

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 132/2020

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXX

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Antonietta Rossi
C.T.U.: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

15 aprile 2022

ΔΟΤΤ. ΙΝΓ. ΠΙΕΡΛΥΙΓΙ ΜΕΛΧΗΙΟΝΝΑ
για Αδαμελλο, 47 – 58100 Γροσσετο
ε-μαιλ p.melchionna@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 01.06.2021 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Claudia Frosini delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati 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° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

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

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

7° Quesito: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)*

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione 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 L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 23.06.2021, per poi proseguire in date successive, ed in data 24.06.2021 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Maria Antonietta Rossi, e alla presenza dell'Ing. Daniele Felici in qualità di perito nominato per la valutazione degli impianti.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da **30 unità immobiliari** ubicate in via Litoranea, località Pratoranieri, nel Comune di Follonica (GR).

I suddetti immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- foglio **34**, part. **1551**, sub **1** - ctg. **D/2** - r.c. € 19.765,86, **ALBERGO O PENSIONE**, via Litoranea n.150, piano S1-T-1-2, e part. **1552** sub **1** graffata alla precedente particella;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **73** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **11**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **72** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **12**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **71** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **13**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **70** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **14**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **69** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **15**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **67** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **17**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **66** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **18**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **65** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 22 m² - r.c. € 68,17, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **19**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **38** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **22**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **36** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **24**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **35** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **25**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **32** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **29**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **81** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **3**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **31** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **30**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **30** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **31**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **29** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **32**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **28** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **33**;

- foglio **34**, part. **1600**, sub **27** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **34**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **26** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **35**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **25** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **36**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **24** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **37**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **21** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 17 m² - r.c. € 52,68, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **40**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **77** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **7**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **76** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **8**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **75** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **9**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **103** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 13 m² - r.c. € 40,28, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **104** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 13 m² - r.c. € 40,28, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **105** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 12 m² - r.c. € 37,18, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **106** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 12 m² - r.c. € 37,18, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1.

I sopra citati beni risultano intestati a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La procedura esecutiva è promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, quale mandataria della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente alle unità in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

1. QUESITO N.1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. E' stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili oggetto della procedura; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e vengono allegate alla presente memoria.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dal certificato notarile presente in atti, redatto in data 04.12.2020 dal Dott. ROLLO Gigino, Notaio in Novoli, e dalle indagini effettuate dallo scrivente fino al 06.10.2021 presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto del 14.06.2006 rep. n.21432/10690 iscritta al reg. part. 2156 e reg. gen. 10631 del 15.06.2006.
Annotazione n.870 del 13.04.2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto del 15.11.2007 rep. n.25166/13468 iscritta al reg. part. 5318 e reg. gen. 19579 del 16.11.2007, per un importo totale di € 10.000.000,00, importo capitale € 5.000.000,00, durata anni 13, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio 34 particelle 191-1178-1200-1202-1228-1268.
Annotazione n.1719 del 01.08.2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n.2300 del 09.10.2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
Annotazione n.2942 del 30.12.2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.551 del 09.03.2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.1008 del 07.05.2008 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.1231 del 26.05.2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale BALDASSARRI Roberto del 29.04.2010 rep. n.32867/19117 iscritta al reg. part. 1442 e reg. gen. 6549 del 30.04.2010, per un importo totale di € 5.000.000,00, importo capitale € 2.500.000,00, durata anni 8, a favore di XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio 34 particelle 1485-1487.

Annotazione n.1790 del 05.08.2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.2568 del 14.12.2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.964 del 07.06.2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.1542 del 26.09.2011 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.284 del 27.02.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.816 del 25.06.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.1354 del 23.10.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n.753 del 15.07.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.754 del 15.07.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1014 del 18.09.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1089 del 02.10.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1216 del 02.11.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1218 del 03.11.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1274 del 11.11.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1500 del 18.12.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.1545 del 30.12.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.48 del 19.01.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.523 del 08.04.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.547 del 15.04.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.572 del 20.04.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.611 del 22.04.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.634 del 28.04.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.656 del 02.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.696 del 09.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.702 del 10.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n.709 del 11.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.713 del 12.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.730 del 17.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.751 del 20.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.756 del 23.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.757 del 23.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.798 del 30.05.2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.1798 del 25.09.2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n.2153 del 23.11.2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 03.11.2020 al reg. part. 9367 e al reg. gen. 13021 dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 23.10.2020 rep. n.1464, a favore di XXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, gravante sulle 30 unità immobiliari oggetto della presente procedura per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi - convenzione edilizia** di cui atto del Pubblico Ufficiale Segretario Generale Comune di Follonica del 15.01.2013 rep. n.17194, trascritto il 06.02.2013 al reg. gen. 1792 e al reg part. 1105, a favore di COMUNE DI FOLLONICA, con sede in Follonica, c.f. 00080490535, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio **34**, part. **1200**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, al Foglio **34**, part. **1202**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, al Foglio **34**, part. **1268**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, al Foglio **34**, part. **1484**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, al Foglio **34**, part. **1485**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, al Foglio **34**, part. **1486**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, al Foglio **34**, part. **1487**, ctg. E/3 – FABBRICATI PUBBLICI, e il terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al Foglio **34**, part. **191**.
- **Atto tra vivi - locazione ultranovennale** di cui atto ai rogiti del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 17.01.2018 rep. n.43911/22228, trascritto il 18.01.2018 al reg. gen. 842 e al reg part. 660, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in

XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio **34**, part. **1551**, sub **1** e part. **1552** sub **2** graffata alla precedente - ctg. F/3 - unità in corso di costruzione.

N.B. Nel quadro D della nota risulta: “la locazione avrà durata di anni 24 (ventiquattro), avrà inizio il 15 gennaio 2018 e avrà termine il 14 gennaio 2042.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 06.10.2021 presso gli Enti competenti, i terreni siti in località Pratoranieri sui quali sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al N.C.T. del Comune di Follonica foglio **34**, part. **191** – are 3 ca 20, foglio **34**, part. **1178**, are 15 ca 17, foglio **34**, part. **1200** – are 6 ca 15, foglio **34**, part. **1202**, are 2 ca 96, foglio **34**, part. **1228**, are 28 ca 90, foglio **34**, part. **1268**, are 8 ca 50, sono così pervenuti:

- **Atto di Compravendita** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 09.12.2003 rep. n.24108/9732, trascritto il 18.12.2003 al reg. gen. 19726 e al reg part. 13175, a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro i seguenti n.29 soggetti generalizzati come segue:
 1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880;
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di separazione di beni;
 3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880;
 4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.5);
 5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.4);
 6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880 in regime di bene personale;
 7. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di bene personale;
 8. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 63792/785880;

9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di bene personale;
10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di separazione di beni;
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 13248/785880;
12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 129096/785880 in regime di separazione di beni;
13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di bene personale;
14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880;
15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di bene personale;
16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880;
17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 9216/785880;
18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di separazione di beni;
19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di separazione di beni;
20. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19440/785880 in regime di separazione di beni;
21. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6840/785880 in regime di separazione di beni;
22. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni;
23. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880;
24. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.25);
25. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.24);

26. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3762/785880;
27. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
28. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
29. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 57024/785880.

