da € 1.700,00 a € 2.300,00 al mq lordo circa
<i>FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. (p.lle 446-92)</i>	
- Fabbr. “Ex Pod. Ente Maremma”	da € 1.100,00 a € 1.500,00 al mq lordo circa
- Fabbr. “A” Rimessa macchine-magazzino	da € 200,00 a € 300,00 al mq lordo circa
- Fabbr. “B” ex pollaio di 5 vani	da € 250,00 a € 350,00 al mq lordo circa
- Fabbr. “C” ex pollaio trasformato in un forno	da € 300,00 a € 400,00 al mq lordo circa
- Fabbr. “D” ex locale lavorazione prodotti	da € 1.100,00 a € 1.500,00 al mq lordo circa
<i>APPARTAMENTO RURALE IN POD. ENTE MAREMMA E ANNESSI AGRICOLI CIRCOSTANTI (p.lla 260)</i>	
- Appartamento ruarle – pod. Ente Maremma	da € 1.700,00 a € 2.300,00 al mq lordo circa
- stalla	da € 500,00 a € 800,00 al mq lordo circa
- porcile-pollaio	da € 200,00 a € 300,00 al mq lordo circa
<i>TERRENI AGRICOLI – SEMINATIVI IRRIGUI IMBOSCHITI</i>	da € 22.000,00 a € 28.000,00 circa ad ettaro
<i>TERRENI AGRICOLI – SEMINATIVI IRRIGUI</i>	da € 18.000,00 a € 22.000,00 circa ad ettaro

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

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%;
 - che gli immobili sono da ritenersi LIBERI ai fini della presente stima;
 - gli immobili destinati a R.T.A. si trovano, in gran parte, allo stato di rustico completato nelle sue parti essenziali (fondazioni, strutture, coperture, intonaci), ma ancora privo di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impianti in genere e pertanto sarà necessario presentare pratica edilizia finalizzata al rilascio di titolo abilitativo per il completamento delle opere con conseguente pagamento di oneri, diritti, spese tecniche per la predisposizione della documentazione;
 - in base alla “TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI” a valere per l'anno solare 2013, deliberata in data 13.12.2012 dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto, considerato lo stato di avanzamento dei lavori al momento del sopralluogo come descritto nei paragrafi precedenti, le opere necessarie per rendere i manufatti costituenti la R.T.A. fruibili e agibili/abitabili per la loro destinazione d'uso legittimata, possono incidere per un valore presunto oscillante fra € 590,00 ed € 970,00 al mq di superficie utile;
 - per gli immobili destinati a R.T.A. dovranno essere presentate denunce di variazione/aggiornamento catastale con inerenti spese tecniche e di diritti di presentazione;
 - la destinazione degli immobili costituiti da appartamento in villino censito al mappale 445 sub 6 e dei terreni agricoli circostanti è rurale e gli stessi sono gravati da atto d'obbligo inerente la loro destinazione (COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA trascritto il 24.09.2007 al n. 9356 r.p., a favore del COMUNE DI GROSSETO contro [REDACTED] gravante tutti i suddetti terreni oggetto di pignoramento e l'appartamento rurale censito alla p.lla 445 sub 6. Il periodo di validità decennale del P.M.A.A. risulta tutt'ora in corso, e con esso l'atto d'obbligo a suo tempo sottoscritto. Considerato la normativa vigente e la zona di appartenenza del fondo (zona ad esclusiva funzione agricola), non è pertanto attribuibile la destinazione non rurale dei fabbricati;
 - parte delle difformità riscontrate nell'appartamento posto al piano terreno e seminterrato in villino bifamiliare individuato alla p.lla 445 sub 5 (cambio d'uso dei locali al piano seminterrato, realizzazione di un bagno e di una cucina) nella loro consistenza attuale non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia pertanto le stesse dovranno essere necessariamente demolite e/o rimosse;
 - le difformità riscontrate nell'appartamento in Pod. Ente Maremma individuato alla p.lla 260 sub 3 (chiusura di una porta di comunicazione tra piano primo e terreno) nella loro consistenza attuale non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia pertanto le stesse dovranno essere necessariamente demolite e/o rimosse;
 - gli impianti, ove presenti, risultano verificati ai sensi della normativa vigente al momento della realizzazione e non risultano effettuate modifiche e/o alterazioni che inficino tali attestazioni;
 - lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie, nonché delle potenzialità edificatori di alcuni immobili:

APPARTAMENTI IN VILLINO BIFAMILIARE (p.lla 445 sub 5-6) → € 1.900,00 al mq lordo

FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. (p.lle 446-92)

- Fabbr. "Ex Pod. Ente Maremma" → € 700,00 al mq lordo
- Fabbr. "A" Rimessa macch.-magazzino → € 200,00 al mq lordo
- Fabbr. "B" ex pollaio di 5 vani → € 250,00 al mq lordo
- Fabbr. "C" ex pollaio trasformato in un forno → € 300,00 al mq lordo
- Fabbr. "D" ex locale lavorazione prodotti → € 700,00 al mq lordo

APPARTAMENTO RURALE IN POD. ENTE MAREMMA E ANNESSI AGRICOLI CIRCOSTANTI (p.lla 260)

- Appartamento rurale – pod. Ente Maremma → € 2.000,00 al mq lordo
- stalla → € 600,00 al mq lordo
- porcile-pollaio → € 250,00 al mq lordo

TERRENI AGRICOLI – SEMINATIVI IRRIGUI IMBOSCHITI → € 25.000,00 ad ettaro

TERRENI AGRICOLI – SEMINATIVI IRRIGUI → € 20.000,00 ad ettaro

VALORE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO N° 1 * Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da APPARTAMENTO RURALE IN VILLINO BIFAMILIARE, posto al piano terreno e seminterrato, composto da ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un locale centrale termica e tre porticati al piano terra, una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi al piano interrato, piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.lla 445 sub 5, cat. A/7, classe 1, vani 6 e rendita catastale € 728,20. All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.).

APPARTAMENTO RURALE P.LLA 445 SUB 5 mq 225,37 x € 1.900,00/Mq = in c.t. € 428.203,00

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

arrotondabili a **€ 428.200,00** Diconsi: **euro quattrocentoventottomilamiladuecento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO N° 2 * Piena proprietà di AZIENDA AGRICOLA sita in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da porzione di fabbricato rappresentato da un appartamento rurale in villino bifamiliare, posto al piano primo, composto di ingresso, tinello, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, ripostiglio, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.lla 445 sub 6, cat. A/7, classe 1, vani 8,5 e rendita catastale € 1.031,62, oltre a terreni agricoli imboschiti della superficie di ettari 13.09.00 (130.900 mq) individuati al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 83, particelle 70, 90, 249, 451 e 452 ed al foglio 82, particelle 18, 36, 71. All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.).

APPARTAMENTO RURALE P.LLA 445 SUB 6	mq 204,60 x € 1.900,00/Mq = in c.t. € 388.740,00
TERRENO AGRICOLO IMBOSCHITO	Ha 13.01.20 x € 25.000,00/Ha = in c.t. € 325.300,00
TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO	Ha 0.07.80 x € 20.000,00/Ha = in c.t. € 1.560,00
	SOMMANO € 715.600,00

€ 715.600,00 Diconsi: **euro settecentoquindicimilaseicento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO N° 3 * Piena proprietà di FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. allo stato di *rustico* da completare, siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituiti da un edificio principale (ex podere Ente Maremma) posto su due livelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 446 subalterni 2 e 3, entrambi categoria A/3, oltre a vari annessi ex agricoli circostanti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83 p.lla 92-446 sub 4, cat. D/10. I fabbricati sono dotati di corte della superficie di 6.110 mq al lordo delle resedi dei fabbricati presenti.

Fabbr. "Ex Pod. Ente Maremma"	mq 249,44 x € 700,00/Mq = in c.t. € 174.608,00
Fabbr. "A" Rimessa macchine-magazzino	mq 217,39 x € 200,00/Mq = in c.t. € 43.478,00
Fabbr. "B" ex pollaio di 5 vani	mq 44,37 x € 250,00/Mq = in c.t. € 11.092,50
Fabbr. "C" ex pollaio trasf.to in un forno	mq 16,56 x € 300,00/Mq = in c.t. € 4.968,00
Fabbr. "D" ex locale lavorazione prodotti	mq 163,81 x € 700,00/Mq = in c.t. € 114.667,00
	SOMMANO € 348.813,50

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

arrotondabili a **€ 348.800,00** Diconsi: **euro trecentoquarantottomilaottocento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO N° 4 * Piena proprietà di **APPARTAMENTO RURALE** costituito da un fabbricato tipo podere Ente Maremma posto su due livelli fuori terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, p.lla 260 sub. 3 cat. A/3 oltre a circostanti **ANNESI AGRICOLI** costituiti da una stalla e da un pollaio-porcile individuati alla p.lla 260 sub. 2, Cat. D/10. Gli immobili, siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, sono dotati di una corte comune (p.lla 260 subalterno 1, B.C.N.C.) della superficie di 2.560 mq.

