

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. dott.ssa Cristina Nicolò

Procedura RGEI n 139/2020

**Perizia di stima per la vendita del compendio immobiliare pignorato di
proprietà di**

**e
di proprietà di**



19 ottobre 2023

L'esperto estimatore

dott. ~~Giuseppe~~ ~~Monaci~~



INDICE

INCARICO, FORMALITA'	4
Risposta al quesito 1 e 3	
ESAME DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	7

PROPRIETÀ ESECUTATA IN COMUNE DI ROCCASTRADA, LOC CINTOIA

Risposta al quesito 2	
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	10
Edifici	11
Terreni	31
Risposta al quesito 4	
VARIAZIONI CATASTALI	36
Risposta al quesito 5	
UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO	37
Risposta al quesito 6	
CONFORMITA' EDILIZIA	37
Risposta al quesito 7	
DIVISIBILITA' IN LOTTI	40
Risposta al quesito 8	
EVENTUALE SUDDIVISIONE PRO QUOTA	40
Risposta al quesito 9	
POSSESSO DELL'IMMOBILE	40
Risposta al quesito n 10	
EVENTUALE OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'EX CONIUGE O CONIUGE SEPARATO	40
Risposta al quesito 11	
ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALTRO TIPO DI VINCOLO	41
Risposta al quesito 12	
STIMA DELL'IMMOBILE	41



PROPRIETÀ ESECUTATA IN COMUNE DI GROSSETO, LOC GRILLESE

Risposta al quesito 2	
DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	46
Edifici	48
Terreni	51
Risposta al quesito 4	
VARIAZIONI CATASTALI	54
Risposta al quesito 5	
UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO	54
Risposta al quesito 6	
CONFORMITA' EDILIZIA	55
Risposta al quesito 7	
DIVISIBILITA' IN LOTTI	56
Risposta al quesito 8	
EVENTUALE SUDDIVISIONE PRO QUOTA	56
Risposta al quesito 9	
POSSESSO DELL'IMMOBILE	56
Risposta al quesito n 10	
EVENTUALE OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'EX CONIUGE O CONIUGE SEPARATO	56
Risposta al quesito 11	
ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALTRO TIPO DI VINCOLO	57
Risposta al quesito 12	
STIMA DELL'IMMOBILE	57
CONCLUSIONI	60
 ALLEGATI da 1 a 11	



INCARICO, FORMALITA'

Nell'udienza del 1° giugno 2021 il sottoscritto dott. agr. Giuseppe Monaci, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Grosseto al n 118 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Claudia Frosini (alla quale è poi subentrata la Giudice dott.ssa Cristina Nicolò) quale esperto per la stima degli immobili pignorati di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e per la stima degli immobili pignorati di proprietà del [REDACTED].
[REDACTED]. Previo controllo della documentazione ed accesso al compendio pignorato, al sottoscritto sono attribuiti i seguenti compiti:

1°) – Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567. 2^a 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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



a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

5°) – **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6°) – **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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e 40 comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

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

8°) – **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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento:

allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n° 1078;

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

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

11°) – **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale



(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12°) – 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 sottoscritto ha accettato l'incarico con giuramento del 3 giugno 2021 ed ha proceduto a svolgere il compito affidatogli esaminando accuratamente lo stato di fatto e di diritto degli immobili ai sensi dell'art 173 bis disposizioni attuative c.p.c. introdotto con la L 263/2005 e le caratteristiche influenti sul valore di mercato, per evitare una vendita "*aliud pro alio*" e per pervenire alla stima del valore congruo, cioè del giusto prezzo riscontrabile sul mercato.

In data 14 settembre 2021 si è compiuto il sopralluogo presso l'azienda sita in Comune di Roccastrada e il giorno 15 marzo 2022 si è eseguito il sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Grosseto, assieme al Custode e delegato alla vendita, dott. Stefano Rossi.

In data 1 settembre 2021, 23 e 31 marzo 2022 abbiamo espletato l'accesso agli atti presso il Comune di Grosseto e in data 16 settembre 2021 presso il Comune di Roccastrada per verificare la regolarità edilizia. Si sono compiuti altri due accessi al fine di meglio rilevare le caratteristiche dei terreni, presso gli immobili in Comune di Roccastrada in data 14 marzo 2022 e presso gli immobili in Comune di Grosseto in data 14 luglio 2022 e poi, dopo una parentesi temporale di più di un anno, il 13 settembre 2023 ci si è dovuti recare nuovamente nell'azienda in Roccastrada per il motivo precisato a pag 26-27, cui è seguito un sopralluogo presso la Regione Toscana - ufficio del Genio Civile di Grosseto in data 2 ottobre 2023.

Si passa quindi a rispondere ai quesiti posti.



Risposta al quesito n 1 e al quesito n 3
ESAME DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE e
RISPONDENZA DEL BENE ALL'IMMOBILE PIGNORATO

Si è verificato che dopo il precetto del 16 luglio 2020 nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] e di [REDACTED], il successivo 27 novembre 2020 è stato eseguito il pignoramento sui due complessi immobiliari così distinti:

1)

A) Immobili siti in Comune di Roccastrada intestati [REDACTED]

[REDACTED] :

- fabbricati censiti al fg. 181 con la particella 147 sub 1 (D/10) e sub 3 (D/10);
- terreni censiti al fg. 179 con la p.lle 43, 44, 108, al fg.180 con le p.lle 12 e 13, al fg. 181 con le p.lle 4, 5, 7, 42, 43, 148 e 120;

Su questo pignoramento si è riscontrato un errore: la 120 da pignorare era quella del foglio 180! La p.lle 120 del fg 181 è di proprietà altrui.

N.B.: anche nel certificato notarile del 14 dicembre 2020 redatto ai sensi dell'art 567 c 2 c.p.c. del notaio dott Carmelo Candore di Arcisate (VA), a pag 3 è riportata erroneamente la p.lle 120 fg 181.

B) Immobili siti in Comune di Roccastrada di proprietà [REDACTED]

- fabbricati censiti al fg. 181 con la p.lle 6 sub. 2 (C/2), 3 (C/2), 4 (C/6), 5 (A/4), 6 (C/2), 7 (C/6), 8 (C/2) e 9 (C/2);

2)

Immobili siti in Comune di Grosseto di proprietà [REDACTED]

- fabbricato censito al fg. 136 con la p.lle 433 sub 1 (D/10);
- terreni censiti al fg.136 con le p.lle 1, 146 e 245.

N.B. nel certificato notarile del 14 dicembre 2020 redatto ai sensi dell'art 567 c 2 c.p.c. del notaio dott Carmelo Candore di Arcisate (VA), a pag 5 e 6 queste particelle sono



erroneamente riportate come ricadenti nel Comune di Roccastrada, assieme quelle elencate al punto 1B.

Tali beni, compreso la particella errata di cui sopra, sono stati inseriti nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 27 novembre 2020 con il n.12505 di R.P.F.

Gli immobili al punto 1 A) (ripeto: con la p.lla 120 fg 180 e non 120 fg 181) sono di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED], per averli acquisiti con atto di mutamento di denominazione e ragione sociale autenticato dal Notaio Gunnella di Firenze in data 21 gennaio 2019, trascritto in data 1 febbraio 2019 al n. 1074 del r.p.f., [REDACTED]

Gli immobili al punto 1B) sono di piena proprietà del [REDACTED] per averli acquistati con atto ai rogiti del Notaio Chieffi Alberto del 19 ottobre 2000, trascritto in data 6 novembre 2000 al n.10235 del r.p.f. dal [REDACTED].

Gli immobili al punto 2) sono di piena proprietà del [REDACTED] per averli acquistati con atto ai rogiti del Notaio Chieffi Alberto del 5 agosto 2002, trascritto in data 9 agosto 2022 al n.8924 del r.p.f. dalla [REDACTED]

Altra osservazione: gli ex sub 1 e sub 2 della p.lla fg 181 (complesso cantina) hanno assunto ora l'unico sub 5 (vedi pag 29).

Nel ventennio risultano, oltre al pignoramento suddetto, sei iscrizioni ipotecarie: 1) ipoteca volontaria del 19 ottobre 2004 per garanzia di mutuo fondiario di euro 16.000.000,00 a favore di [REDACTED], 2) ipoteca volontaria del 30 luglio 2008 a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.400.000,00 a favore di [REDACTED], 3) ipoteca volontaria del 17 settembre 2009 a garanzia di finanziamento per euro 4.780.000,00 a favore di [REDACTED], 4) ipoteca giudiziale dell'11 febbraio 2020 per euro 2.840.000,00 a favore di [REDACTED], 5) ipoteca giudiziale del 10 aprile 2020 per euro 50.000,00 a favore di [REDACTED], 6) ipoteca giudiziale del 12 maggio 2020 per euro 150.000,00 a favore di [REDACTED]



Si segnala quindi la non esatta rispondenza del bene di proprietà della esecutata con l'immobile pignorato e la conseguente necessità di eliminare dal pignoramento la p.lla 120 fg 181 e aggiungere la p.lla 120 del fg 180.

Considerato che l'esecuzione riguarda i due distinti immobili, costituenti unità aziendali diversamente organizzate e gestite, situate a notevole distanza e in Comuni diversi, in comprensori viticoli ricadenti in diversa DOC, con conseguente autonoma necessità di ricerche delle pratiche edilizie presso i Comune e dei valori di mercato comparabili, e che costituiranno due distinti lotti di vendita, per chiarezza di esposizione si esaminano separatamente.



PROPRIETÀ ESECUTATA IN COMUNE DI ROCCASTRADA, LOC
CINTOIA

Risposta al quesito n 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La prima unità fondiaria oggetto di esecuzione è situata in Comune di Roccastrada.

Si trova a circa 1,5 m dal paese di Ribolla, e si raggiunge percorrendo la str. prov. della Collacchia e immettendosi, a circa 400 mt ad est del centro urbano, nella strada vicinale del "Vallone". Percorrendo 1,16 Km di questa strada (asfaltata) in direzione sud, si giunge alla proprietà.

Di seguito viene raffigurata l'unità aziendale:



Si tratta dei terreni descritti al punto 1A e 1B di pag 6, divisi in due corpi:

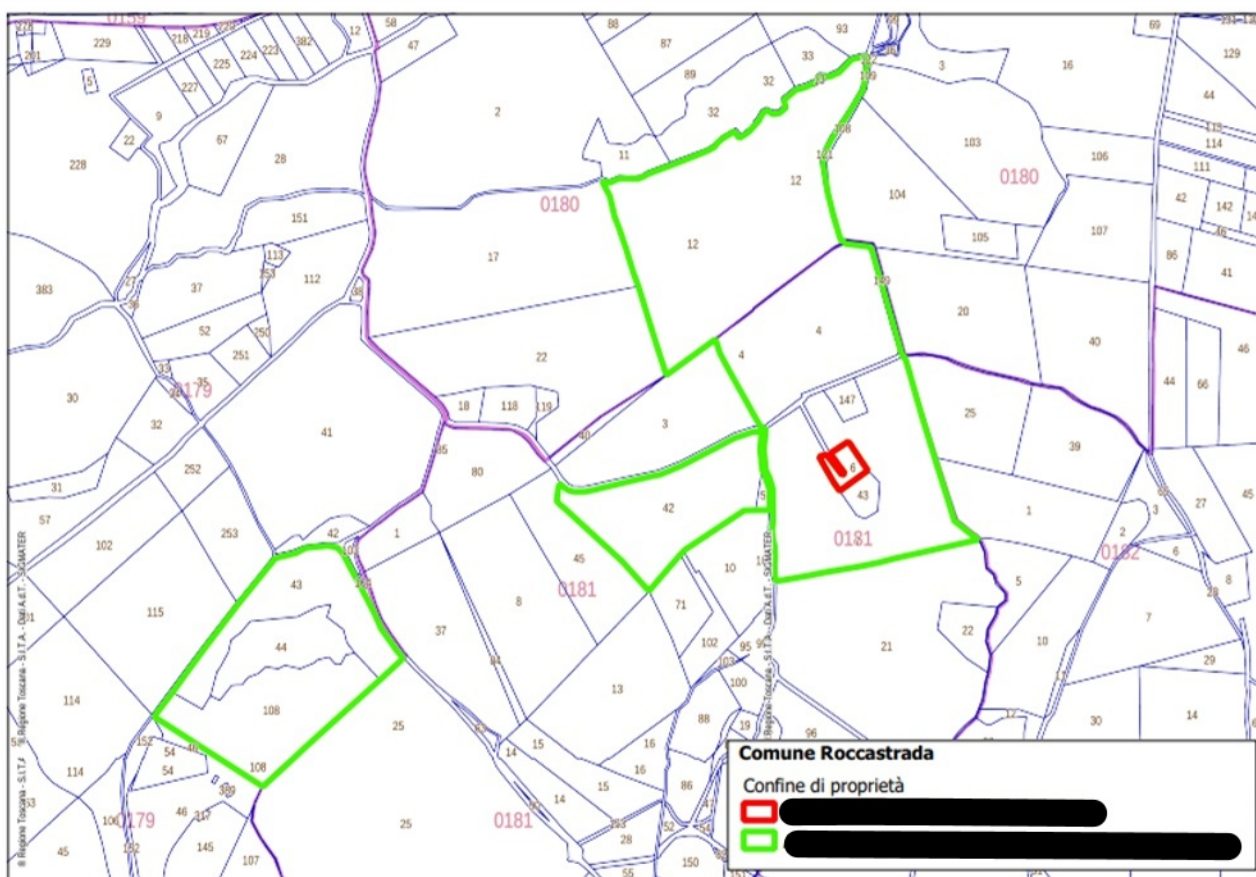
- il *corpo principale* è costituito dal centro aziendale con cantina ed edifici: è censito alle p.lle 12 e 13 del fg 180 e alle p.lle 4, 5, 7, 42, 43, 148 del fg 181 del catasto terreni per ettari 19.11.90, e alle p.lle 147 sub 5 (cantina) del fg 181 del catasto fabbricati per 2.000 mq, tutte intestate a [REDACTED]



██████████ e alle p.lle 6 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 (abitazione, magazzini e autorimesse) del fg 181 del catasto fabbricati per un totale di 2.140 mq, intestate a ██████████
██████████;

- il *secondo corpo* di terreni si trova ad una distanza di poco più di 700 m dal centro aziendale ed è censito alle p.lle 43, 44 e 108 del fg 179 del catasto terreni per un totale di 5.99.40 ettari. È intestato a ██████████
██████████

L'azienda misura quindi ettari 25.52.70. Segue la planimetria catastale:



EDIFICI

Sono tutti collocati nel corpo principale e consistono in due casali di diverse dimensioni, entrambi ricadenti sulla p.lla 6 del fg 181, e una cantina censita alla p.lla 147 del fg 181.

Li rappresentiamo in questa foto d'insieme assegnandogli una lettera identificativa per facilitare la descrizione:



Rileviamo la superficie lorda, che corrisponde a quella commerciale in quanto non vi sono muri perimetrali di larghezza superiore ai 50 cm, oltre ai quali la superficie non verrebbe rilevata.

EDIFICIO A

È l'edificio di maggiori dimensioni, in pietra, realizzato su due piani fuori terra. Presenta evidente carenza manutentiva e a tratti cedimenti strutturali.

Al piano primo è collocata l'abitazione (cat A/4), mentre al piano terra sono ubicati magazzini e autorimesse (cat C/2 e C/6).

Le seguenti foto documentano in maniera eloquente lo stato dell'edificio:



PROSPETTI ESTERNI (foto 1-4)

	
Prospetto ovest e sud	Prospetto sud
	
Prospetto est	Prospetto nord



INTERNO

Piano primo: appartamento con superficie lorda 154,94 mq (foto 5-12)



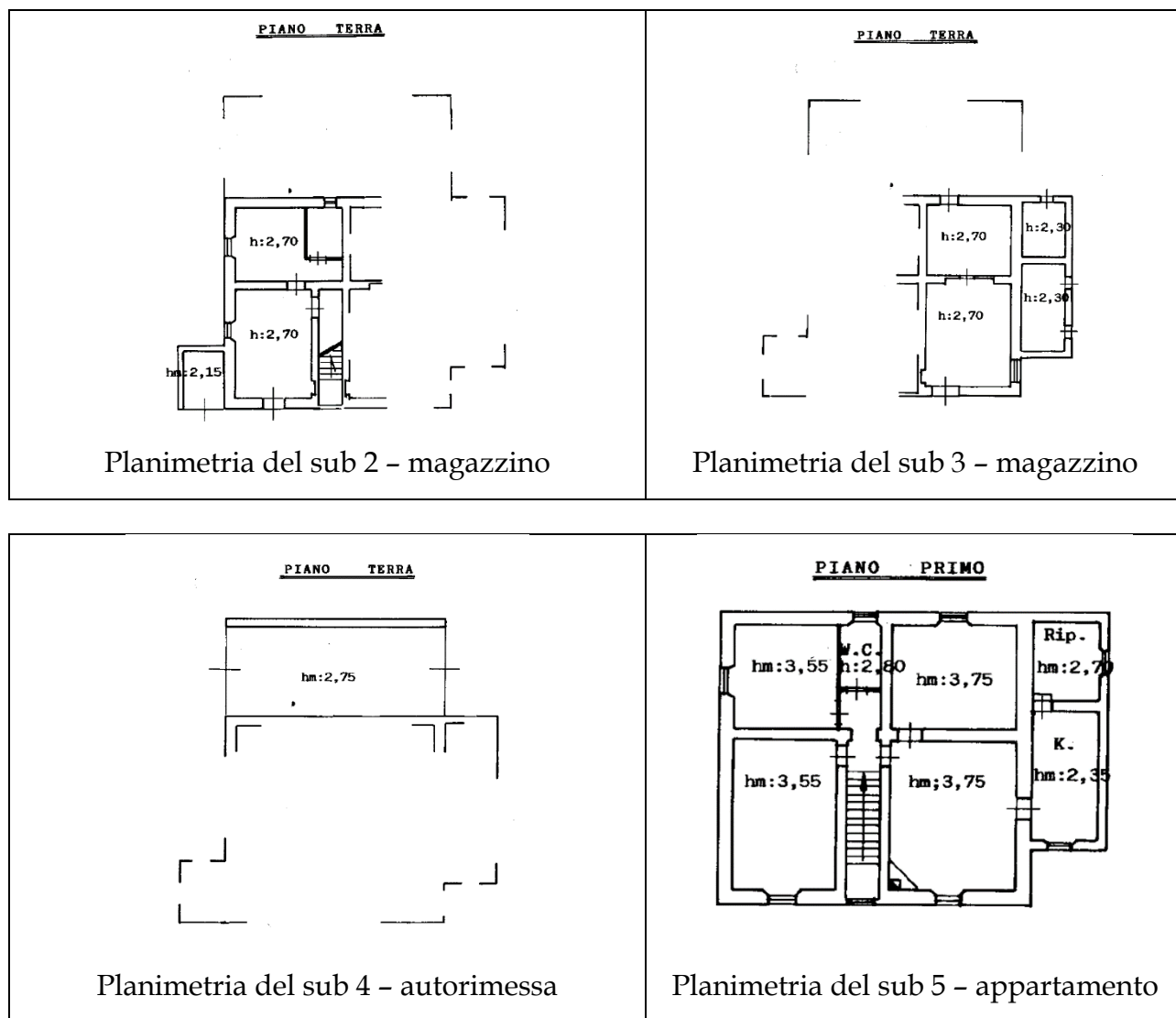


Piano terra: ufficio, magazzini, officina per una superficie lorda di 228,25 mq (foto 13-22)



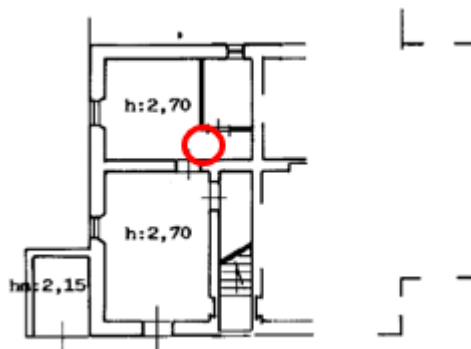


Riportiamo ora le planimetrie catastali:



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenti in catasto si evince che al piano primo non vi sono difformità mentre al piano terra si riscontrano le seguenti difformità, per cui abbiamo provveduto a introdurre le idonee variazioni catastali:

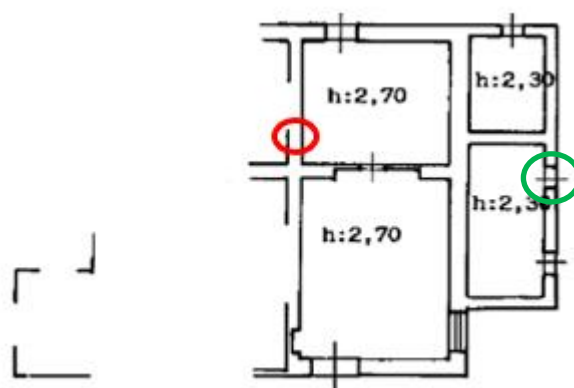
- è stata posta in opera una porta nel sub 2, nel punto indicato con cerchio rosso in planimetria, al fine di realizzare un disimpegno:



Tale porta, visibile sulla destra della foto 14, è visibile nella foto 23, qui a lato:



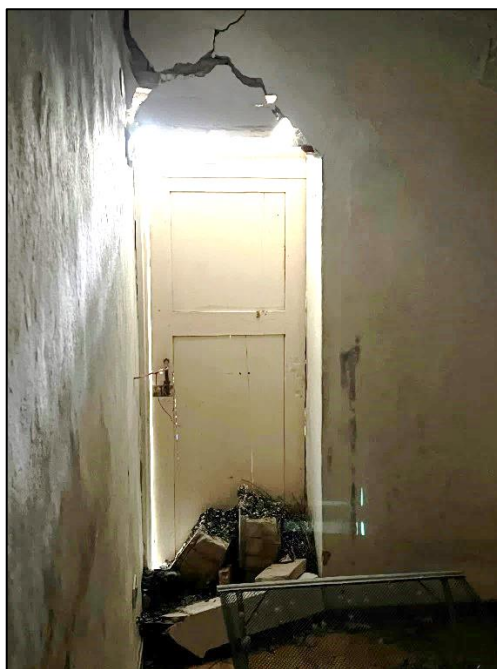
- è stata realizzata una porta (visibile nella precedente foto 16) per accedere dal disimpegno prima citato al magazzino del sub 3, nel punto indicato con cerchio rosso in planimetria:



- è stata chiusa la porta esterna in altro magazzino censito al sub 3, indicata con cerchio verde nella precedente planimetria e visibile nelle precedenti foto 1 e 2 e nella foto 24 seguente:



Lo stato di abbandono si manifesta nei vari tratti di intonaco caduti, che si accompagnano a diffuse fessurazioni, visibili nelle foto precedenti. Ha ceduto in particolare una parte del tetto del ripostiglio al piano primo dell'appartamento sub 5, (vedi foto precedente 12). Non a caso si tratta dell'unico piccolo locale all'interno non fotografato perché pericolante e inaccessibile: nella seguente foto 25 si nota la luce solare che penetra dall'apertura sul tetto. L'ingresso dei piccioni è testimoniato dal guano, visibile in foto.