- **Atto di Compravendita** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 25.11.1999 rep. n.16605, trascritto il 17.12.1999 al reg. gen. 18230 e al reg part. 12416, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **1268** are 8 ca 50, a favore dei seguenti n.26 soggetti generalizzati come segue:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3762/785880 in regime di separazione;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 13248/785880;
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 9216/785880;
5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19440/785880 in regime di separazione di beni;
6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
7. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
8. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6840/785880 in regime di separazione di beni;
10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;

13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 63792/785880;
14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880;
15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di comunione legale;
16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di comunione legale;
17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880 in regime di comunione legale;
18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.19);
19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.18);
20. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 57024/785880;
21. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880 in regime di comunione legale;
22. XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880;
23. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.24);
24. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.23);
25. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
26. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;

E contro i signori:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 380844/785880 in regime di separazione di beni.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 380844/785880 in regime di separazione di beni.

- **Atto di Compravendita** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 25.11.1999 rep. n.16605, trascritto il 17.12.1999 al reg. gen. 18229 e al reg part. 12415, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **1200** are 6 ca 15, a favore dei seguenti n.27 soggetti generalizzati come segue:
1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3762/785880 in regime di separazione;
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 13248/785880;
 3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
 4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 9216/785880;
 5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
 6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
 7. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
 8. XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6840/785880 in regime di separazione di beni;
 9. XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
 10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
 11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
 12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 63792/785880;
 13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880;
 14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di comunione legale;
 15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di comunione legale;
 16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880 in regime di comunione legale;

17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
 18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
 19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.20);
 20. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.19);
 21. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 57024/785880;
 22. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880 in regime di comunione legale;
 23. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880;
 24. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.25);
 25. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.24);
 26. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
 27. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni.
- E contro il XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 766440/785880 in regime di separazione di beni.

- **Atto di Compravendita** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 25.11.1999 rep. n.16605, trascritto il 17.12.1999 al reg. gen. 18228 e al reg part. 12414, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **1202** are 2 ca 96, a favore dei seguenti n.27 soggetti generalizzati come segue:
1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3762/785880 in regime di separazione;
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 9216/785880;
4. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19440/785880 in regime di separazione di beni
5. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
6. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
7. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
8. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6840/785880 in regime di separazione di beni;
9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 63792/785880;
13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880;
14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di comunione legale;
15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di comunione legale;
16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880 in regime di comunione legale;
17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.

19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.20);
 20. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.19);
 21. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 57024/785880;
 22. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880 in regime di comunione legale;
 23. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880;
 24. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.25);
 25. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.24);
 26. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
 27. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni.
- E contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 772632/785880.

- **Atto di Compravendita** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 25.11.1999 rep. n.16605, trascritto il 17.12.1999 al reg. gen. 18227 e al reg part. 12413, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **191** are 3 ca 20, a favore dei seguenti n.27 soggetti generalizzati come segue:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3762/785880 in regime di separazione;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 13248/785880;
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 9216/785880;

5. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19440/785880 in regime di separazione di beni
6. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
7. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
8. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 63792/785880;
13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880;
14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di comunione legale;
15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di comunione legale;
16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880 in regime di comunione legale;
17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.20);

20. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.19);
21. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 57024/785880;
22. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880 in regime di comunione legale;
23. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880;
24. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.25);
25. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.24);
26. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
27. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni.

E contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 779040/785880 in regime di separazione di beni;

- **Atto di Compravendita** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 25.11.1999 rep. n.16605, trascritto il 17.12.1999 al reg. gen. 18226 e al reg part. 12412, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **1178** are 15 ca 17, a favore dei seguenti n.26 soggetti generalizzati come segue:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3762/785880 in regime di separazione;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 13248/785880;
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 9216/785880;

5. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 19440/785880 in regime di separazione di beni
6. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
7. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
8. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
9. XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6840/785880 in regime di separazione di beni;
10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880 in regime di comunione legale;
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 63792/785880;
12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 15120/785880;
13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di comunione legale;
14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di comunione legale;
15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880 in regime di comunione legale;
16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.19);
19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.18);

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

5. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
6. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
7. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 38976/785880 in regime di comunione legale;
8. XX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6840/785880 in regime di separazione di beni;
9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 65448/785880 in regime di comunione legale;
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 116928/785880 in regime di comunione legale;
12. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10440/785880 in regime di comunione legale;
13. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10584/785880 in regime di comunione legale;
14. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
15. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 12096/785880 in regime di separazione di beni.
16. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.17);
17. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 7488/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.16);
18. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 57024/785880;
19. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880 in regime di comunione legale;

20. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 60264/785880;
21. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.22);
22. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5220/785880 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXX (soggetto n.21);
23. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni;
24. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 5643/785880 in regime di separazione di beni.

E contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 93990/785880 in regime di bene personale;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 93990/785880 in regime di bene personale;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 394758/785880;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 93990/785880;

- **Atto di Donazione accettata** del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 14.04.1998 rep. n.13714, trascritto il 23.04.1998 al reg. gen. 4637 e al reg part. 3412, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **1202** are 2 ca 96, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.
- **Atto di Compravendita** del Notaio SAVONA Antonio di Massa Marittima del 02.01.1997 rep. n.116157, trascritto il 27.01.1997 al reg. gen. 1241 e al reg part. 1062, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **191** are 3 ca 20, a favore di XXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per $\frac{1}{2}$ con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per 1/2 con XXXXXXXXXXXXX.

- **Atto di Compravendita** del Notaio KRIEG Rodolfo di Follonica del 13.12.1996 rep. n.39917, trascritto il 23.12.1996 al reg. gen. 15290 e al reg part. 10780, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio **34** p.lla **109** are 10, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Atto di Donazione accettata** del Notaio SAVONA Antonio di Massa Marittima del 11.04.1996 rep. n.114813, trascritto il 04.05.1996 al reg. gen. 4637 e al reg part. 3412, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica Sezione Piombino al foglio **34** p.lla **192**, loc. Pratoranieri, are 6 ca 40, a favore di XX, c.f. XX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XX, c.f. XX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Atto di Compravendita** del Notaio SAVONA Antonio di Massa Marittima del 25.05.1995 rep. n.113209, trascritto il 26.06.1995 al reg. gen. 7403 e al reg part. 5066, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica Sezione Piombino al foglio **34** p.lla **1024**, loc. Pratoranieri, are 75 ca 80, a favore di XX, c.f. XX, per il diritto di proprietà per la quota di 7/12, contro XX, c.f. XX, per il diritto di proprietà per la quota di 5/12, e contro XX, c.f. XX, per il diritto di proprietà per la quota di 2/12.