Appartamento – pod. Ente Maremma	mq 234,57 x € 2.000,00/Mq = in c.t. € 469.140,00
stalla	mq 103,00 x € 600,00/Mq = in c.t. € 61.800,00
porcile-pollaio	mq 20,46 x € 250,00/Mq = in c.t. € 5.115,00
	SOMMANO € 536.055,00

arrotondabili a **€ 536.000,00** Diconsi: **euro cinquecentotrentaseimila/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO N° 1

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da **APPARTAMENTO RURALE IN VILLINO BIFAMILIARE**, composto di ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un locale centrale termica e tre porticati al piano terra, una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi al piano interrato, piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.lla 445 sub 5, cat. A/7, classe 1, vani 6 e rendita catastale € 728,20. All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.). L'immobile ha una superficie commerciale pari a 225,37 mq.

Gli ambienti al piano terra risultano pavimentati con listoni di parquet; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco. L'altezza media interna degli ambienti è di 2,70 metri. Gli infissi delle finestre, di buona fattura, sono in legno, dotati di vetrocamera., davanzali delle finestre in spesse lastre di travertino, porte in legno massello scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati e non mostrano segni di umidità e/o infiltrazioni. Fanno parte dell'unità immobiliare anche n. 3 porticati esterni della superficie di 74,80 mq. Il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala posta nel porticato posto sul lato nord che tramite una rampa carrabile accessibile dalla corte retrostante il fabbricato. I locali posti a tale livello risultano catastalmente e urbanisticamente destinati a magazzino, cantina e rimessa macchine e attrezzi. In realtà solamente il locale cantina, avente una altezza interna di circa 1,80 ml, risulta conforme alla propria destinazione mentre i locali magazzino e rimessa macchine-

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

attrezzi, aventi altezza interna di 2.47 ml, presentano delle finiture più consone della civile abitazione anziché dell'annesso agricolo, oltre che alcune difformità urbanistico edilizie rispetto allo stato concessionato costituite da realizzazione di servizio igienico, realizzazione di una cucina nel locale magazzino, ampliamento di superficie e volume nel locale magazzino (angolo sud-ovest), apertura di finestre nella porzione più alta delle murature dei locali magazzino e rimessa macchine e attrezzi, realizzazione di porte comunicanti con lo scanna fosso che circonda l'intero edificio. I locali presentano pavimenti rivestiti in piastrelle quadrate di maiolica in monocottura di colore terroso chiaro montate diagonalmente, con battiscopa in tinta; le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati di colore bianco, non presentano segni di umidità ad eccezione del locale cantina che nella porzione a ridosso delle scale di accesso al sopra stante porticato presenta fioriture di muffa sulle pareti e sul soffitto che si presume possano derivare da semplice ristagno di umidità di condensa.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune:

- p.lla 445 sub 5, cat. A/7, cl. 1, vani 6, rendita € 728,20, Loc. Squadre Basse SNC, piano T-S1; intestato per l'intero della piena proprietà a [REDACTED] a Grosseto (GR), c.f. [REDACTED]

La corte comune (p.lla 445 sub 1, B.C.N.C., della superficie di 3.570 mq compresa la resede del fabbricato) confina con strada consorziate "Squadre 4" e sui restanti lati con la proprietà [REDACTED]

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

N.B.: parte delle difformità riscontrate al piano seminterrato dell'appartamento (cambio d'uso dei locali, realizzazione di un bagno e di una cucina, ecc.) nella loro consistenza attuale non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia pertanto le stesse dovranno essere necessariamente demolite e/o rimosse;

VALORE DEL LOTTO N° 1

€ 428.200,00 - Diconsi: euro quattrocentoventottomilamiladuecento/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO N° 2