Altre fessurazioni e distacchi più evidenti (foto 26-28):



EDIFICIO B

Si tratta di un piccolo edificio in pietra, in buone condizioni manutentive, costituito da due piani fuori terra. All'interno sono presenti due magazzini al primo piano e magazzini e autorimesse al piano terra. Come si noterà, questo edificio è stato ristrutturato, ma lo stato di fatto non corrisponde né alle pratiche edilizie presentate, né alle planimetrie catastali, che sono rimaste quelle degli originali magazzini.

Di seguito mostriamo le foto scattate all'esterno dell'edificio (foto 29-32):



Prospetto ovest e in parte nord



Prospetto sud



Prospetto nord



Prospetto est e in parte nord



All'interno del fabbricato la situazione è evidenziata nelle foto seguenti:

Piano terra con cucina-soggiorno di superficie lorda 83,32 mq

foto 33: si nota la scala realizzata sul lato nord, per accedere al piano primo;

foto 34: oltre alla porta del sotto- scala si nota la porta di accesso al locale cucina e la porta-finestra di accesso al portico sul lato est;

foto 35: porzione sud del locale;

foto 36: veduta d'insieme;

La tettoia sull'ingresso visibile in foto 29 misura 16 mq mentre il portico posteriore visibile nella foto 32 misura 13 mq;

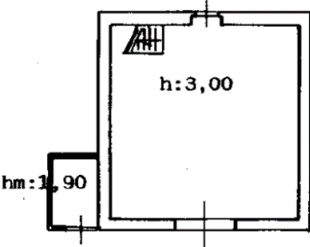
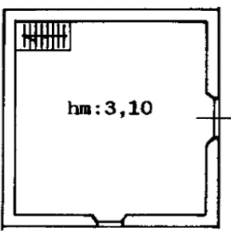
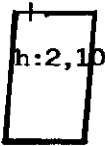
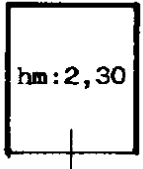


Piano primo con superficie lorda di 55,50 mq

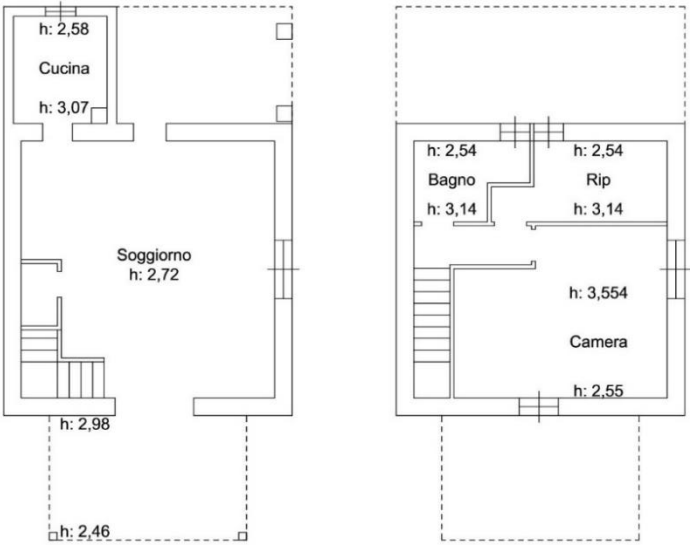
foto 37: scala di accesso al piano; foto 38: disimpegno con porte di accesso ai tre locali;
foto 39: bagno; foto 40: ripostiglio; foto 41 e 42: camera.



Le planimetrie catastali sono molto diverse dalla situazione di fatto, tanto che vi sono rappresentati anche locali non più esistenti.

PIANO TERRA  h: 3,00 hm: 1,90 Planimetria del sub 6 - magazzino	PIANO PRIMO  hm: 3,10 Planimetria del sub 7 - autorimessa
PIANO TERRA  h: 2,10 Planimetria del sub 8 - magazzino	PIANO TERRA  hm: 2,30 Planimetria del sub 9 - magazzino

Lo stato attuale è invece rappresentato nella seguente planimetria, da noi predisposta. È quella che abbiamo introdotto in catasto sostituendo le planimetrie sopra riportate:



EDIFICIO C - CANTINA

La cantina è costituita da 2 subalterni e si sviluppa ad un livello semi interrato, per una superficie lorda di 361,21 mq

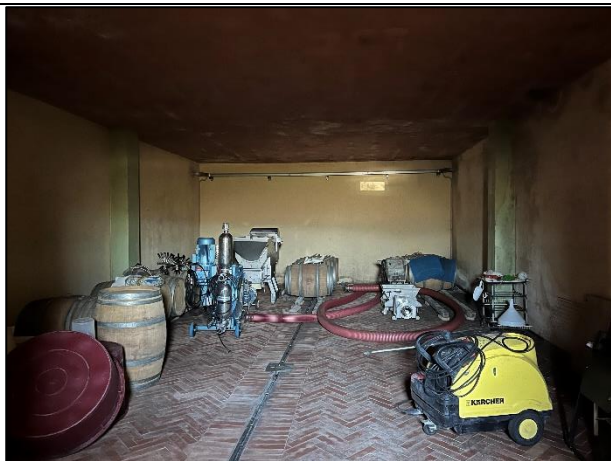
Di seguito le foto esterne n 43-46:

	
Prospetto est	Prospetto nord
	
Prospetto sud	Prospetto ovest

L'edificio principale e li due locali barriques sono interrati ai lati sud e ovest, mentre il lato est e nord sono scoperti e affacciano sul piazzale di manovra mezzi.



Di seguito si riportano le foto 47-52 scattate all'interno della cantina:



Nella foto 47 e 48 si apprezza il grande locale della tinaia ove si trovano 13 tini in acciaio con impianto di regolazione temperatura, due da 7,7 t, due da 5,2 t, due da 10,4 t, sei da 12,5 t, oltre a quattro tini “sempre pieni” due da 2,5 e due da 1,2 t.

Nella foto 49 si apprezza il locale barriques interrato, cui si affianca l'altro non utilizzato e ripreso nella foto 57.

Nelle foto 50 e 51 antibagno e bagno cui si accede dal locale barriques.

Nella foto 52 il locale interrato come “tinaia”, che di fatto ospita impianti tecnologici relativi al locale tinaia.

Nelle precedenti planimetrie catastali la cantina era censita alla p.lla 147 sub 1 e sub 3. Ricontrando diverse differenze tra la realtà e le planimetrie catastali, un anno fa fu presentata una pratica di aggiornamento censuario approvata il 18 ottobre 2022 per cui i due sub suddetti furono fusi nel sub 4.

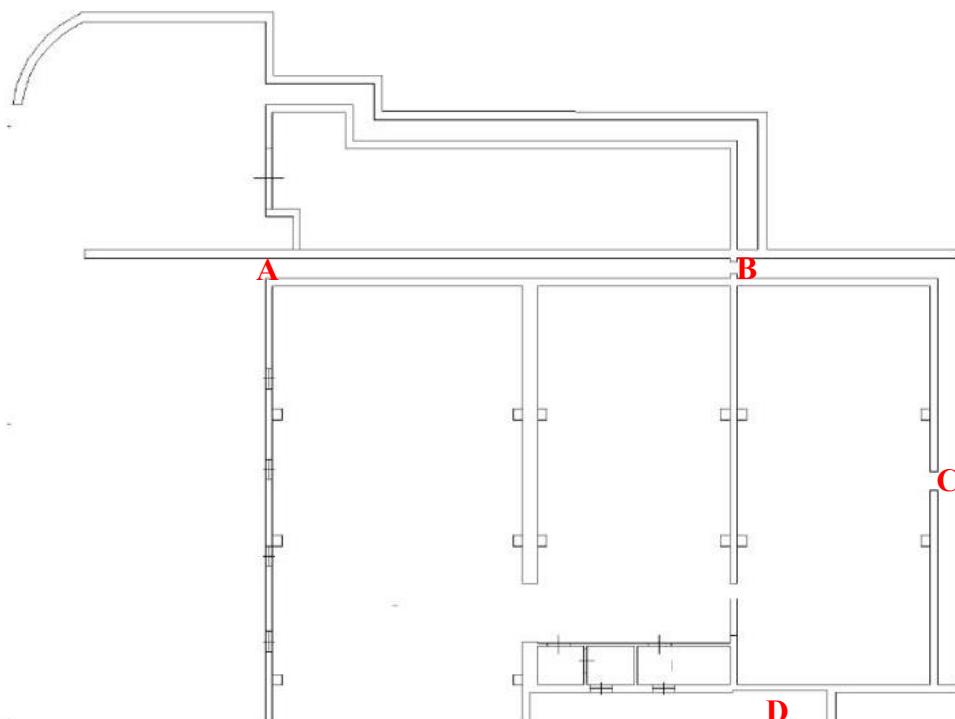
Poi, a distanza di qualche mese, l'Agenza delle Entrate ha notificato all'esecutato un sopralluogo per la verifica dell'avvenuto aggiornamento catastale, programmato per il 7 settembre 2023. Pochi giorni dopo, in data 12 settembre 2023, con PEC inviata al sottoscritto e al Custode giudiziario (**allegato 1**) l'esecutato ha comunicato che nella mia relazione peritale, depositata a novembre 2022, la rappresentazione catastale non corrispondeva allo stato dei luoghi dato che non era stata riportata una “rilevante cubatura” che nel sopralluogo del 7 settembre, condotto dal suddetto esecutato insieme al tecnico dell'Agenza delle Entrate, era emersa.

Tale segnalazione ha comportato la necessità di una pronta verifica, per cui tempestivamente, di prima mattina del giorno successivo comunicavo al G.E. e al Custode che mi sarei recato sul posto sostenendo che, dato lo scrupolo dei rilievi effettuati, ...*senza timore di smentita qualora davvero fosse esistita una ulteriore volumetria non poteva essere altro che occultata sotto terra senza alcun accesso visibile e senza che ciò mi sia stato indicato* (**allegato 2**). Il Custode nella mattinata dello stesso giorno chiedeva al sottoscritto di depositare una nota per chiarire l'oggetto delle richieste dell'esecutato (**allegato 3**). Il sottoscritto la mattina dopo procedeva al sopralluogo condotto alla presenza di una dipendente dell'azienda (**allegato 4**) e la sera stessa fornivo riposta sull'esito della verifica (**allegato 5**).

Conferito successivamente con il G.E., procedevo con gli accertamenti tenendo presente i tempi segnalati dal Custode con altra nota del 18 settembre (**allegato 6**).



Come appurato in data 13 settembre, esiste un locale interrato cui si accede solo se guidati (vedi riferimento alla seguente planimetria): entrando attraverso una stretta porta sotto identificata con la lettera A, si accede allo scannafosso e si prosegue lungo il buio corridoio sino a giungere ad una parete tamponata, e poi parzialmente demolita (lettera B) da cui, abbassandosi, si prosegue nello scannafosso sino a giungere all'apertura che fa accedere al locale interrato (lettera C). Solo per una porzione della parete a nord (lettera D) il muro perimetrale non è interrato.