- **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione** di cui atto dell'Ufficio Registro successione legale n.77/194 del 31.05.1990, trascritto il 14.06.1990 al reg. gen. 6735 e al reg part. 5106, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica Sezione Piombino al foglio **68** p.lla **113** Loc. Pratoranieri, a favore di XX, c.f. XX, per il diritto di proprietà per la quota di 10/72, XX, c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10/72, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10/72, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 10/24, eredi, coniuge e figli.

;

- **Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione** di cui atto dell'Ufficio Registro successione legale n.86/190 del 11.02.1989, trascritto il 11.05.1989 al reg. gen. 5896 e al reg part. 4050, relativamente al terreno censito al N.C.T. del Comune di Follonica Sezione Piombino al foglio **68** p.lla **117**, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. **QUESITO N.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 di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

2.1 **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

2.1.1 **Caratteristiche generali**

ALBERGO XXXXXXXXXXXXX Comune di Follonica - foglio 34 p.lla 1551 sub 1 e p.lla 1552 sub 2 graffata alla precedente

L'albergo XXXXXXXXXXXXX sorge in loc. Pratoranieri a pochi metri dal mare nel Comune di Follonica posto tra via Isola di Caprera e via Litoranea.

Il complesso alberghiero è stato realizzato tra il 2006 e il 2018 ed è composto da due corpi di fabbrica identificati negli elaborati progettuali con i fabbricati A-D e B (*cfr. Allegato 02*), sviluppati su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre un piano sottostrada dove sono ubicati i locali tecnici e i depositi. Il piano copertura è costituito da terrazze piane.

Il complesso alberghiero comprende **n. 42 unità ricettive** oltre alla reception e alla sala ristorazione, ed è corredata di aree a verde, camminamenti e porticati comuni, posti auto esterni oltre ad un ampio parcheggio accessibile da via Isola di Caprera.

Le facciate si presentano in parte con mattoni facciavista e in parte intonacate di colore chiaro; il complesso è delimitato da muretti perimetrali corredati da rete metallica verniciata di colore verde. Si accede al complesso tramite due cancelli carrabili posti su via Isola di Caprera e un cancello pedonale con affaccio sul camminamento laterale che collega via Litoranea e la predetta via.

Le unità ricettive sono costituite da n. 26 suite e n. 18 unità abitative ubicate nei piani terra, primo e secondo; delle sopraccitate unità, due suite e due unità abitative, entrambe poste al piano terra, sono adeguate e fruibili da persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Le SUITE sono composte di soggiorno, camera, bagno e disimpegno, corredate da porticato/giardino quelle poste al piano terra, e da terrazza parzialmente coperta quelle poste ai piani primo e secondo. La superficie utile calpestabile delle suite è pari a circa mq. 42.

Le UNITÀ ABITATIVE sono composte di soggiorno dotato di angolo cottura, uno/due camere da letto, bagno e disimpegno, corredate da porticato quelle poste al piano terra, e da terrazza coperta quelle poste ai piani primo e secondo. La superficie utile calpestabile degli appartamenti varia da mq. 48 a mq. 53.

Si accede ai piani superiori tramite i 5 vani scala presenti complessivamente nel complesso. Sono inoltre presenti 6 vani ascensori al momento non installati.

L'altezza utile interna dei locali abitabili è pari a circa 2,70 m.

Pertinenze

Costituisce pertinenza esclusiva del complesso alberghiero l'area adibita a parcheggio di superficie catastale pari a mq. 850 e posta in aderenza alla struttura ricettiva con ingresso dotato di barra metallica lato via Isola di Caprera.

Finiture interne

Le finiture interne delle unità abitative presentano intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, pavimenti e battiscopa in gres; la zona cottura è rivestita con intonaco lavabile per un'altezza di circa 60 cm dal piano di cottura; il rivestimento del bagno è realizzato con stucco lavabile color rosa; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC di colore bianco con specchiatura in vetro camera dotate esternamente di persiane in alluminio verniciate di colore bianco. Le porte interne sono in sfoglie di laminato effetto legno; la porta di ingresso è di tipo blindato verniciato di verde la parte esterna ed effetto legno la parte interna. I camminamenti esterni sono rifiniti con piastrelle tipo esterno. Le camere adeguate alla legge 13/89 sono dislocati al piano terra.

Impianti

Per quanto riguarda gli impianti si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Stato di manutenzione

Il complesso si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda unità abitative fabbricato A-D piano terra	mq 308,74
- superficie lorda unità abitative fabbricato B piano terra	mq 388,48
- superficie lorda unità destinate a direzionale piano terra	mq 88,53
- superficie lorda unità destinate a ristorazione piano terra	mq 89,08
- superficie terrazze fabbricati A-D-B pertinenziali unità abitative PT	mq 234,73
- superficie porticati comuni	mq 372,08
- superficie parcheggio esterno	mq 850,00
- superficie camminamenti e rampe comuni piano terra	mq 408,54
- superficie corte (area verde e sup. carrabile)	mq 1.491,65
- superficie lorda locali tecnici e depositi fabbricato A-D piano S1	mq 82,98
- superficie lorda locali tecnici e depositi fabbricato B piano S1	mq 233,35
- superficie lorda unità abitative fabbricato A-D piano primo	mq 496,94
- superficie lorda unità abitative fabbricato B piano primo	mq 370,90
- superficie terrazze fabbricati A-D-B pertinenziali unità abitative P1	mq 307,48
- superficie camminamenti comuni piano primo	mq 89,36
- superficie lorda unità abitative fabbricato A-D piano secondo	mq 496,94
- superficie lorda unità abitative fabbricato B piano secondo	mq 370,90
- superficie terrazze fabbricati A-D-B pertinenziali unità abitative P2	mq 307,48
- superficie camminamenti comuni piano secondo	mq 89,36

N.B. Ai fini della determinazione della superficie commerciale i vani scala sono stati considerato una sola volta in corrispondenza del piano terreno

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali abitabili piano T-1-2	ml 2,70

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitative, direzionali e destinate alla ristorazione p.T-1-2	1	mq 2.610,51
Sup. lorda locali tecnici-depositi p.S1	1/3	mq 105,44
Sup. lorda terrazze p.T-1-2	1/4	mq 212,42
Sup. lorda porticati comuni p.T	1/6	mq 62,01
Sup. camminamenti e rampe comuni	1/8	mq. 73,41