Piena proprietà di AZIENDA AGRICOLA sita in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da porzione di fabbricato rappresentato da un appartamento rurale in villino bifamiliare, posto al piano primo, composto di ingresso, tinello, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, ripostiglio, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.lla 445 sub 6, cat. A/7, classe 1, vani 8,5 e rendita catastale € 1.031,62, oltre a terreni agricoli imboschiti della superficie di ettari 13.09.00 (130.900 mq) individuati al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 83, particelle 70, 90, 249, 451 e 452 ed al foglio 82, particelle 18, 36, 71. All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.) della superficie di 3.570 mq compresa la resede dell'edificio. L'appartamento rurale ha una superficie commerciale pari a 204,60 mq. Gli ambienti risultano pavimentati con listoni di parquet, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco. I tre servizi igienici presentano le pareti sino 1,20 metri di altezza rivestite di piastrelle con motivi decorativi geometrici; i due bagni più piccoli

Dott. Agr. Michele Pellizzari - Grosseto - Tel/Fax 0564 - 417088 - e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

sono dotati di w.c., lavabo, bidet e box doccia in materiale plastico. Il bagno di maggiori dimensioni ha una vasca ad idromassaggio ma risulta da completare per quanto riguarda la restante dotazione di sanitari e la finitura dell'intonaco alle pareti; attualmente viene adibito a stanza di sgombero. L'altezza media interna degli ambienti è di 2,70 metri. Gli infissi delle finestre, di buona fattura, sono in legno, dotati di vetrocamera. I davanzali delle finestre sono in spesse lastre di travertino mentre le soglie delle portefinestre sono in pietra grigia. Le terrazze, della superficie complessiva di 49,40 mq, sono pavimentate in piastrelle di ceramica in monocottura montate diagonalmente con battiscopa in pietra grigia, in tinta con la cimasa del parapetto e con le soglie delle porte finestre. Le porte sono in legno massello scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati e non mostrano segni di umidità e/o infiltrazioni. L'appartamento si trova, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione con pavimentazioni e infissi di buona fattura. I terreni agricoli accorpati della superficie complessiva di ettari 13.09.00 (130.900 mq) derivano da depositi di origine alluvionale caratterizzati da sedimenti di tipo limo argilloso-sabbioso poco addensati, eterogenei. Le quote dei terreni si aggirano intorno ai 3-4 metri s.l.m. I terreni, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, risultano essere dei seminativi imboschiti ai sensi del Reg. CEE 2080/92 regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo. L'unica eccezione all'imboschimento è costituita dal mappale 90 del foglio 83, posto al limite nord-est dell'appezzamento, che risulta essere rimasto un seminativo. L'imboschimento è stato effettuato nel 1995; gli impegni colturali e i benefici monetari (premi) ad esso collegati avranno termine una volta trascorsi 20 anni dall'impianto, quindi nel 2015. Sino a tale data il premio annuale per ettaro imboschito è di circa 492 €. Si fa presente che tale premio annuo sarà ridotto alla metà nel caso che l'aggiudicatario dei terreni non possieda il requisito soggettivo di I.A.P. (imprenditore agricolo professionale). Il bosco artificiale, di buono sviluppo e in discrete condizioni fitosanitarie, è costituito da pino domestico (*Pinus pinea* L.) alternato a querce tra le quali la farnia (*Quercus robur* L.) e la sughera (*Quercus suber* L.). Al termine del ventennio di durata degli impegni il proprietario potrà optare per il mantenimento della superficie imboschita o per la sua rimozione ripristinando l'originario uso del suolo a seminativo.

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di Grosseto:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 82 p.lla 445 sub 6, cat. A/7, cl. 1, vani 8.5, rendita € 1.031,62, Loc. Squadre Basse SNC, piano 1°;

CATASTO TERRENI

- foglio 82 p.lla 18, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 4.34.20, r.d. € 190,61, r.a. € 190,61;

- foglio 82 p.lla 36, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.01.80, r.d. € 0,79, r.a. € 0,79;

- foglio 82 p.lla 71, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.21.00, r.d. € 9,22, r.a. € 9,22;

- foglio 83 p.lla 70, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.93.40, r.d. € 41,00, r.a. € 41,00;

- foglio 83 p.lla 90, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.07.80, r.d. € 3,42, r.a. € 3,42;

- foglio 83 p.lla 249, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.16.10, r.d. € 7,07, r.a. € 7,07;

- foglio 83 p.lla 451, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 7.13.20, r.d. € 313,09, r.a. € 313,09;

- foglio 83 p.lla 452, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.21.50, r.d. € 9,44, r.a. € 9,44;

intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED]

La corte comune dell'appartamento (p.lla 445 sub 1, B.C.N.C., della superficie di 3.570 mq compresa la resede del fabbricato) confina con strada consorziate "Squadre 4" e con la proprietà [REDACTED]

I terreni confinano con: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER IL BONIFICAMENTO DELLA MAREMMA, Renieri Carlo, strada consortile "Squadre 4", s.s.a.