Di seguito illustriamo il percorso e il locale con alcune foto:

foto 53: Ingresso allo scannafosso (A)



Foto 54: dall'ingresso si vede lo stretto scannafosso, ovviamente buio:



Foto 55: parete B aperta, lungo lo scannafosso



Foto 56: apertura C di accesso al locale interrato



Foto 57: veduta del locale interrato, realizzato abusivamente (la porzione D della parete di fondo, con segni di umidità, affaccia all'esterno). A destra si nota l'ingresso a suo tempo concepito per accedere al limitrofo locale barriques



In definitiva ecco la planimetria catastale aggiornata che ha assunto il sub 5:

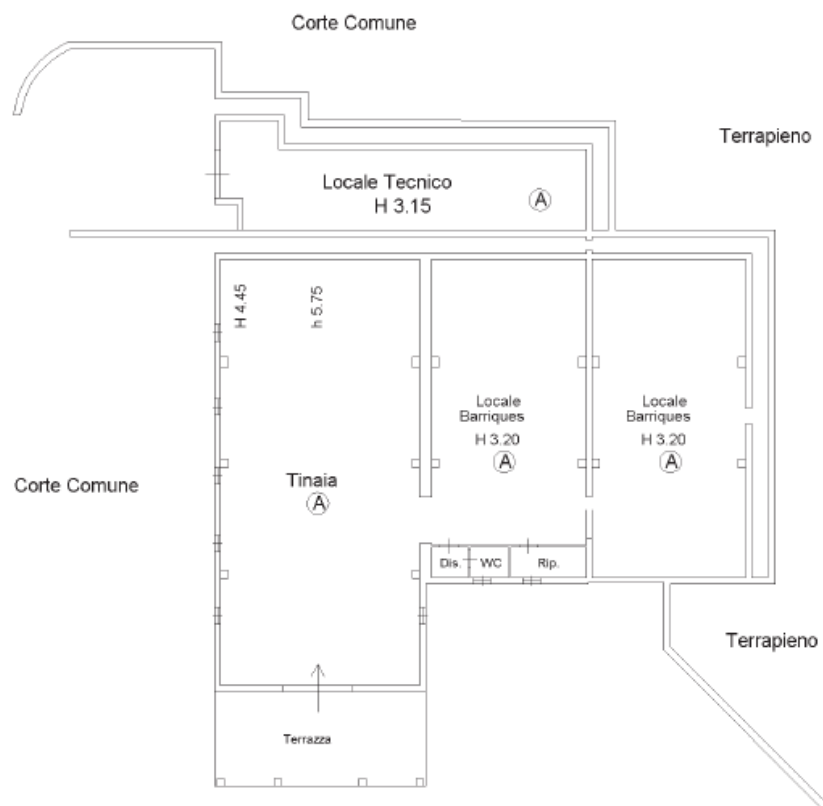


Foto 58: nel punto segnalato con la lettera D a pag 8 (p.lla cat.le 43), segnaliamo la presenza di una platea di cemento, residuo pavimento di una vecchia stalla (foto 53):



Foto 59: nell'aia poderale si riscontra infine una vecchia cisterna di raccolta acqua dai tetti (foto 54)



TERRENI

Abbiamo riscontrato che le qualità catastali non corrispondono alla realtà, per cui dopo aver effettuato i nostri rilievi forniamo una tabella con l'uso del suolo reale per ogni p.lla:

Fg	P.lla	Uso del suolo reale	Superficie (ha)
179	43	Seminativo	2.10.00
		Bosco	0.06.60
179	44	Bosco	1.17.10
179	108	Seminativo	1.74.04
		Bosco	0.91.66
180	12	Vigneto	7.10.38
		Incolto	0.13.52
180	13	Pasc cespugliato	0.02.30
181	4	Vigneto	3.43.30
181	5	Oliveto	0.06.40
181	7	Vigneto	3.80.17
		Seminativo	1.05.23
181	42	Oliveto	2.61.53
		Bosco	0.17.87
181	43	Seminativo	0.20.15
		Vigneto	0.02.45
181	148	Strade	0.48.60
181	147	E.U.	0.20.00
181	6	E.U.	0.21.40
		<i>Totale</i>	<i>25.52.70</i>

Trattasi di una unità aziendale ad indirizzo viti-vinicolo. Il seminativo si trova per la maggior parte nel corpo distaccato censito al fg 179, ove riscontriamo 3.90.64 ettari di seminativo con al centro un rilievo occupato da bosco per ettari 2.08.67.



foto 60: seminativo del corpo distaccato nel fg 179, con al centro il rilievo boscato



Nel corpo principale si trova il vigneto, che con le sue capezzagne occupa 14.36.30 ettari (n.b: questa superficie non collima con quella risultante in ARTEA, che utilizza criteri di rilievo molto restrittivi), l'oliveto di 2.67.93 ettari, il seminativo di 1.18.78 ettari, il bosco di 0.24.47 ettari, l'incolto di 0.13.52 ettari e le strade per 0.48.40 ettari.

L'oliveto (foto 61) interessa un appezzamento a sé stante con leggera pendenza, separato dalla strada vicinale e confinante con oliveti di altri proprietari. Fu impiantato su questa collina sin dagli anni '50 dello scorso secolo: si presenta con un tradizionale sesto di circa 10 x 10 ml e si riscontrano alcune fallanze. Le condizioni manutentive sono carenti.



Sul confine est nella p.lla 7 si riscontra un piccolo invaso di acqua (foto 62):



Il bosco invece si riduce ad alcune specie arboree forestali lungo il confine, oltre al nucleo boscato già descritto dell'apprezzamento separato. Il seminativo corrisponde a una superficie ora non utilizzata a sud della p.lla 6 (abitazioni) e ai lati ovest ed est della p.lla 147 (cantina), entro la p.lla 7.

Circa i vigneti, nella p.lla 12 fg 180 si trovano vitigni impiantati nel 2002-2003 di Sangiovese, Montepulciano, Ancellotta rosso e Cabernet Sauvignon (foto 63).



Nell'appezzamento della p.lla 4 fg 181 i vitigni sono di varietà Sangiovese e Petit verdot, impiantati nel 2001 (foto 64).



Nella p.lla 7 fg 181 esposta a ovest si trovano vitigni bianchi di Vermentino e Viognier, impiantati nel 2010 (foto 65).



Nella p.lla 7 fg 181 esposta a est (unita alla piccolissima superficie della p.lla 43) si trovano viti di bacca bianca di Moscato bianco, impiantate nel 2010 (foto 66).



Il bianco è allevato a Guyot ed il resto a cordone speronato.

In totale si rilevano dallo schedario viticolo nazionale, e quindi da ARTEA, 12.78.02 ettari effettivamente vitati (capezzagne e viabilità esclusa), così distinti:

Fg.	p.lla	Varietà	Anno di impianto	superficie	Iscrizione Albi
180	12/p	Ancellotta n.	2004	0.70.92	DOC Maremma Toscana
180	12/p	Montepulciano n.	2003	1.80.46	DOC Maremma Toscana
180	12/p	Sangiovese n.	2003	1.19.32	DOC Maremma Toscana
180	12/p	Cabernet Sauvignon n.	2005	0.21.54	DOC Maremma Toscana
180	12/p	Sangiovese n.	2004	2.38.02	DOC Maremma Toscana
181	4/p	Ancellotta n.	2003	0.70.92	DOC Maremma Toscana
181	4/p	Petit Verdot n.	2003	0.47.62	DOC Maremma Toscana
181	4/p	Sangiovese n.	2002	1.72.08	DOC Maremma Toscana
181	4/p	Petit Verdot n.	2002	0.66.00	DOC Maremma Toscana
181	7/p	Vermentino b.	2010	0.98.50	IGT Toscano b.



181	7/p	Viognier b.	2010	0.54.85	IGT Toscano b.
181	7/p	Moscato b.	2010	1.37.79	IGT Toscano b.

Esiste un impianto di irrigazione che però non può essere alimentato dal piccolo punto d'acqua aziendale. Si è appreso che alla bisogna, l'impianto consente di intervenire con irrigazioni di soccorso, attingendo acqua dal lago di una azienda, sulla base di accordi verbali intercorsi.

Risposta al quesito n 4

VARIAZIONI CATASTALI

Come detto in precedenza, risultavano varie difformità catastali tra le quali alcune risolte con denuncia di variazione del 18 ottobre 2022 e la ultima con la denuncia del 19 ottobre 2023.

Riassumiamo queste variazioni:

Edificio A (abitazioni + magazzini)

- Apertura porta PT (chiusa in progetto edilizio e nella planimetria catastale ma aperta nella realtà).
- Tamponatura porta tra officina e magazzino fitofarmaci (aperta in progetto e planimetria catastale ma tamponata nella realtà).
- Finestra in magazzino laterale (presente in planimetria catastale ma chiusa in progetto e nella realtà).
- Difformità di gran parte delle altezze dichiarate in catasto.

Per tutto ciò abbiamo apportato i documenti aggiornamenti.

Edificio B (abitazione)

- Totale difformità catastale, probabilmente mai variata a seguito della pratica edilizia.

Edificio C (Cantina):

- Finestre di wc e ripostiglio più grandi di quelle in progetto.
- Diverso posizionamento dell'accesso dello scannafosso rispetto ai progetti e alla planimetria catastale.
- Eliminazione delle scale, assenti nella realtà, anche se presenti nei progetti e nella planimetria catastale.
- Aggiunta del locale deposito barriques costruito abusivamente e relativo scannafosso



In **allegato 7** la ricevuta della avvenuta denuncia di variazione approvata con planimetria aggiornata.

Si specifica che l'aggiunta avvenuta nell'ottobre 2023 del locale interrato abusivo, dopo un anno dalla variazione introdotta nell'ottobre 2022, è dipesa dal fatto che nei sopralluoghi dell'anno 2022 nessuno aveva guidato il sottoscritto perito a rilevare il locale interrato, mentre in occasione della visita del 7 settembre l'esecutato ha personalmente accompagnato il funzionario del catasto nello scannafosso per condurlo al locale interrato. Da ciò è emersa la verbalizzazione della difformità tra stato dei luoghi e situazione catastale. È stato poi lo stesso esecutato ad attivare il nuovo intervento del sottoscritto esperto estimatore con la PEC del 12 settembre 2023.

Risposta al quesito n 5

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I terreni ricadono in "area agricola/forestale" E3, come da art 67 del vigente P.O. (il piano strutturale e il piano operativo del Comune di Roccastrada hanno acquisito efficacia dal 9 novembre 2019 come da CDU come da **allegato 8**). Sussiste il vincolo ex art 142 lettera g del D Lgs 42/2004 (aree boscate) su porzioni delle p.lle 43 e 108 e 44 per la totalità del fg 179 e 42 del fg 181 in parte (vedi elenco uso del suolo pag 31). Il vincolo sussiste anche su una piccolissima parte (a nord-ovest) della p.lla 12 del fg 180 anche se in effetti questa perimetrazione non risponde a realtà, perché quelle presenti in foto aerea sono fronde del confinante bosco di altrui proprietà.

Risposta al quesito n 6

CONFORMITA' EDILIZIA

Per verificare la rispondenza dello stato attuale con quello concessionato è stato eseguito un accesso presso il Comune di Roccastrada al fine di reperire le pratiche edilizie che interessano i nostri immobili. Questo il risultato dell'indagine:

P.E n. 02/01 [REDACTED] – concessione Edilizia n. 48 del 16/05/2011 per *"ristrutturazione (con ampliamento di 9 mq al PT) e contestuale cambio di destinazione (da magazzino ad abitazione) di ex fabbricato rurale"*.



Tale fabbricato fu deruralizzato con PAPMAA approvato con delib. 194 del 03/10/2000 La pratica si riferisce all'immobile più piccolo attualmente censito al Fg. 181 p.lla 6 sub. 6. Non è presente nessun riferimento al portico realizzato sul retro del fabbricato. Per questo necessita dell'aggiornamento della planimetria catastale.

P.E n. 48/01 [REDACTED] – pratica edilizia presentata per costruzione della cantina.

Diniego dell'ufficio urbanistica prot. n. 2527/5796 del 02/04/2001 per disposizione planimetrica e copertura non conformi alle norme delle zone agricole.

P.E n. 185/01 [REDACTED] – concessione Edilizia n. 101 del 29/11/02 per *"realizzazione nuovo annesso rurale da adibire a cantina previa demolizione di una stalla/fienile con aumento volumetrico una tantum 10% ai sensi dell'art n. 39 del vigente RU"*.

Intervento previsto in P.M.A.A. (P.A.P.M.A.A. approvato con delib. 194 del 03/10/2000).

Atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 16/10/02 dal notaio Alberto Chieffi di Poggibonsi.

Segnalazione inizio lavori in data 12/05/03 del 09/05/03.