Sup. lorda corte e aree a verde	Mq 2.341,65	1/10	mq. 234,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 3.297,96

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	mq 3.297,96
--	--------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 73 interno 11 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 11**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq. 15,40
- altezza interna del solaio	ml. 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 17.44	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	mq 17,44
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 72 interno 12 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 12**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale	
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq	17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 71 interno 13 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 13**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 70 interno 14 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 14**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 17,44</p>
---	------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 69 interno 15 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 15**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 17,44</p>
---	------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 67 interno 17 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato

con l'interno n. 17. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 66 interno 18 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno n. 18. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 17,44</p>
---	------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 65 interno 19 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 19**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

L'immobile è corredato di locale uso deposito ricavato nel sotto scivolo della rampa di accesso al piano sottostrada a cui si accede con apertura sulla parete adiacente. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a circa mq. 17 con altezza pari a ml. 2,45, la superficie utilizzabile del deposito è pari a circa mq. 15 con altezza variabile da 2,40 a scendere fino a 1,00 seguendo la pendenza della rampa.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada (altezza 2,45 ml)	mq 15,40
- superficie netta locale deposito (altezza utilizzabile da 2,40 a 1,00)	mq 15,60

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro			coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq	17.44	1	mq 17.44
Sup loc. deposito	Mq	15.60	1/3	mq 5.20

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 22,64</p>
---	------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 38 interno 22 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 22**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro			coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq	17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 17,44</p>
---	------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 36 interno 24 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 24**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie catastale è pari a mq. 17.

N.B.: Non è stato possibile accedere all'immobile pertanto le superficie e gli indici sono state desunte dalle planimetrie rinvenute in atti.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 35 interno 25 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 25**.

Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq	17.44	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 32 interno 29 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 29**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40

- altezza interna del solaio	ml 2,45
------------------------------	---------

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 81 interno 3 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 3**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 31 interno 30 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 30**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

L'immobile risulta ampliato senza titolo di ulteriore spazio ricavato nel sotto scala adiacente e sarà onere del futuro assegnatario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con i titoli abilitativi (*per maggiori chiarimenti si veda paragrafo n. 6 relativo alla conformità urbanistica*).

La superficie calpestabile legittima è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale	
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq	17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 30 interno 31 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 31**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 29 interno 32 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 32**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 17,44</p>
---	---------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 28 interno 33 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 33**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	<p>mq 17,44</p>
---	---------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 27 interno 34 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 34**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 26 interno 35 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 35**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
-----------	--------

- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 25 interno 36 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 36**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 24 interno 37 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 37**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 21 interno 40 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 40**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 17 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 16,67
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 18.25	1	mq 18.25

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 18,25
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 77 interno 7 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 7**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 76 interno 8 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 8**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 75 interno 9 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 9**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie catastale è pari a mq. 17.

N.B.: Non è stato possibile accedere all'immobile pertanto le superficie e gli indici sono state desunte dalle planimetrie rinvenute in atti.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 15,40
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 17.44	1	mq 17.44

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 17,44
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 103 interno 47– Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 47**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 12,97
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 14.76	1	mq 14.76

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 14,76
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 104 interno 48 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 48**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 12,97
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 14.76	1	mq 14.76

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 14,76
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 105 interno 53 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 53**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie catastale è pari a mq. 13 e l'altezza utile è pari a ml. 2,45.

N.B.: Non è stato possibile accedere all'immobile pertanto le superficie e gli indici sono state desunte dalle planimetrie rinvenute in atti.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 12,24
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 13.47	1	mq 13.47

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 13,47
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 106 interno 54 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno **n. 54**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 12,97
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 13.47	1	mq 13.47

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 13,47
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili in oggetto, intestati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27.03.2019 prot. n.GR0018409 (n.5447.1/2019)
34	1551 1552	1 1	D/2		-	€ 19.765,86	
Indirizzo: VIA LITORANEA N.150 piano S1-T-1-2							

Confini: via Isola di Caprera; part.1600; part. 1462; s.s.a.;

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	73	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 11

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 74; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	72	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 12

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 73; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	71	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 13

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 72; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	70	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 14

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 71; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

34	1600	69	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 15							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 70; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	67	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 17							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 68; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	66	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 18							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 67; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	65	C/6	2	22 m ²	€ 68,17	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 19							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 66; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

34	1600	38	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 22							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 37; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	36	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 24							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 35; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	35	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 25							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 34; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	32	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 29							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 31; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

34	1600	81	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 3							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 82; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	31	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 30							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 32; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	30	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 31							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 29; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	29	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 32							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 28; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

34	1600	28	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 33							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 27; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	27	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 34							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 26; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	26	C/6	2	16 m ²	€ 49,58	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 35							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 25; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	25	C/6	2	17 m ²	€ 46,48	
Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 36							

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 24; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	24	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 37

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 23; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	21	C/6	2	17 m ²	€ 52,68	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 40

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 20; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	77	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 7

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 78; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	76	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 8

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 77; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
34	1600	75	C/6	2	15 m ²	€ 46,48	

Indirizzo: VIA LITORANEA piano S-1 interno 9

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 76; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 26.02.2016 protocollo n.GR0012052 (n.2697.1/2016)
34	1600	103	C/6	2	13 m ²	€ 40,28	

Indirizzo: VIA LITORANEA n.176 n.152 piano S-1

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 104; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 26.02.2016 protocollo n.GR0012052 (n.2697.1/2016)
34	1600	104	C/6	2	13 m ²	€ 40,28	

Indirizzo: VIA LITORANEA n.176 n.152 piano S-1

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 103; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 26.02.2016 protocollo n.GR0012052 (n.2697.1/2016)
34	1600	105	C/6	2	12 m ²	€ 37,18	

Indirizzo: VIA LITORANEA n.176 n.152 piano S-1

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub 106; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 26.02.2016 protocollo n.GR0012052 (n.2697.1/2016)
34	1600	106	C/6	2	12 m ²	€ 37,18	

Indirizzo: VIA LITORANEA n.176 n.152 piano S-1

Confini: via Litoranea; b.c.n.c. sub 2; sub;105; s.s.a..

3. **QUESITO N.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 nel 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;

3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 03.11.2020 al reg. part. 9367 e al reg. gen. 13021 dell'atto giudiziario del 23.10.2020 rep. n.1464, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

4. **QUESITO N.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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

4.1 **INDAGINE CATASTALE**

Oggetto: beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- foglio **34**, part. **1551**, sub **1** - ctg. **D/2** - r.c. € 19.765,86, **ALBERGO O PENSIONE**, via Litoranea n.150, piano S1-T-1-2, e part. **1552** sub **1** graffata alla precedente particella.