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

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

N.B.: gli immobili sono da ritenersi LIBERI ai fini della presente stima;

N.B.: la destinazione degli immobili costituiti da appartamento in villino censito al mappale 445 sub 6 e dei terreni agricoli circostanti è *rurale* e gli stessi sono gravati da atto d'obbligo inerente la loro destinazione (COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA trascritto il 24.09.2007 al n. 9356 r.p. a favore del COMUNE DI GROSSETO) gravante tutti i suddetti terreni oggetto di pignoramento e l'appartamento rurale. Il periodo di validità decennale del P.M.A.A. risulta tutt'ora in corso, e con esso l'atto d'obbligo a suo tempo sottoscritto. Considerato la normativa vigente e la zona di appartenenza del fondo (zona ad esclusiva funzione agricola), non è pertanto attribuibile la destinazione non rurale dei fabbricati;

VALORE DEL LOTTO N° 2

€ 715.600,00 - Diconsi: **euro settecentoquindicimilaseicento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO N° 3

Piena proprietà di FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A. allo stato di *rustico* da completare, siti in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituiti da un edificio principale (ex podere Ente Maremma) posto su due livelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83, particella 446 subalterni 2 e 3, entrambi categoria A/3, oltre a vari ex annessi agricoli circostanti censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 83 p.lla 92-446 sub 4, cat. D/10. I fabbricati sono dotati di corte (p.lle 92-446) della superficie di 6.110 mq al lordo delle resedi dei fabbricati presenti. Gli immobili sono facilmente accessibili dalla strada consortile Squadre 4. Tutti i fabbricati hanno mutato la loro originaria destinazione d'uso agricola (c.d. "deruralizzazione") e risulta legittimata, con l'unica eccezione del Fabbricato "A - Rimessa macchine e attrezzi-magazzino", la loro trasformazione in R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera). I fabbricati del compendio immobiliare in oggetto sono inagibili e non utilizzabili in quanto non completati. Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, i manufatti non sono stati oggetto di ulteriori opere finalizzate al completamento, pertanto si trovano allo stato di rustico con ultimate le loro parti essenziali (fondazioni, strutture, coperture, parte degli intonaci), ma ancora privi di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impianti in genere.

I fabbricati del lotto sono così rappresentati:

- Fabbricato "Ex Pod. Ente Maremma" (p.lla 446 subalterni 2-3), posto su due livelli, in cui sono stati ricavati tre appartamenti dell'erigenda R.T.A. Il fabbricato ha una superficie commerciale di 249,44 mq. Il fabbricato è rappresentato da un ex podere Ente Maremma posto su due livelli, a pianta rettangolare, con tetto a doppia falda. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie del fabbricato sono state modificate in seguito alle opere edilizie eseguite consistenti in un ampliamento volumetrico al piano terreno e nella realizzazione di porticati e di una terrazza coperta sul pianerottolo di sbarco delle scale esterne di collegamento al piano primo.

Il fabbricato è in corso di completamento e non è agibile. Le strutture portanti del corpo di fabbrica originario sono in muratura mista di pietra locale e laterizio; gli intonaci originari esterni sono stati tolti e i paramenti esterni si presentano con la muratura di pietra a faccia vista, con cantonali e spallette delle forometrie in accoltellato di mattoni. Il corpo di fabbrica aggiunto è invece realizzato in muratura di laterizio intonacata. I solai portanti e di copertura sono in latero-cemento,

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

il tetto è a capanna con manto di copertura in tegole portoghesi. I porticati al piano terreno e la terrazza coperta al piano primo sono sorretti da colonne di 35x35 cm in laterizio a faccia vista. Gronde e pluviali sono in rame. Perimetralmente all'edificio è presente un marciapiede in c.a. Il fabbricato è privo di infissi interni ed esterni, pavimentazioni, rivestimenti e impianti.