Autorizzazione allo scarico n. 17/06 del 30/11/06.

Attestazione di agibilità 21/2007 prot. n. 20255 del 21/12/06.

DIA n. 60/09 – Pratica prot. n. 2672 del 23/02/2009 per *"Lavori di chiusura ex strada pubblica ed aggiornamento catastale"* nonché per realizzazione cancello in ferro battuto.

Comunicazione inizio lavori in data 09/04/2010 del 13/04/10.

Con nota prot. n. 5684 del 14/04/2010 il Comune comunica che i lavori relativi alla DIA non potranno essere legittimamente eseguiti in quanto la comunicazione di inizio lavori è stata presentata oltre il termine di un anno rispetto alla presentazione della DIA.

Nella medesima nota viene specificato che nella DIA non è stata indicata la ditta esecutrice e non risulta firmata dal Direttore dei Lavori.

In data 30/04/10 prot. n. 6546 il Tecnico consegna la documentazione a correzione.

DIA n. 50/11 – Pratica prot. n. 3228 del 01/03/11 per *"modifiche interne"*
Comunicazione inizio lavori in data 12/05/2011 prot. n. 7123 del 12/05/11. Comunicazione fine lavori in data 30/05/2011 prot. n. 8263 del 01/06/11

Necessita aggiornamento della planimetria catastale.



Le difformità riscontrate nell'edificio A, di cui alle variazioni catastali sopra riportate, non presentano problemi di sanatoria. Per l'edificio di abitazione B, come detto è stato necessario sostituire completamente la planimetria catastale e non semplicemente aggiornarla (tra l'altro abbiamo eliminato i sub 7-8-9 non presenti nella realtà). Rispetto alle autorizzazioni edilizie ottenute sono state realizzate in più la tettoia e la pavimentazione sul fronte dell'edificio; inoltre era prevista una porta a p. terra che dalla cucina conduceva alla tettoia sul retro, che non è stata realizzata; al p. primo vi era una diversa distribuzione di spazi interni e vi era una sola finestra per un unico locale e non due finestre per il locale bagno e ripostiglio che riscontriamo oggi. Infine, vi è incongruenza nei prospetti per le dimensioni delle aperture. Riteniamo, stante anche l'assenza della necessità di autorizzazione paesaggistica, che tali difformità potranno essere sanate con idonee pratiche edilizie. Oltre alle difformità dapprima rilevate per l'edificio C cantina, che si è proceduto ad aggiornare nel 2022 è da aggiungere che il locale tecnico con impianto di climatizzazione della cantina non risulta in progetto, ma è stato accatastato solo nel 2015. Anche questa difformità, così come quelle che hanno dato luogo alle variazioni catastali, potranno essere sanate. Per queste sanatorie non necessitano opere. Si valuta che il costo delle prestazioni professionali per la predisposizione delle pratiche da presentare in Comune con relative nuove planimetrie e prospetti e il costo dei diritti e delle sanzioni possa sommare ad € 12.000,00.

Vi è poi il caso del locale abusivo interrato. A tal fine abbiamo provveduto a verificare presso gli uffici del Genio Civile in Grosseto le pratiche depositate e scartando una pratica relativa ad altro edificio, abbiamo reperito il progetto della cantina depositato con denuncia 18 febbraio 2003 al n 7031 ([REDACTED] - Progettista e direttore lavori [REDACTED] [REDACTED] - collaudatore [REDACTED]). Dopo aver esaminato accuratamente la pratica, si è rilevato che le opere relative a questo locale e relativo scannafosso non sono state depositate.

Dopo un opportuno confronto con un ingegnere strutturista, il sottoscritto ritiene che sia sanabile l'aspetto strutturale mediante relazione geologica, carotaggi e prove di laboratorio, relazione dell'ing. strutturista e collaudo di altro ingegnere. A questa fase seguirà la presentazione di una pianificazione aziendale per giustificare, a sanatoria, la volumetria abusivamente realizzata, considerando che ben 6,22 ettari di vigneto sono stati



impiantati successivamente al 2003. Pertanto si quantificano i costi delle suddette pratiche e della relativa pratica edilizia, considerando che il soggetto presentatore sarà sicuramente un imprenditore agricolo professionale, in € 26.000,00.

Risposta al quesito n 7

DIVISIBILITA' IN LOTTI

L'azienda sinora descritta dovrà costituire un lotto a sé stante rispetto alla seconda azienda esecutata, descritta in seguito.

In una prima ipotesi avevamo ipotizzato di poter individuare due lotti all'interno di questa proprietà, distinguendo l'appezzamento di terreno agricolo distaccato, nel fg 179, dal corpo principale nei fg 180-181, che presumibilmente potrebbe interessare un operatore del settore vitivinicolo. Però, stante il fatto che il probabile valore di vendita dell'appezzamento più piccolo sarà molto relativo, riteniamo non sia conveniente complicare la procedura ponendo in vendita due lotti distinti. Sarà l'eventuale acquirente che, se lo ritiene opportuno, potrà porre in vendita alle aziende limitrofe interessate, quel seminativo e il bosco.

Risposta al quesito n 8

EVENTUALE SUDDIVISIONE PRO QUOTA

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 8.

Risposta al quesito n 9

POSSESSO DELL'IMMOBILE

A seguito di nostra specifica richiesta, gli uffici territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi e di Grosseto ci hanno comunicato rispettivamente in data 03/03/22 e 17/09/2021 che a nome [REDACTED] non risultavano registrati contratti di affitto/o locazione. Dal nostro sopralluogo con il custode risultava presente personale della soc. esecutata per la conduzione delle consuete operazioni agricole.

Risposta al quesito n 10

EVENTUALE OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'EX CONIUGE O CONIUGE SEPARATO

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 10.



Risposta al quesito n 11

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALTRO TIPO DI VINCOLO

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 11.

Risposta al quesito n 12

STIMA DELL'IMMOBILE

Si procede con la valutazione adottando l'unico metodo realistico che si può adottare nel caso di stima del più probabile prezzo di mercato ovvero il procedimento estimativo per comparazione o per confronto diretto. Si tratta del confronto con prezzi riscontrati in compravendite di immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato e avvenute di recente. Tale procedimento di stima, trattato nella disciplina estimativa classica, ha visto poi aggiornamenti con gli standard internazionali di valutazione IVS approvati dal International Valuation Standards Council nel Regno Unito sin dalla metà degli anni settanta dello scorso secolo. Tali criteri sono stati ripresi nelle linee guida dell'A.B.I. sin dalla sua circolare n 263 del 27 dicembre 2006.

Gli IVS quindi non sono una rivoluzione nella dottrina estimativa ma un approccio condiviso a livello internazionale che riconosce comunque i postulati di fondo quali il valore nelle sue varie coniugazioni, la permanenza delle condizioni, l'ordinarietà della valutazione e i criteri di valutazione. Tra gli approcci alla valutazione immobiliare abbiamo i metodi orientati al mercato (market oriented) che però, per motivi su cui non è utile soffermarci in questa sede, riteniamo del tutto inapplicabile in stime come la presente.

La nostra stima si riferisce ad alcuni comparabili che abbiamo reperito ricercando tra le offerte e le stime per esecuzioni immobiliari. La similitudine è riferita alla tipologia di immobile e alla sua collocazione sul territorio, mentre le differenze dimensionali, di collocazione sul piano, di dotazione di accessori, di età dell'edificio... si possono inquadrare in una parametrizzazione che ci fa apprezzare le differenze di valore.

La comparazione si dovrebbe attuare principalmente tramite la ricerca di compravendite di immobili avvenute, perché solo il reperimento del prezzo offre il termine di confronto migliore, ma nel caso delle aziende agricole la comparazione è sempre molto difficoltosa anche in caso di reperimento di compravendite effettuate perché le aziende



agricole sono quasi sempre costituite da un insieme di elementi diversi qualitativamente e quantitativamente quali terreni seminativi, terreni con colture arboree, boschi, edifici di abitazione, edifici ad uso produttivo (magazzini, rimesse attrezzi, stalle, fienili ecc...) e opere di sistemazione agraria (impianti e laghetti a scopo irriguo), ma il loro prezzo è espresso nei contratti di compravendita come un unicum. Pertanto, il valutatore potrà tenere conto di un prezzo espresso in un contratto, ma starà alla sua esperienza valutarlo sulla base del peso specifico di ogni componente, ammesso e non concesso che li possa conoscere.

Si può procedere anche con il confronto delle offerte di vendita, operando tutti gli accorgimenti possibili per rapportare valutare se tali offerte rispecchiano i prezzi che si spuntano nell'equilibrio tra domanda e offerta, oppure risentono semplicemente dei desiderata dei venditori.

Altro elemento reperibile dal tecnico sono i valori tabellari prodotti dall' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e dei V.A.M. sempre dell'Agenzia delle Entrate. Però ogni buon estimatore sa che tali indicazioni possono fornire semmai occasione di confronto (solo se utile) ma non debbono mai essere utilizzati tal quali per le stime, perché niente può sostituire la stima che il tecnico esegue sul bene oggetto del suo accertamento. E d'altra parte se si potesse eseguire le stime con valori tabellari precostituiti nemmeno dovrebbero esistere gli estimatori!

Purtroppo, è invalso l'uso da parte di molti tecnici ad utilizzare queste tabelle come riferimento per le loro stime, ma in questa maniera il tecnico viene meno al suo dovere di esperto e a nulla serve l'apparente copertura del fatto di essersi riferiti a dati in qualche modo "ufficiali": il valore OMI viene in tal caso trasformato in un mezzo improprio che conduce o a stime sballate o a stime solo casualmente congrue. Stesso commento è da riferire ad ogni altra forma di valore tabellare riferito a territori sulla base di dati statistici delle più varie origini.

Abbiamo quindi proceduto con la ricerca di dati di compravendite immobiliari comparabili relative a proprietà fondiari caratterizzate da vigneto. Si sono rinvenute quindi offerte di vendita, giacché queste sono quelle più rintracciabili mediante gli annunci delle agenzie, ma anche perizie effettuate per esecuzioni immobiliari.



Teniamo conto, infine, che le offerte di vendita sono più una rappresentazione delle speranze del venditore che non dei prezzi relativi agli immobili offerti, tanto che, sovente, esse diminuiscono col trascorrere del tempo, se l'immobile rimane invenduto sino ad assestarsi su valori realistici. Comunque, è noto che tra le offerte ed il prezzo può correre anche molta differenza.

Abbiamo reperito alcuni comparabili, che sono esposti in **allegato 9**.

Tra di essi si segnala il caso 3 perché... si tratta dell'immobile sottoposto ad esecuzione, che stiamo stimando!!

	Ha vigneto	Dotazioni volumi edilizi	Seminativi	Oliveti	Richiesta
Comparabile 1	3.73.00	310 mq annessi su 1.200 mq di corte	-	1.40.00	900.000,00
Comparabile 2	33.42.00	Notevole, annessi e abitazioni	9.93.00	3.11.00	1.470.000,00
Comparabile 3	È il soggetto di stima				2.350.000,00

Il comparabile 1 ha una dotazione di edifici proporzionata alla superficie di vigneto, che però è piccola e quindi si presume una richiesta/ettaro superiore rispetto ad una estensione molto maggiore di vigneto. Se l'oliveto fosse stato valutato dall'offerente - per mera ipotesi - € 20.000,00/ha e € 1.000,00/mq fossero stati valutati i vari edifici in buone condizioni, avremo un valore residuo di circa € 340.000,00 da cui si evincerebbe una richiesta per il vigneto di € 151.000/ettaro. Valore fuori mercato, da prendersi nella logica che prima abbiamo espresso dell'offerta. Il comparabile 2 pubblicizza una vendita per e.i. che però non viene specificata e non fornisce l'estensione degli edifici costituiti da abitazione su due piani, cantina semi interrata, ufficio e magazzino. Notevole l'estensione dei vigneti. Possiamo proporre una deduzione logica: con 10 ettari di oliveto e 3 ettari di seminativi, oltre agli edifici, è verosimile che il vigneto non incida oltre ai 30.000 €/ettaro perché andrebbe a costituire un valore di € 1.000.000,00. I restanti 470.000,00 sono ben coperti dai valori dell'oliveto + seminativi, cui si possono attribuire 200.000,00 €, e gli edifici, cui pur non



conoscendone le superfici ma leggendo la descrizione, è verosimile attribuire un valore di € 270.000,00.