Le unità immobiliari *de quo* derivano da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 27.10.2019 protocollo n.GR0018409 in atti dal 27.10.2019 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n.5447.1/20019).

In precedenza gli immobili derivavano da **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 20.06.2018 protocollo n.GR0035300 in atti dal 21.06.2018 **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** (n.6437.1/2018).

Antecedentemente gli immobili in oggetto derivavano da **COSTITUZIONE** del 23.10.2017 protocollo n.GR0069453 in atti dal 23.10.2017 **COSTITUZIONE** (n.938.1/2017), categoria **IN CORSO DI COSTRUZIONE** in via Isola di Capraia SNC, piano S1-T-1-2.

Il Fabbricato è stato edificato su terreno censito al Comune di Follonica sezione **PIOMBINO** N.C.T. foglio 34 p.lla 1551, are 8 ca 50 (ex p.lla 1268 ex 1175 ex 109) e su terreno N.C.T. foglio 34 p.lla 1552, are 33 ca 72 (che deriva dalla soppressione delle p.lle 1546 (ex 191),

1547 (ex 1200 ex 192), 1548 (ex 1202 ex 217), 1549 (ex 1484 ex 1226 ex 1024 ex fg 68 p.lla 113) 1550 (ex 1486 ex 1178 ex fg 68 p.lla 117)).

Oggetto: beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- foglio **34**, part. **1600**, sub **73** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **11**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **72** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **12**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **71** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **13**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **70** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **14**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **69** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **15**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **67** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **17**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **66** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **18**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **65** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 22 m² - r.c. € 68,17, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **19**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **38** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **22**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **36** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **24**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **35** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **25**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **32** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **29**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **81** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **3**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **31** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **30**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **30** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **31**;
- foglio **34**, part. **1600**, sub **29** - ctg. **C/6** – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, **AUTORIMESSA**, via Litoranea, piano S1, interno **32**;

- foglio 34, part. 1600, sub 28 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 33;
- foglio 34, part. 1600, sub 27 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 34;
- foglio 34, part. 1600, sub 26 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 16 m² - r.c. € 49,58, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 35;
- foglio 34, part. 1600, sub 25 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 36;
- foglio 34, part. 1600, sub 24 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 37;
- foglio 34, part. 1600, sub 21 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 17 m² - r.c. € 52,68, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 40;
- foglio 34, part. 1600, sub 77 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 7;
- foglio 34, part. 1600, sub 76 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 8;
- foglio 34, part. 1600, sub 75 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 15 m² - r.c. € 46,48, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, interno 9;
- foglio 34, part. 1600, sub 103 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 13 m² - r.c. € 40,28, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, deriva dalla soppressione dei subb 42-43-48-49-58-59-62-63;
- foglio 34, part. 1600, sub 104 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 13 m² - r.c. € 40,28, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, deriva dalla soppressione dei subb 42-43-48-49-58-59-62-63;
- foglio 34, part. 1600, sub 105 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 12 m² - r.c. € 37,18, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, deriva dalla soppressione dei subb 42-43-48-49-58-59-62-63;
- foglio 34, part. 1600, sub 106 - ctg. C/6 – cl. 2 - cons. 12 m² - r.c. € 37,18, AUTORIMESSA, via Litoranea, piano S1, deriva dalla soppressione dei subb 42-43-48-49-58-59-62-63.

Il Fabbricato in cui insistono le unità immobiliari sopra indicate destinate a AUTORIMESSA è stato edificato su terreno censito al Comune di Follonica sezione PIOMBINO N.C.T. foglio 34 p.lla 1600, are 22 ca 66; tipo mappale del 18.10.2012 protocollo n.GR0132542 in atti dal 18.10.2012 presentato il 17.10.2012 per nuova costruzione (n.132542.2/2012) l'immobile sezione PIOMBINO fg. 34 p.lla 1600 risulta variato in ente urbano, are 22 ca 66, e deriva dalla soppressione del fg. 34 p.lla 1598 (ex 1485 ex 1228 ex 1024 ex fg 68 p.lla 113), p.lla 1599 (ex 1487 ex 1178 ex fg 68 p.lla 117).

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1551**, sub **1** - ctg. **D/2** (**ALBERGO O PENSIONE** piano S1-T-1-2), e part. **1552** sub **1** graffata alla precedente, è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **73** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **72** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **71** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **70** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **69** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **67** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **66** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **65** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

N.B. Sebbene lo stato dei luoghi sia correttamente identificato dal punto di vista catastale, tuttavia differisce dallo stato legittimo rinvenuto in atti, pertanto la conformità catastale è subordinata alla regolarizzazione dello stato legittimo (*si veda paragrafo n.6 relativo alla conformità urbanistica*).

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **38** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA per quanto segue.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **36** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) non è stato visionato in fase di sopralluogo, tuttavia lo scrivente ha potuto verificare lo stato di fatto delle autorimesse adiacenti e/o limitrofe di pari consistenza a quella in oggetto oltre ad aver accertato che la raffigurazione grafica catastale coincide con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie, pertanto si può presumere che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rappresentato in atti.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **35** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **32** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **81** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **31** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente e urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME allo stato dei luoghi in quanto è stato utilizzato spazio ricavato nel sottoscala adiacente. La suddetta difformità potrà essere regolarizzata dall'eventuale avente titolo tramite ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi.

Per maggiori chiarimenti si veda paragrafo n. 6 relativo alla conformità urbanistica.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **30** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **29** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **28** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **27** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **26** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione della diversa rappresentazione dell'apertura basculante rispetto allo stato dei luoghi (che risulta dritta e non obliqua).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **25** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **24** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **21** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **77** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **76** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **75** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) non è stato visionato in fase di sopralluogo, tuttavia lo scrivente ha potuto verificare lo stato di fatto delle autorimesse adiacenti e/o limitrofe di pari consistenza a quella in oggetto oltre ad aver accertato che la raffigurazione grafica catastale coincide con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie, pertanto si può presumere che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rappresentato in atti.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **103** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **104** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **105** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) non è stato visionato in fase di sopralluogo, tuttavia lo scrivente ha potuto verificare lo stato di fatto delle autorimesse adiacenti e/o limitrofe di pari consistenza a quella in oggetto oltre ad aver accertato che la raffigurazione grafica catastale coincide con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie, pertanto si può presumere che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rappresentato in atti.

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa 34, part. 1600, sub 106 - ctg. C/6 (AUTORIMESSA al piano sottostrada) è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

5. **QUESITO N.5**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;

5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Follonica (GR) si certifica che gli immobili *de quo* risultano disciplinati dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 22.07.2005, dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.10.2010 e s.m.i., dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale Giunta n. 33 del 21.11.2013 e vigente dal 05.01.2014.