- Fabbricato "A" Rimessa macchine e attrezzi-magazzino avente una superficie commerciale di 217,39 mq; unico fabbricato del compendio che non ha subito interventi edilizi e ha mantenuto le originarie caratteristiche costruttive e tipologiche, ma che in parte dovrà essere demolito per una volumetria di mc 224,04 circa corrispondenti a circa mq 39,65 di superficie al fine di ottemperare alle prescrizioni/condizioni che rendono pienamente efficace il Permesso di Costruire in Sanatoria con cui è stata legittimata la R.T.A..

- Fabbricato "B" ex pollaio di cinque vani, manufatto a servizio della erigenda R.T.A. della superficie commerciale di 44,37 mq;

- Fabbricato "C" ex pollaio trasformato in un forno a legna della superficie commerciale di 16,56 mq;

- Fabbricato "D" ex locale lavorazione prodotti in cui è stata ricavata un appartamento di RTA, una *sala comune* con adiacenti "reception" e servizio igienico. Il fabbricato, che ha una superficie commerciale di 163,81 mq, è rappresentato da una costruzione di forma planimetrica rettangolare, posta su un solo livello. Anche tale manufatto risulta inagibile e non utilizzabile in quanto non completato. Le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie del fabbricato sono state modificate in seguito alle opere edilizie eseguite consistenti in un ampliamento volumetrico e nella realizzazione di tre tettoie a sbalzo. Le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica originario sono analoghe a quelle del limitrofo ex Podere Ente Maremma: muratura mista di pietra locale e laterizio a faccia vista nella porzione originaria, muratura di laterizio intonacata nella porzione aggiunta (*sala comune*). I solai di copertura sono in latero-cemento, il tetto è a capanna con manto di copertura in tegole portoghesi. Gronde e pluviali sono in rame.

Oltre ai sopra citati fabbricati è presente, nella corte del mappale 92, una vetusta vasca ad uso irriguo in c.a. della superficie di circa 450 mq avente una capacità di circa 1500 mc.

Gli immobili risultano così censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Grosseto (GR) al foglio 83:

- p.lla 446 sub 2, cat. A/3, cl. 1, vani 4, rendita € 340,86, Loc. Squadre Basse, piano T;
 - p.lla 446 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 4.5, rendita € 383,47, Loc. Squadre Basse, piano 1°;
 - p.lla 446 sub 1 (BCNC, corte comune ai subalterni 2, 3 e 4 della particella 446 e particella 92)
 - p.lla 92 e p.lla 446 sub 4 (graffate), cat. D/10, rendita € 1931,55, Loc. Squadre Basse, piano T;
- intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED]

Le corti delle p.lle 92-446 confinano con: strada consorzata "Squadre 4", [REDACTED] (p.lla 445 sub 1), [REDACTED]

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

N.B.: gli immobili si trovano, in gran parte, allo stato di rustico completato nelle sue parti essenziali (fondazioni, strutture, coperture, intonaci), ma ancora privo di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impianti in genere e pertanto sarà necessario presentare pratica edilizia finalizzata al rilascio di titolo abilitativo per il completamento delle opere con conseguente pagamento di oneri, diritti e spese tecniche per la predisposizione della documentazione;

N.B.: in base alla "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI" a valere per l'anno solare 2013, deliberata in data 13.12.2012 dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto, considerato lo stato di avanzamento dei lavori al momento del sopralluogo come descritto nei paragrafi precedenti, le opere necessarie per rendere i manufatti costituenti la R.T.A. fruibili e agibili/abitabili per la loro destinazione d'uso legittimata, possono incidere per un valore presunto oscillante fra € 590,00 ed € 970,00 al mq di superficie utile;

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

N.B.: per gli immobili destinati a R.T.A. dovranno essere presentate denunce di variazione/aggiornamento catastale con inerenti spese tecniche e di diritti di presentazione;

VALORE DEL LOTTO N° 3

€ 348.800,00 - Diconsi: **euro trecentoquarantottomilaottocento/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO N° 4