L'offerta di vendita esposta dall'agenzia per l'immobile esecutato è palesemente eccessiva. Vedremo il confronto tra gli € 2.350.000,00 richiesti e la nostra stima.

Dobbiamo ora fondere questi dati con la nostra esperienza. Proponiamo i seguenti valori di riferimento, considerando che gli ha sono quelli effettivi da noi rilevati e i mq delle abitazioni sono quelli commerciali, con la metà della superficie dei muri perimetrali. Della cantina abbiamo rilevato i mq utili, senza contare le murature esterne.

Circa il vigneto, componente fondamentale del valore da stimare, stabiliamo che il valore di riferimento in piena attività sia di € 50.000,00/ha. Un vigneto si considera a fine carriera produttiva a 25/30 anni, anche se espiantarlo o meno dipende dalla scelte imprenditoriali: fatto sta che la sua produttività diminuisce sensibilmente e si considera "vecchio". Abbiamo visto che dei 12.78.02 di vigneto effettivo, abbiamo 2.91.14 ettari di dodici anni mentre 2.38.08 ettari hanno venti anni di età e i restanti hanno diciannove/diciassette anni. Quindi optiamo per diminuire il valore/ha a 40.000,00 per i vigneti di venti/diciassette anni. La differenza di 1.58.28 ettari tra gli ettari 14.36.30 considerati vigneto nell'uso del suolo e gli ettari 12.78.02 di vigneto, risultanti sullo schedario viticolo la sommiamo alle tare, trattandosi di capezzagne.

Categoria edificio	colturale o ha o mq	Superficie: ha o mq	Valore unitario	Valore totale
Vigneto di 12 anni		9.86.88	50.000,00	493.440,00
Vigneto di 20/17 anni		2.91.14	40.000,00	116.456,00
Seminativo		5.09.42	8.000,00	40.753,60
Oliveto		2.67.93	15.000,00	40.189,50
Bosco		2.33.23	2.000,00	4.664,60
Incolto + pascolo cespugl.		0.15.82	1.000,00	1.582,00
Tare (strade, capezzagne, corte attorno agli edifici)		2.39.36	1.000,00	2.393,60
Edificio A				



Abitazione p 1	154,94	400,00	61.976,00
magazzini p T	228,25	400,00	91.300,00
Abitazione B			
Piano T	83,32	1.200,00	99.984,00
Piano 1)	55,50	1.200,00	66.600,00
Tettoie (30% di 29 mq)	8,7	1.200,00	10.440,00
Cantina C	361,21	600,00	216.720,00
Totale	25.58.92	Totale	1.246.499,30

Dal valore così risultante occorre detrarre l'importo degli oneri dovuti per la definizione delle sanatorie edilizie, che abbiamo quantificato in € 12.000,00 + € 26.000,00. Quindi € 1.246.499,30 - (12.000,00 + 26.000,00) = € 1.208.499,30, che arrotondiamo a € **1.208.000,00**.



PROPRIETÀ ESECUTATA IN COMUNE DI GROSSETO LOC GRILLESE

Risposta al quesito n 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La seconda unità aziendale oggetto di esecuzione si trova in Comune di Grosseto, in loc Grillese. Si tratta dell'unità descritta al punto 2 di pag 6. In linea d'aria i terreni si trovano a 4,5 Km a sud est della città. Si raggiungono dalla strada provinciale di Poggio la Mozza, dalla quale al Km 1+500 ci si immette nella strada vicinale di Poggio Lungo, che divide in due il corpo aziendale.

Segue immagine della proprietà con il perimetro in colore rosso.



La strada vicinale di Poggio la Mozza, evidenziata in colore verde nella foto aerea, pur risultando regolarmente censita tra le strade consorziate al CO.STRA.VI. di Grosseto, non è accatastata e quindi la sua superficie di 1.612 mq figura entro le p.lle 146 e 433 interessate dall'esecuzione. Si tratta di una evidente mancanza, perché la strada vicinale dovrebbe essere frazionata ed accatastata alla partita "strade". Ma il dato fattuale dell'esistenza della pubblica strada è ciò che conta, perché le strade vicinali riconosciute possono anche correre



su terreni di proprietà privata, non vendendo meno in tal caso la pubblica destinazione della resede stradale.

Di seguito la scheda del CO.STRA.VI con la rappresentazione della strada vicinale, ove si conferma chiaramente il tracciato, dalla strada prov di Poggio la Mozza.



COMUNE DI GROSSETO

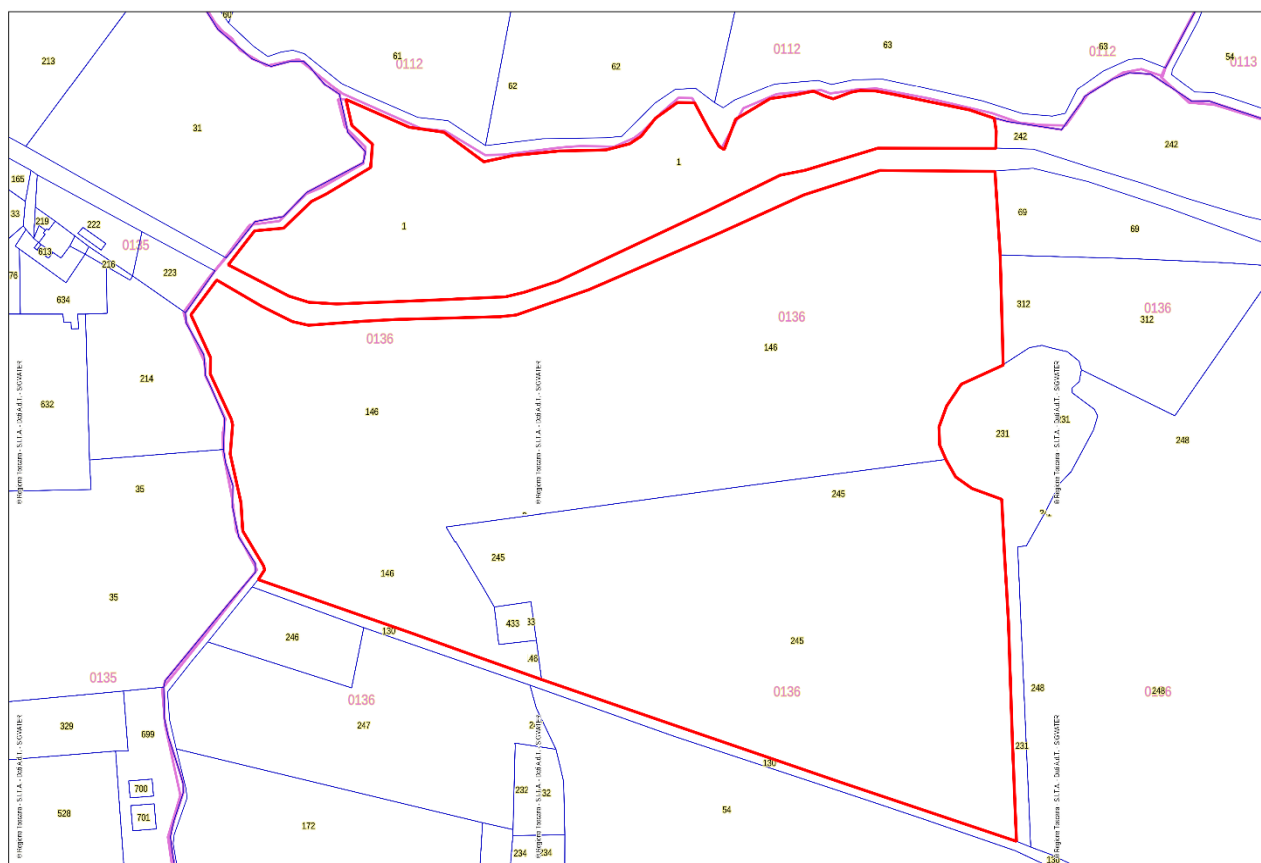
Ufficio Agricoltura



Sopralluogo n° 27 del 18 Aprile 2002				
Denominazione Strada			Rif. Delibera n°153 del 14-06-65	
Strada di Poggio Lungo				
Descrizioni ed Osservazioni				
Inizia dalla Strada Prov.le di Poggio la Mozza e termina al nucleo abitato di Poggio Lungo. La strada, larga 3,40 ml, risulta bitumata in ottimo stato di uso e conservazione per la lunghezza complessiva di 1,300 Km. La segnaletica verticale è sufficiente.				
Rif.Catastale	Foglio	136	Particella	10-11-12-14-54-57-59-60-61-63-80-81-86-90-91-92-93-128-146-152-177-179-180-181-182-183-184-185-191-192-193-194-196-198-200-219-228-232-234-240-241-247-256-257-263-268-271-314-315
Classificazione	Vicinale pubblico transito			



Di seguito la planimetria catastale:



EDIFICI

L'unico edificio che si trova in questo corpo di terreni è un capannone prefabbricato, ad uso cantina. L'immobile ha una superficie lorda di 118,62 mq, ed è corredato da una pavimentazione perimetrale di circa 120,80 mq.

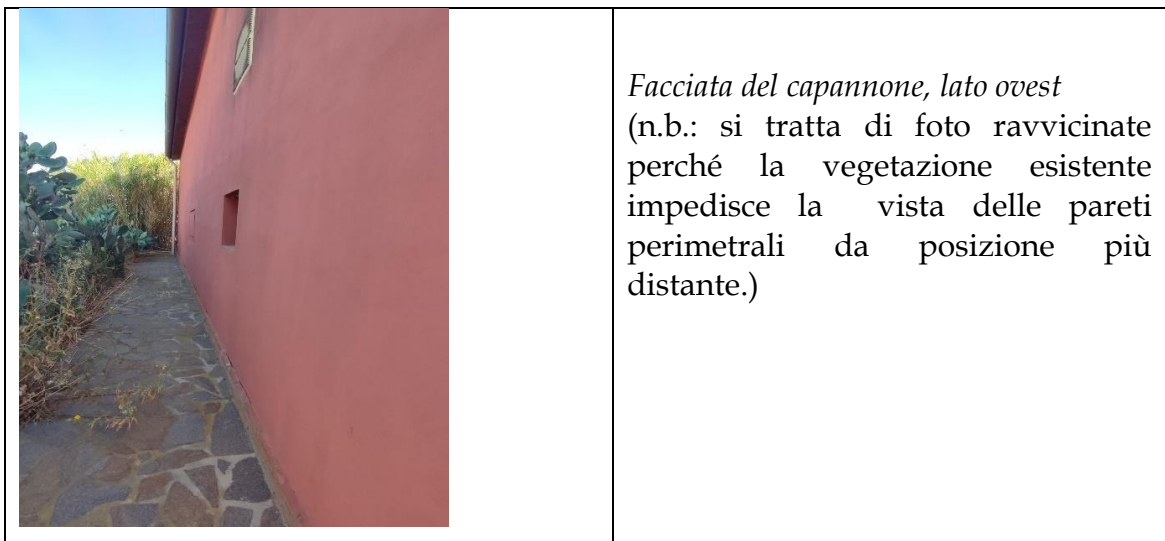
Nelle foto seguenti si apprezzano le sue caratteristiche:

ESTERNO



Facciata del capannone, lato sud





INTERNO

Si tratta di un volume occupato da tini in acciaio di vinificazione e attrezzature di cantina, con relativo impianto di condizionamento della temperatura sia del locale che dei tini.