Detti immobili ricadono in ambito urbano di cui all'art. 130 delle NTA del Regolamento Urbanistico di cui si riporta stralcio:

Art. 130 –Classificazione degli isolati dell'area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità.

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.

In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti, a causa del disordine Dell'edificato con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.

Tali isolati, articolati in diversi classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato "Schedatura degli isolati".

In particolare gli immobili oggetto di stima sono disciplinati rispettivamente dall'art. 131 delle NTA del Regolamento Urbanistico di cui si riporta stralcio "Isolati":

Art. 131 – Isolati.

1. Nei „tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati“ sono individuati gli ambiti denominati “Isolati” in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera

- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

2. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio: - manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia "R1" - "R2" - "R3" - "R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti:

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.
- la modifica dei prospetti;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,
- la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio;

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i).

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi: a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o „edifici e manufatti a trasformabilità limitata“ (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129; b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento. d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. E'' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. E'' obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita della rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano. Dovrà essere particolarmente curata la sistemazioni a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere. e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8. Nelle „schede di indirizzo progettuale” di cui all’Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali „elementi ordinatori dello spazio pubblico”, costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

9. Per favorire l’obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L’entità, i requisiti e le casistiche per l’applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d’obbligo con la parte.



Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica – Tavola 1 – Tessuti Isolati

Nell’ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell’art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 lett. a) – “I territori costieri” - Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell’ambito **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

6. QUESITO N.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 della 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47;

**6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'
REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente in data 04.11.2021 presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Follonica è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite:

1) Pratica Edilizia n.156/05 – Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005 - per *“La realizzazione di un albergo con annessa struttura commerciale sul lotto n.1 della lottizzazione “Pratoranieri II” del comparto CRT in Località Pratoranieri, nel terreno distinto nel Catasto del Comune al foglio n.34 particelle n.1200-1202-1228-191-1178-1175”*, richiedente XXXXXXXXXXXX in qualità di Legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Comunicazione Inizio Lavori prot. n. 2996 del 05.10.2006 presentata dal XXXXXXXXXXXXXXXX in cui dichiara che i lavori sono iniziati in data 05.10.2006.

2) Pratica Edilizia n. 1127/08 – Variante V/08/1127 - prot. n. 25607 in data 27.01.2009 – Variante al permesso di costruire n. 156/05 - richiedente XXXXXXXXXXXX in qualità di Legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nota: è stata rivenuta in atti l'Autorizzazione Paesaggistica n.65 del 06.10.2008.

3) Pratica Edilizia n. 711/09 – Variante V/09/711 - prot. n. 14199 in data 06.10.2009 – Variante al permesso di costruire n. 156/05 e successiva variante n.1127/08 - richiedente XXXXXXXXXXXX in qualità di Legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

4) D.I.A. n.1136/09 prot. n. 3724 in data 19.11.2009 - per *“Trasporto e scavo del terreno di risulta per la realizzazione di autorimesse di cui alla P.E. n.156/05 e*

1127/08”, presentata dal XXXXXXXXXXXX in qualità di Legale rappresentante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

Comunicazione Inizio Lavori prot. n. 3817 del 30.11.2009 presentata dal XXXXXXXXXXXXXXX in cui dichiara che i lavori sono iniziati in data 26.11.2009.

Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 648 del 22.02.2010 presentata dal XXXXXXXXXXXXXXX in cui dichiara che i lavori sono stati ultimati in data 09.02.2010.

- 5) **Pratica Edilizia n.571/11 – Variante V/11/571 - prot. n. 25607 in data 27.01.2009 – Variante al permesso di costruire n. 156/05 e successive varianti n. 1127/08 e 711/09** - richiedente XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

Nota: è stata rivenuta in atti l’**Autorizzazione Paesaggistica n.36 del 10.05.2011.**

- 6) **Pratica Edilizia n. 862/11 – Variante V/11/862 - prot. n. 15259 in data 05.02.2013 – Variante al permesso di costruire n. 156/05 e successive varianti n. 1127/08, 711/09 e 571/09**, per *“Cambio di destinazione d’uso in residenziale e saletta da destinarsi a servizi pubblici o d’interesse pubblico, da cedere all’Amm.ne Comunale dell’edificio con destinazione commerciale denominato “C” a seguito dell’approvazione con D.C.C. n.30 del 10.06.2011 del R.U. sul terreno censito al Catasto al Foglio 34 particelle 1485 e 1487”*, richiedente XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di Legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

- 7) **Deposito dello stato finale delle opere parziale limitatamente al fabbricato “C” – prot. n. 3476 del 10.02.2014.**

Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 690 del 19.03.2014 presentata dal XXXXXXXXXXXXXXX in cui dichiara che i lavori sono stati ultimati in data 15.03.2014.

- 8) **Pratica Edilizia n.109/2018 del 01.02.2018, S.C.I.A di Variante in corso d’opera al Permesso a costruire n. 156/2005 e s.v. relativa agli edifici a destinazione turistico ricettiva fabbricati “A, D e B”** - presentata dal XXXXXXXXXXXXXXX.

- 9) **Deposito dello stato dei fabbricati “A, B e D” – prot. n. 22234 del 26.06.2018.**

Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 37773 del 26.06.2018 presentata dal XXXXXXXXXXXXXXX in cui dichiara che i lavori sono stati ultimati in data 25.06.2018.

(si veda Allegato n.2)

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui le stesse sono inserite non sono realizzate abusivamente

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente al fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio **34** part. **1551** sub **1** e part. **1552** sub **1** graffata alla precedente, ctg. **D/2**, denominato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso, protocollato il 28.06.2018, P.E. n.745/2018.

Si attesta che relativamente al fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio **34** part. **1600** su cui insistono le unità immobiliari destinate a **AUTORIMESSE** e oggetto della presente procedura esecutiva, è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso n.362/2014 con protocollo n. 971 del 16.04.2014.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1551**, sub **1** - ctg. **D/2** (**ALBERGO O PENSIONE** piano S1-T-1-2), e part. **1552** sub **1** graffata alla precedente, risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **73** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **72** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **71** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **70** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **69** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **67** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **66** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **65** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:
 1. Il locale *de quo* è stato ampliato di un locale uso deposito nel sotto rampa carrabile adiacente.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

La difformità riscontrata nell'unità oggetto di interesse e indicata al precedente punto 1, ovvero il locale deposito ricavato nel sotto rampa senza titolo abilitativo, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione e successivo rilascio di **accertamento di conformità in sanatoria**, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