Piena proprietà di APPARTAMENTO RURALE costituito da un fabbricato tipo podere Ente Maremma posto su due livelli fuori terra e due ANNESI AGRICOLI circostanti costituiti da una stalla e da un pollaio-porcile, oltre a corte comune della superficie di 2.560 mq (p.lla 260 subalterno 1, B.C.N.C.) siti in località Squadre Basse del Comune di Grosseto. Gli immobili sono localizzati lungo la strada consorziata "Squadre 4", circa 600 metri a ovest dell'incrocio con la strada comunale Chiocciolaia. L'abitazione rurale (sub 3) ha una superficie lorda di 173,08 mq ed è rappresentata da un podere Ente Maremma posto su due livelli, a pianta rettangolare, con tetto a doppia falda, una piccola loggia in corrispondenza del vano scala interno con sopra stante una terrazza al piano primo. Il fabbricato, riconducibile alla tipologia "Grosseto" dell'ente di riforma fondiaria, ha mantenuto le proprie caratteristiche architettoniche originarie ad eccezione di alcune lievi modifiche interne ed esterne. Le facciate esterne presentano rifiniture diverse: al piano terreno si alternano pareti intonacate e tinteggiate di rosa con riquadrature delle forometrie di colore bianco e altre porzioni in laterizio a faccia vista, mentre al piano primo è a vista la muratura non intonacata in blocchetti di tufo con l'unica eccezione della parete della terrazza, intonacata e tinteggiata di colore bianco. Gronde e pluviali sono in rame, gli infissi esterni sono in pvc, a stecche fisse, di colore verde. Al piano terreno sono presenti due accessi: uno principale, protetto da portoncino in legno, che conduce al vano scala interno, e uno secondario che conduce alla cucina. Sebbene dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare, di fatto sono state abusivamente ricavate due unità immobiliari, una per ciascun livello, mediante la chiusura della porta che dal vano scala comunica con i locali posti al piano terreno, e la realizzazione, al piano primo, di una cucina in un locale originariamente destinato a camera da letto. In tal modo sono state create, di fatto, due unità abitative poste sui due livelli del fabbricato, completamente autonome e non collegate internamente. L'appartamento è così composto: ingresso, vano sottoscala, due camere da letto, cucina e servizio igienico al piano terra, disimpegno, due camere da letto, cucina (*urbanisticamente destinata a camera da letto*) servizio igienico e piccola terrazza al piano primo, piani originariamente comunicanti fra loro a mezzo di scala interna. La pavimentazione di tutti gli ambienti è quella originaria, in piastrelle quadrate di graniglia con battiscopa in travertino, materiale quest'ultimo impiegato anche per rivestire i gradini della scala interna, per le soglie delle porte e per i davanzali delle finestre. I due servizi igienici presentano dotazioni e finiture analoghe: i sanitari, di tipo standard, sono costituiti da lavabo, bidet, w.c. e box doccia in pvc, la pavimentazione è in piastrelle cm 15x30 di colore terroso chiaro mentre le pareti sino a 2,0 metri di altezza sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore grigio. Le pareti e i soffitti di quasi tutti i locali sono intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione di una camera al piano primo e di porzioni delle pareti del vano scala che sono tinteggiate di color arancione. Gli infissi delle finestre e della portafinestra con cui si accede alla cucina posta al piano terra, di buona fattura, sono in alluminio elettroverniciato, dotati di vetro camera, di colore bianco per tutte le finestre dell'edificio, di colore verde per la porta finestra della

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

cucina; le porte sono in legno tamburato. Il fabbricato, che ha mantenuto abbastanza invariate le originarie caratteristiche costruttive e tipologiche, si trova in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.

In prossimità del podere è presente una STALLA (sub 2) che ha mantenuto quasi inalterate le proprie caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e presenta le stesse rifiniture esterne del fabbricato principale. Il manufatto, della superficie lorda di 103,00 mq, presenta pianta rettangolare, un livello fuori terra, tetto a doppia falda con sopra stante manto di copertura in laterizio. Attualmente il manufatto viene utilizzato come deposito e locale di sgombero. La muratura portante, piuttosto spessa, è mista in pietra e laterizio. Esternamente le facciate presentano intonaci tinteggiati di rosa con riquadratura delle aperture di colore bianco, laterizi a faccia vista nella porzione basale della muratura esterna. Il fabbricato è dotato di due accessi, di cui uno carrabile, protetti da portoni in lamiera e in legno tinteggiati di verde. Analogo colore anche per i telai metallici delle finestrate con apertura a vasistas poste nelle porzione alta delle murature.