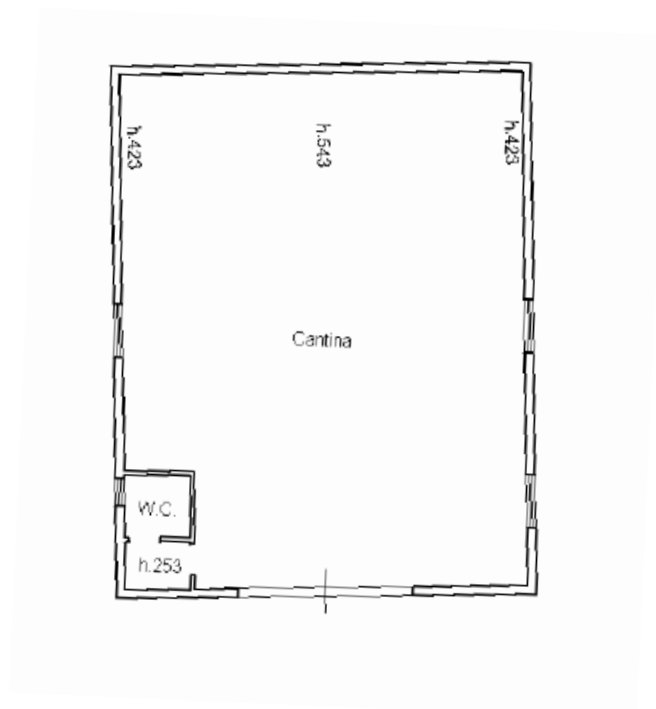
Un piccolo vano è adibito a disimpegno/bagno (di seguito: accesso, antibagno e bagno):



L'impianto di condizionamento con le sue unità esterne, così come parte dei tini, è di proprietà dell'affittuario. Ma anche i restanti tini di proprietà dell'esecutato non fanno parte della presente stima in quanto beni mobili non oggetto di esecuzione.

La planimetria catastale è storta ma corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi e pertanto non sarà necessario procedere a nessun aggiornamento catastale.





TERRENI

Abbiamo riscontrato che le qualità catastali dei terreni non corrispondono alla realtà quindi forniamo una tabella elaborata sulla base dei nostri rilievi:

Fg	P.lla	Uso del suolo reale	Superficie (ha)
136	1	Seminativo	1.40.00
		Oliveto	0.20.00
		Incolto	1.10.40
136	146	Strada vicinale	0.16.12
		Oliveto	0.16.79
		Seminativo	0.11.80
		Vigneto	6.92.18
		Resede	0.02.71
136	245	Oliveto	0.21.50
		Incolto	0.14.51
		Vigneto	4.39.69
136	433	Ente urbano	0.04.90
<i>Totale</i>			<i>14.90.60</i>



Tenuto conto dello schedario viticolo, vi si trovano 9.65.11 ettari effettivamente vitati (capezzagne e viabilità esclusa), così distinti:

p.lla	Varietà	Anno di impianto	superficie	Iscrizione Albi
146/p	Petit verdot	2008	0.12.59	IGT Toscano
146/p	Petit verdot	2006	1.25.40	IGT Toscano
146/p	Sangiovese	2006	0.73.13	IGT Toscano
146/p	Sangiovese	2005	0.96.37	IGT Toscano
146/p	Sangiovese	2002	0.52.11	IGT Toscano
146/p	Malbec	2006	0.13.27	IGT Toscano
146/p	Malbec	2006	1.46.27	IGT Toscano
146/p	Malbec	2006	0.42.28	IGT Toscano
245/p	Sangiovese	2006	0.10.06	Morellino di Scansano DOCG
245/p	Sangiovese	1976	3.93.63	Morellino di Scansano DOCG

	<i>Vigneto ubicato nella porzione ovest della p.lla 146 – Varietà Petit Verdot</i>
<i>Vigneto ubicato nella porzione est della p.lla 146 – Varietà Sangiovese</i>	



	<i>Vigneto ubicato nella porzione est della p.lla 146 – Varietà Malbec</i>
<i>Vigneto ubicato nella p.lla 245 – Varietà Sangiovese</i>	

Nella precedente tabella di pag 48 è evidenziata l’età dei vigneti: si segnala sin d’ora la presenza di circa ettari di Sangiovese in DOCG Morellino molto vecchio (anno 1976), in cui l’affittuario ha rinnovato la paleria cadente con pali in ferro.

I terreni non vitati hanno poca importanza economica trattandosi di 1.51.80 ettari di seminativo, 1.24.91 ettari di terreno incolto e ulteriori 0.58.00 ettari di oliveto. La superficie ad oliveto è suddivisa in tre modesti appezzamenti e due filari, uno dei quali delimita gli appezzamenti vitati al centro del corpo aziendale e l’altro il confine sud della proprietà. Nell’oliveto ubicato sulla p.lla n. 1 oltre la Strada Provinciale si riscontrano numerosissime fallanze, mentre le altre aree olivate risultano ben mantenute.

	<i>Seminativo nella porzione della p.lla 1</i>
---	---



<i>Oliveto nella porzione est della p.lla 1</i>	
	<i>Oliveto ubicato nella porzione est della p.lla 146</i>
<i>Filare di olivi tra la p.lla 146 e la p.lla 245</i>	

Risposta al quesito n 4

VARIAZIONI CATASTALI

Non necessitano variazioni catastali.

Risposta al quesito n 5

UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I terreni sono situati in “**area a prevalente funzione agricola**” art 124 del vigente regolamento urbanistico comunale, approvato e parzialmente riadottato con Del CC 48/2013, 35/2015 e poi approvato definitivamente con Del CC n 115/2015 e successiva variante normativa approvata con Del CC 76/2016. Corrisponde alla zona omogenea E del DM 1444/1968. Nelle p.lle 146 e 433, l’area della strada vicinale, prima descritta, è



riconosciuta come viabilità esistente, sottoposta alla disciplina dell'art 109 del Regolamento urbanistico. Nella p.lla 1 parte vi è un piccolo superficie a bosco tutelate ex art 142 lettera g del D Lgs 42/2004. L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e nella p.lla 1 e 146 parte sussiste la tutela ex art 142 lettera c (fiumi e torrenti) del D Lgs 42/2004. Come da CDU (**allegato 10**), si rilevano alcune porzioni di terreno sottoposte ad attenzione e relativa regolamentazione come mobilità lenta (art 55 del R.U.), tracciati viari presenti sin dal 1942 (art 59 del R.U.), corridoi biologici (art 63 del R.U.) e percorsi panoramici (art 68 del R.U.).

Risposta al quesito n 6

CONFORMITA' EDILIZIA

Per verificare la rispondenza dello stato attuale con quello concessionato sono stati eseguiti due accessi presso il Comune di Grosseto al fine di reperire le pratiche edilizie che interessano i nostri immobili. Questo il risultato dell'indagine:

P.E. 9681/1974 - a nome di [REDACTED] - Autorizzazione n. 19988 del 03.03.1975 - Licenza di costruzione n. 316/1975 per costruzione capannone agricolo prefabbricato. Nella medesima pratica veniva richiesta la costruzione di una cantina, che non fu autorizzata in quanto in contrasto con il regolamento edilizio.

P.E. 10461/1977 - a nome di [REDACTED] - per costruzione fabbricato rurale ad uso cantina e abitazione: quest'ultima non fu autorizzata in quanto in contrasto con l'art. n. 4 della L.R.T. 16/1975 (richiedente già proprietario di altra abitazione in comune di Orbetello).

P.E. 2003/1707 - PdC n.157 del 20.05.2004 per ampliamento una tantum 10 % al fine di incrementare l'altezza per posizionare nuovi contenitori in acciaio e poi realizzazione servizio igienico e relativa fossa Imhoff.

P.E. 251/2010 - Attestazione Conformità in Sanatoria per modifiche interne, esterne e spazi interni con aumento di volume e superficie. Diniego prot. 53406 del 4.05/2011, non ammissibile in quanto in contrasto con l'art. n. 3 delle NTA della variante al territorio aperto e con l'art 140 della LRT 1/2005

Sanatoria edilizia art. 206 c 2 L.R n.65/2014 rilasciato, con provvedimento n°19 del 20/03/2019

P.E. 2019/332 - Attestazione Conformità in Sanatoria n. 91 del 28.07.2020 per modifiche interne ed esterne costituite da spostamento ed ampliamento del locale bagno ed antibagno,



modifica delle dimensioni e del posizionamento delle finestre esterne e del portone d'ingresso e realizzazione di pavimentazione esterna della superficie di mq. 120,8

L'edificio risulta conforme a quanto assentito nelle anzidette p.e.

Risposta al quesito n 7

DIVISIBILITA' IN LOTTI

L'azienda ora descritta costituirà il secondo lotto di vendita. Come il primo lotto, questi terreni possono interessare potenziali acquirenti, nell'ambito degli operatori del settore vinicolo.

Risposta al quesito n 8

EVENTUALE SUDDIVISIONE PRO QUOTA

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 8.

Risposta al quesito n 9

POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli uffici territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi e di Grosseto ci hanno comunicato rispettivamente in data 03/03/22 e 17/09/2021 che a nome del [REDACTED], non risultavano registrati contratti di affitto/o locazione. E però i terreni in oggetto risultano essere stati concessi in affitto, dal 07/03/2019 al 06/03/2024 con contratto di affitto registrato a Poggibonsi il 12/03/2019 al n. 000664 serie 3T, [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), con sede in [REDACTED]. In effetti a tutt'oggi l'affittuario conduce i terreni e il canone lo giudichiamo congruo rispetto al mercato e alle dotazioni.

Risposta al quesito n 10

EVENTUALE OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'EX CONIUGE O CONIUGE SEPARATO

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 10.



Risposta al quesito n 11

ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALTRO TIPO DI VINCOLO

Non si verifica il caso previsto nel quesito n 11.

Risposta al quesito n 12

STIMA DELL'IMMOBILE

Abbiamo reperito alcuni comparabili, che sono esposti in **allegato 11** ove abbiamo visionato i dati che ci interessano, riassunti nel seguente schema:

	Ha vigneto	Dotazioni volumi edilizi	Seminativi	Oliveti	valore vigneto
Comparabile 1	20.00.00	200 mq abitazione 2.975 mq annessi		1.00.00	44.000,00/ha
Comparabile 2	10.29.45	1100 mq abitaz. Notevole, annessi e abitazioni	11.00.00		70.000,00/ha DOCG 40.000,00/ha IGT
Comparabile 3	3.73.00	310 mq annessi su 1.200 mq di corte	-	1.40.00	24.000,00/ha e 95.000,00/ha se DOCG

Il comparabile 1 è una offerta di agenzia per una proprietà a sud del Comune di Grosseto, ove vi sono 20 ettari di vigneto (14 di Morellino DOCG e 6 DOC Maremma Toscana) e 1 ettaro di oliveto. Le abitazioni sommano 200 mq e il complesso di annessi (rimessa, cantina) somma 2975 mq. La richiesta è di € 2.490.000,00. Per mera ipotesi se il vigneto valesse 20.000 €/ettaro, l'abitazione 1000 €/mq e gli annessi 400 €/mq avremmo (20.000 + 400.000 + 1,190,000,00) così che residuerebbero per i vigneti € 880.000,00, cioè 44.000 € /ettaro (in media DOCG e DOC). Questo dato è abbastanza verosimile, se si tiene conto delle maggiori informazioni sul vigneto che vengono fornite da un altro annuncio, con richiesta di € 2.400.000,00 riguardante la medesima azienda: si apprezza che la maggior parte dei vigneti ha 22 anni e solo una minima parte diciassette anni e che 2,5 ettari sono



occupati da un vigneto di 45 anni. È noto ai tecnici del settore che un vigneto può continuare a produrre per diverse decine di anni, ma nelle prassi produttive diffuse, verso i 25/30 anni deve essere sostituito.