In alternativa, l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi oltre a provvedere alla regolarizzazione della raffigurazione grafica catastale.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **38** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **36** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) non è stato visionato in fase di sopralluogo, tuttavia lo scrivente ha potuto verificare lo stato di fatto delle autorimesse adiacenti e/o limitrofe di pari consistenza a quella in oggetto oltre ad aver accertato che la raffigurazione grafica catastale coincide con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie, pertanto si può presumere che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rappresentato in atti.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **35** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **32** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **81** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **31** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:
 1. L'autorimessa è stata ampliata ricavando spazio nel sotto scala adiacente.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.3

La difformità riscontrata nell'unità oggetto di interesse e indicata al precedente punto 1, ovvero il volume aggiuntivo ricavato nel sotto scala adiacente senza titolo abilitativo, potrà essere regolarizzato dall'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, mediante **ripristino dello stato dei luoghi** in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **30** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **29** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **28** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **27** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **26** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente ad eccezione della diversa rappresentazione grafica dell'apertura basculante rispetto allo stato dei luoghi (che risulta dritta e non obliqua), difformità che comunque non pregiudica lo stato legittimo dell'immobile in oggetto.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **25** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta

CONFORME allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **24** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **21** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
-
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **77** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **76** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **75** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) non è stato visionato in fase di sopralluogo, tuttavia lo scrivente ha potuto verificare lo stato di fatto delle autorimesse adiacenti e/o limitrofe di pari consistenza a quella in oggetto oltre ad aver accertato che la raffigurazione grafica catastale coincide con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie, pertanto si può presumere che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rappresentato in atti.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **103** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **104** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.
- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **105** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) non è stato visionato in fase di sopralluogo, tuttavia lo scrivente ha potuto verificare lo stato di fatto delle autorimesse adiacenti e/o limitrofe di pari consistenza a quella in oggetto oltre ad aver accertato che la raffigurazione grafica catastale coincide con lo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie, pertanto si può presumere che lo stato dei luoghi sia conforme a quanto rappresentato in atti.
- Lo stato attuale dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **106** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSA al piano sottostrada) risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

7. **QUESITO N.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;

7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna “*la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **trenta lotti separati**”.*

- n°1 LOTTO di vendita costituito da **ALBERGO** posto al *piano primo sottostrada, terra primo e secondo* – via Litoranea 150, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°2 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°3 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°4 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).

- n°5 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°6 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°7 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°8 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°9 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°10 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°11 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°12 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°13 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°14 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°15 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°16 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°17 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°18 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°19 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°20 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°21 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°22 LOTTO di vendita costituito da AUTORIMESSA posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).

- n°23 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°24 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°25 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°26 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°27 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°28 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°29 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).
- n°30 LOTTO di vendita costituito da **AUTORIMESSA** posta al piano *primo sottostrada*, quota di proprietà su parti comuni, via Litoranea, loc. Pratoranieri, Comune Follonica (GR).

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

8.1 **DIVISIBILITA' DEI BENI**

Le unità immobiliari in oggetto, costituite da:

- **ALBERGO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1551**, sub. **1** graffata alla p.lla **1552** sub. **2**
- **AUTORIMESSA**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **73**
- **AUTORIMESSA**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **72**
- **AUTORIMESSA**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **71**

- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **70**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **69**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **67**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **66**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **65**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **38**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **36**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **35**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **32**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **81**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **31**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **30**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **29**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **28**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **27**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **26**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **25**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **24**

- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **21**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **77**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **76**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **75**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **103**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **104**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **105**
- AUTORIMESSA, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.34**, part.lla **1600**, sub. **106**

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 03.11.2020 n.13021 del reg. gen. e n.9367 del reg. part. **sono pignorati** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ** e risultano indivisibili in natura.

9. **QUESITO N.9**

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione 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 L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 **STATO LOCATIVO**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente relativamente all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Follonica al **foglio 34 particella 1551 subalterno 1 graffata alla particella 1552 sub 2** è stata riscontrata l'esistenza del contratto di locazione di seguito indicato:

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE DI IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA** stipulato in data 15.01.2018, registrato il 16.01.2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, di cui all'atto del Notaio GRAZIOSI Sergio di Follonica del 17.01.2018 numero di repertorio 43911/22228 e trascritto in data 18.01.2018 al

reg. part. 660 e al reg. gen. 842, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, concede in locazione alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, “*il complesso immobiliare con destinazione uso alberghiero posto in Follonica via Isola di Capraia SNC, piano seminterrato, terra, 1, 2*“, e registrato al Catasto Fabbricati in categoria F/3 - Unità in corso di costruzione al foglio 34 particella 1551 subalterno 1 e particella 1552 subalterno 1 graffate.

Il suddetto contratto ha durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 15 gennaio 2018 e termine il 14 gennaio 2042.

Il canone annuo è fissato in € 90.000,00 (euro novantamila/00) oltre iva in rate mensili da € 7.500,00 (settemilacinquecento/00) più iva.

N.B. Al punto 4) si specifica che il predetto canone di locazione sarebbe stato compensato dalla società conduttrice con le spese che la stessa società avrebbe sostenuto per ultimare i lavori necessari all’ottenimento dell’agibilità urbanistica dell’immobile e delle licenze a permessi previsti dalla legge e dalle autorità competente per l’apertura del complesso alberghiero.

N.B. A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Follonica è stata reperita l’Attestazione Asseverata di Agibilità presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXX in data 25.06.2018.

N.B. L’ Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al reg. gen. 13021 e al reg. part. 9367 del 03.11.2020, notificato in data 23.10.2020 al rep. 1464, risulta successivo alla registrazione del sopracitato contratto.

(cfr. Allegato n.5 – Contratti di Locazione)

Per quanto sopra esposto lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di locazione sia opponibile alla presente procedura esecutiva e che il sopracitato immobile sia da considerarsi **OCCUPATO** fino al 14 gennaio 2042.

Relativamente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al **folio 34 particella 1600 subalterni 24, 26, 30, 32, 65, 69, 71, 81, 105 e 106** è stata riscontrata l’esistenza del contratto di locazione di seguito indicato (*cfr. Allegato n.5 – Contratti di Locazione*):

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEO** stipulato in data 01.06.2021, registrato il 23.06.2021 al numero 2927 serie 3T presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, “*concede in locazione temporanea, con facoltà di sublocazione temporanea alla IXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, i seguenti garages situati nel*

complesso immobiliare XXXXXXXXXXX al piano 1 sottostrada così censiti al NCUG: al foglio 34 particella n.1600 sub 65; 69; 71; 81; 105; 106; 24; 26; 30; 32.

Il suddetto contratto aveva durata di mesi 7 (sette) con decorrenza dal 01 giugno 2021 e termine il 31 dicembre 2021. Il canone veniva fissato in € 3.000,00 (euro tremila/00) per l'intera durata della locazione stessa.

N.B. Il sopracitato contratto, registrato successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al reg. gen. 13021 e al reg. part. 9367 del 03.11.2020, risulta **non opponibile** alla procedura e le unità immobiliari oggetto del suddetto contratto di locazione temporaneo si considerano **libere**.