Internamente il manufatto è suddiviso in due ambienti comunicanti attraverso una porta in legno tinteggiata di verde: un locale magazzino e la ex stalla che conserva ancora le originarie dotazioni di tale tipologia di fabbricati con mangiatoie in cemento e la caratteristica pavimentazione in laterizi scanalati a spina di pesce per l'allontanamento dei liquami zootecnici. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Il piccolo annesso agricolo PORCILE-POLLAIO (sub 2) presenta pianta rettangolare, un livello fuori terra, tetto ad una falda con sopra manto di copertura in tegole portoghesi. Anche tale manufatto, della superficie lorda di 20,46 mq, presenta rifiniture esterne in tinta con i fabbricati precedentemente descritti: gli intonaci, piuttosto deteriorati, sono tinteggiati di colore bianco mentre le aperture sono riquadrate da una balza di colore rosa. Gli infissi in ferro e legno, tinteggiati di verde, si presentano piuttosto usurati e malandati. Attualmente il piccolo fabbricato, diviso internamente in due locali non comunicanti, viene utilizzato come ricovero per animali e lavanderia, ciascuno dotato di porta di accesso e di piccole finestre. Il pavimento del locale lavanderia risulta rivestito con piastrelle mentre nell'altro locale è in battuto di cemento.

Gli immobili risultano così censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Grosseto (GR) al foglio 83:

- p.lla 260 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 7, rendita € 596,51, Loc. Squadre Basse, piano T-1°;
- p.lla 260 sub 2, cat. D/10, rendita € 469,98, Loc. Squadre Basse, piano T;
- p.lla 260 sub 1, B.C.N.C., corte comune esclusiva di mq 2560;

intestati per l'intero della piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] La corte (sub 1) dei suddetti immobili confina con: [REDACTED] strada consortile "Squadre 4", DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER IL BONIFICAMENTO DELLA MAREMMA, s.s.a.

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

N.B.: le difformità riscontrate nell'appartamento posto nel Pod. Ente Maremma individuato alla p.lla 260 sub 3 (chiusura di una porta di comunicazione tra piano primo e terreno) nella loro consistenza attuale non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia pertanto le stesse dovranno essere necessariamente demolite e/o rimosse.

VALORE DEL LOTTO N° 4

€ 536.000,00 - Diconsi: **euro cinquecentotrentaseimila/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 0564 – 417088 – e-mail: michele.pellizzari@tuscom.it

* * * * *

ALLEGATI:

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 2) ESTRATTO DELLA TAV. 2 “STATO ATTUALE DELL'ABUSO” ALLEGATO ALLA C.E. N° 127/09 (R.T.A.)
- 3) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI LOTTI DI VENDITA;
- 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA costituita da n. 148 fotografie.

La presente relazione, che si compone di 62 pagine dattiloscritte, viene depositata in un originale e due copie.

Grosseto, 08.04.2013



Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Agr. Michele Pellizzari

“SOMMARIO”

Premessa.....	pag. 1
QUESITI	pag. 1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI	pag. 5
<u>Risposta al 1° quesito</u>	
Beni oggetto del pignoramento.....	pag. 5
Storia ipotecaria al ventennio.....	pag. 9
Iscrizioni e trascrizioni.....	pag.10
<u>Risposta al 2° quesito</u>	
Il comune - La località – la zona.....	pag.14
Descrizione sommaria e ubicazione degli immobili.....	pag.15
2.A) <i>IL VILLINO BIFAMILIARE “rurale”</i> (p.lla 445).....	pag.16
2.B) <i>FABBRICATI DERURALIZZATI DESTINATI A R.T.A.</i>	pag.23
2.C) <i>FABBRICATO RURALE</i> tipo Pod. E.M. e <i>ANNESI AGRICOLI</i> circostanti	pag.30
2.D) <i>TERRENI AGRICOLI</i>	pag.36
<u>Risposta al 3°quesito</u>	pag.37
<u>Risposta al 4° quesito</u>	pag.38
<u>Risposta al 5° quesito</u>	pag.41
<u>Risposta al 6° quesito</u>	pag.42
<u>Risposta al 7° quesito</u>	pag.46
<u>Risposta al 8° quesito</u>	pag.47
<u>Risposta al 9° quesito</u>	pag.47
<u>Risposta al 10° quesito</u>	pag.49
<u>Risposta al 11° quesito</u>	pag.49
<u>Risposta al 12° quesito</u>	
Il criterio di stima che verrà adottato	pag.50
Motivazioni – Valutazioni	pag.51
Valore degli immobili	pag.53
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag.55
Elenco allegati	pag.62