Il comparabile 2 è un'altra stima reperita sul web per la es imm. 171/2016, eseguita nell'aprile 2021. La stima riguarda tre lotti; un appartamento e due aziende vitivinicole una in Comune di Scansano e un in Comune di Grosseto. Noi ci riferiamo a quella in situata come la nostra, nella porzione sud del comune di Grosseto. Riguardo alla vigna l'esperto estimatore dopo aver fatto riferimento a tabelle precostituite (OMI, bollettini CREA ex INEA, Exeo...), riferisce a pag 32 che dei 21 ettari di vigneto presenti in ambedue le aziende stimate, 14 erano "rivendicabili" come DOCG Morellino e indica un valore di riferimento di 70.000,00 €/ha per i vigneti DOCG Morellino e 40.000,00 €/ettaro per il vigneto non DOCG (pag 67-68). Ai fini della stima assegna a tutti i vigneti la media tra questi due valori: $(70.000 + 40.000/2) = 55.000,00 \text{ €/ha}$ (pag 70), operazione quest'ultima poco comprensibile. Altri dati di riferimento sono (pag 68) le superfici degli edifici, cui applica per le abitazioni in buone condizioni di € 1.100,00/mq, di locali per agriturismo in € 1.000,00/mq, della cantina di € 600,00/mq e del magazzino di 400,00-450,00 €/mq.

Il comparabile 3 è una perizia svolta per la e.i. 217/2014 di un'azienda agricola in area vicina al nostro soggetto di stima. La perizia è del giugno 2015 e l'esperto riferendosi ai VAM, assegna al vigneto € 24.000,00/ha al vigneto e 95.000,00/ha al vigneto DOCG Morellino, detraendo poi il 20%. Per motivi già accennati e che è inutile approfondire in questa sede, giudico del tutto incongruo riferirsi ai dati del VAM. Salta all'occhio la enorme differenza di valore tra vigneto DOCG e non DOCG.

Dobbiamo ora fondere questi dati con la nostra esperienza. Proponiamo i seguenti valori di riferimento, considerando che un giovane vigneto DOCG Morellino, in buone condizioni colturali, può spuntare € 100.000,00/ettaro.

Procediamo prendendo a riferimento la superficie effettiva dei vigneti e tenendo conto della loro età, esposta nella tabella a pag 48.

Circa l'incolto e le tare si somma alle superficie evidenziate a pag 47, ettari 1.66,76 di differenza tra gli ettari 11.31.87 di vigneto da uso del suolo con gli ettari 9.65.11 di vigneto effettivo, in quanto trattasi delle capezzagne. Si sottraggono dai 490 mq dell' E.U. i 118 mq dell'edificio, valutato a sé. Alla sup. della strada vicinale non viene attribuito alcun valore.



Categoria culturale	Superficie	Val. unitario /ha o /mq	Valore totale
Vigneto non DOCG (di 15-16 anni in media)	5.61.42	50.000,00	280.710,00
Vigneto DOCG di 16 anni	0.10.06	90.000,00	9.054,00
Vigneto DOCG di 46 anni	3.93.63	40.000,00	157.452,00
Oliveto	0.58.29	20.000,00	11.658,00
Seminativo	1.51.80	8.000,00	12.144,00
Incolto/tare	2.98.11	1.000,00	2.981,10
Capannone	118 (arrot.)	600,00	70.800,00
		Totale	544.799,10

La scadenza dell'affitto nel marzo 2024, (1 anno e 5 mesi da ora) considerati i tempi occorrenti per la messa in vendita dell'immobile e per lo svolgimento del/degli esperimento/i di vendita, praticamente non incide sul valore perché al momento della presa in possesso da parte dell'acquirente, l'affitto sarà scaduto o in scadenza.

In definitiva questo secondo lotto censito nel Comune di Grosseto in catasto fabbricati al fg. 136 p.lla 433 sub 1 (D/10) e al catasto terreni al fg.136 p.lle 1, 146 e 245, per una superficie totale di ettari 14.90.60 viene valutato € 545.000,00.



SCHEMA RIASSUNTIVO DEI LOTTI PROPOSTI PER LA VENDITA

Dopo aver effettuato le verifiche e risposto ai quesiti posti, ed in particolare: rilevato un errore nel pignoramento del 27 novembre 2000 che ha comportato la mancata considerazione della p.lla 120 fg 180, non pignorata, e due errori nella relazione del notaio C. Candore del dicembre 2020, da far correggere; suddivisi i beni sottoposti ad esecuzione in due lotti così da essere sottoposti a distinti tentativi di vendita; rilevate alcune difformità catastali nel lotto in Comune di Roccastrada, aggiornate mediante inserimento nel mappale dell'edificio B e inserimento delle planimetrie corrette di ambedue gli edifici mediante procedura DOCFA; verificate tutte le pratiche edilizi e evidenziate alcune difformità negli edifici in Roccastrada, giudicate sanabili; verificata l'esistenza di un contratto di affitto opponibile per l'immobile in comune di Grosseto scadente a marzo 2014; individuato il tratto della strada vicinale di Poggio Lungo che scorre entro la proprietà esecutata pur non essendo stato frazionato da essa; stimato il più probabile valore degli immobili tenendo conto del rilievo della effettiva quantità, età e composizione ampelografica dei vigneti e delle condizioni degli edifici, nonché della loro iscrizione ad Albi, e del valore di mercato delle altre componenti (oliveto, seminativo, tare e incolti), si propongono al G.E. per la eventuale vendita i seguenti due lotti:

LOTTO 1

Azienda agricola in Comune di Roccastrada in loc Cintoia di ettari 25.58.92, posta a 1,5 Km dal paese di Ribolla e raggiungibile dalla strada Prov della Collacchia, immettendosi nella str. Vic del Vallone. È frazionata in due corpi vicini: nel corpo principale sono ubicati il centro aziendale, con cantina e edifici, e i vigneti. Il tutto è censito alle p.lle 12 e 13 del fg 180 e alle p.lle 4, 5, 7, 42, 43, 148 del fg 181 del catasto terreni per 19.11.90 ettari, nonché alla p.lla 147 sub 5 (ha sostituito i precedenti sub 1 e 3 e sub 4) del fg 181 e alla p.lla 6 sub 4, 5, 10 e 11 (i sub 10 e 11 hanno sostituito gli ex sub 2, 3, e 6, mentre i sub 7, 8 e 9 sono stati soppressi in quanto fabbricati non più esistenti) del fg 181 del catasto fabbricati.

Questa superficie comprende 12.78.02 ettari di vigneto effettivo e circa 1,1 ettari di seminativo, 2,7 ettari di oliveto, 0,34 ettari di bosco e il resto tare, oltre all'edificio A, in cui necessitano urgenti operazioni di manutenzione straordinaria, con una abitazione al piano primo di 155 mq e magazzini al p terra per 228 mq, l'altro edificio B in ottime condizioni



con una abitazione per 139 mq dotata di 29 mq di verande, e infine l'edificio C costituito da una cantina semi interrata in buone condizioni, di 361 mq con un corpo aggiunto interrato, da sanare. Il secondo corpo di terreni, posto a poco più di 700 m dal centro aziendale, è censito alle p.lle 43, 44 e 108 del fg 179 del catasto terreni per un totale di 5.99.40 ettari e presenta circa 3,9 ettari di seminativo e 2,1 ettari di bosco.

I terreni ricadono in "area agricola/forestale" E3, come da art 67 del vigente P.O. vigente dal 9 novembre 2019.

Si riscontra il vincolo ex art 142 lettera g del D Lgs 42/2004 (aree boscate) sui boschi delle p.lle 43 e 108 in parte e 44 per la totalità del fg 179 e p.lla 42 del fg 181 in parte. Figura un vincolo anche su una piccolissima parte (a nord-ovest) della p.lla 12 del fg 180 ma questa perimetrazione non risponde a realtà, perché quelle presenti in foto aerea sono fronde del confinante bosco di altrui proprietà.

Confinanti del corpo principale: a nord fosso Vallone a ovest (p.lle 17 e 22 fg 180 e p.lle 3 e 40 del fg 181), (p.lla 45 fg 181), (p.lle 10, 71, e 102 del fg 181), a sud (p.lla 21 fg 181) a est (p.lla 1 fg 182), (p.lla 25 fg 182), relitti stradale (p.lla 121 e 149 fg 181), p.lla 120 fg 180. Confinanti del secondo corpo: a nord (p.lla 42 fg 179) a nord ovest strada vicinale della Fontanella, (p.lle 115 e 253 fg 179), sud ovest (p.lle 46 fg 179) a sud est (p.lla 125 fg 181) a est (p.lle 104 fg 179 e 37 fg 181), (p.lla 103 del fg 179)

Valore stimato € 1.208.000,00 che, come esposto a pag 45, tiene conto del costo per sanare le difformità riscontrate.

LOTTO 2

Azienda agricola in Comune di Grosseto, in loc Grillese di ettari 14.90.60, posta a 4,5 Km a sud est della città di Grosseto, raggiungibile dalla strada provinciale di Poggio la Mozza, immettendosi al Km 1+500 nella strada vicinale di Poggio Lungo. Unico corpo, ma suddiviso in tre porzioni dalla strada provinciale e dalla strada vicinale, censito al catasto terreni del Comune di Grosseto alle p.lle 1, 146 e 245 del fg 136 per ettari 14.85.70, comprendenti 5,6 ettari di vigneto, 0,1 ettari di vigneto DOCG Morellino e 3,9 ettari di vigneto oramai invecchiato, da sostituire, di DOCG Morellino oltre a seminativo per 1,5



ettari e il resto tare e incolti, e al catasto fabbricati p.lla 433 sub 1 (D/10) del fg. 136 per ettari 0.04.90 su cui insiste un capannone in buone condizioni di 118 mq (con servizio igienico), per una superficie totale di ettari 14.90.60.

I terreni sono situati in "area a prevalente funzione agricola" art 124 del vigente regolamento urbanistico comunale, approvato e parzialmente riadottato con Del CC 48/2013, 35/2015 e poi approvato definitivamente con Del CC n 115/2015 e successiva variante normativa approvata con Del CC 76/2016. Corrisponde alla zona omogenea E del DM 1444/1968.

Nella p.lla 1 parte vi è un piccolo superficie a bosco tutelate ex art 142 lettera g del D Lgs 42/2004. L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e nella p.lla 1 e 146 parte sussiste la tutela ex art 142 lettera c (fiumi e torrenti) del D Lgs 42/2004. Come da CDU (**allegato 10**), si rilevano alcune porzioni di terreno sottoposte ad attenzione e relativa regolamentazione come mobilità lenta (art 55 del R.U.), tracciati viari presenti sin dal 1942 (art 59 del R.U.), corridoi biologici (art 63 del R.U.) e percorsi panoramici (art 68 del R.U.).

N.B.: il tratto iniziale della strada vicinale di Poggio Lungo occupa 1.612 mq delle particelle 146 parte e 433 parte ma l'uso pubblico della vicinale sussiste anche senza il frazionamento, per cui non si considera nella stima il valore degli ettari 0.16.12 occupati, pur trasferendo le intere p.lle 146 e 433 all'acquirente.

Confinanti: a nord fosso del Grillese, a est [REDACTED] (p.lle 69, 231, 242 e 312 del fg 136) a sud Demanio pubblico dello Stato (p.lla 130 fg 136) a ovest fosso della Melosella.

Valore stimato € 545.000,00.

Tanto dovevasi, in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Grosseto, 4 dicembre 2023

L'esperto estimatore

dott. *Giuseppe Monaci*