(cfr. Allegato n.5 – Contratti di Locazione)

Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al **foglio 34 particella 1600 subalterni 21, 25, 27, 28, 29, 31, 35, 36, 38, 66, 67, 70, 72, 73, 75, 76, 77, 103 e 104** risultano **LIBERE** in quanto utilizzate dal soggetto esecutato.

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.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;*

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data del 15.07.2021 risultavano gravanti sugli immobili in oggetto oneri di natura condominiali pari a:

€ 11.574,53 (diconsi Euro undicimilacinquecentosettantaquattro/53)

Relativamente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al **foglio 34 particella 1600 subalterni 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 38, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 81 103, 104, 105 e 106** destinate ad AUTORIMESSE risulta gravante **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO** stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto al repertorio n. 31262 e raccolta n. 17856, registrato il 27.10.2009 al n. 3875 serie 1T presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, con il quale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di Presidente del CdA della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, concede in locazione alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza della Delibera del CdA del 01.10.2009, al fine di ottenere dal Comune di Follonica la Concessione Edilizia n. 711/09 per la realizzazione di autorimesse, tra le quali quelle sopra indicate ed oggetto della presente memoria, dichiarava:

“1 – di vincolare la realizzanda costruzione alla destinazione d'uso autorimesse impegnandosi a non mutare tale destinazione senza previa autorizzazione da parte della competente Autorità Amministrativa;

2 – di impegnarsi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge n. 122/1989, a trasmettere all'Amministrazione Comunale gli atti di vincolo di pertinenzialità esclusiva ed indivisibile delle autorimesse in oggetto a favore di unità immobiliari ubicate negli edifici localizzati nell'isolato o negli isolati limitrofi”.

Nella premessa del predetto atto unilaterale d'obbligo si specifica che i terreni sui quali è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione delle autorimesse in oggetto sono censiti al N.C.T. del Comune di Follonica al foglio 34 particelle 1485 e 1487. Dette particelle sono state soppresse e variate in ente urbano per la realizzazione di nuova costruzione con istanza n.132542.2/2012 presentata il 17.10.2012 dalla quale è derivata l'unità immobiliare censita al foglio 34 p.lla 1600 (*vedi paragrafo 4.1 - Indagine Catastale*).

N.B. Il sopracitato atto unilaterale d'obbligo tuttavia non risulta trascritto pertanto si ritiene non opponibile alla procedura e le unità immobiliari oggetto del suddetto atto si considerano libere dai vincoli sopradescritti.

(cfr. Allegato n.6 – Atto Unilaterale d'Obbligo)

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 lett. a) – “I territori costieri” - Decreto per i Beni e le Attività Culturali.

Nell'ambito **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

12. **QUESITO N.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);

12.1 **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel caso di cui si tratta, 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 e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **aprile 2022**, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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

Valutazioni e Motivazioni: STRUTTURA ALBERGHIERA

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

Visto il mercato immobiliare della zona, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato e tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 2.1.1;

- la struttura alberghiera si considera **OCCUPATA** con contratto di locazione ultranovennale fino al 14.01.2042;
- non risultano utilizzabili gli impianti di sollevamento per le persone;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

- € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione **ALBERGHIERA**

Valutazioni e Motivazioni: AUTORIMESSE

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

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra:

- € 800 e € 1.400,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione **AUTORIMESSE**

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuate nei Lotti si considerano **LIBERE**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

- € 1.100,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione **AUTORIMESSE**

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

LOTTO N.1:

STRUTTURA ALBERGHIERA, piano sottostrada, terra, primo e secondo, corredato di corte interna e parcheggio scoperto, posto in Loc. Pratorieri, Comune di Follonica (GR), via Isola di Caprera:

$$\text{mq } 3.297,96 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.297.960,00$$

arrotondabili a € 3.298.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.2:

AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 11, nel Comune di Follonica (GR):

$$\text{AUTORIMESSA mq } 17,44 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.184,00$$

arrotondabili a € 19.200,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.3:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 12, nel Comune di Follonica (GR):

$$\text{AUTORIMESSA mq } 17,44 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.184,00$$

arrotondabili a € 19.200,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.4:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 13, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.5:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 14, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.6:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 15, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.7:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 17, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.8:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 18, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.9:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 19 nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 22,64 x 1.100,00 €/mq = € 24.904,00

arrotondabili a € 24.900.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.10:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 22, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.11:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 24, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.12:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 25, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.13:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 29, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.14:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 3, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.15:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 30, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.16:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 31, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.17:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 32, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.18:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 33, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.19:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 34, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.20:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 35, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.21:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 36, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.22:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 37, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.23:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 40, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 18,25 x 1.100,00 €/mq = € 20.075,00

arrotondabili a € 20.000.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.24:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 7, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.25:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 8, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.26:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 9, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 17,44 x 1.100,00 €/mq = € 19.184,00

arrotondabili a € 19.200.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.27:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 47, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 14,76 x 1.100,00 €/mq = € 16.236,00

arrotondabili a € 16.250.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.28:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 48, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 14,76 x 1.100,00 €/mq = € 16.236,00

arrotondabili a € 16.250.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.29:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 53, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 13,47 x 1.100,00 €/mq = € 14.817,00

arrotondabili a € 14.800.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.30:

AUTORIMESSA piano primo sottostrada, oltre a diritti sulle parti comuni, sita in via Litoranea n. 152, interno 54, nel Comune di Follonica (GR):

AUTORIMESSA mq 13,47 x 1.100,00 €/mq = € 14.817,00

arrotondabili a € 14.800.00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO n.1

Intera piena proprietà di struttura alberghiera al piano sottostrada, terra, primo e secondo, sita in loc. Pratoranieri del Comune di Follonica (GR) posto tra via Isola di Caprera e via Litoranea.

Il complesso alberghiero è stato realizzato a partire dal 2006 con

La struttura ricettiva è composta di due corpi di fabbrica identificati negli elaborati progettuali con i fabbricati A-D e B (*cfr. Allegato 02*), sviluppati su tre piani fuori terra

(piano terra, piano primo e piano secondo) oltre un piano sottostrada dove sono ubicati i locali tecnici e i depositi. Il piano copertura è costituito da terrazze piane.

Il complesso alberghiero comprende **n. 42 unità ricettive** oltre alla reception e alla sala ristorazione, ed è corredata di aree a verde, camminamenti e porticati comuni, posti auto esterni oltre ad un ampio parcheggio accessibile da via Isola di Caprera.

Le facciate si presentano in parte con mattoni facciavista e in parte intonacate di colore chiaro; il complesso è delimitato da muretti perimetrali corredata da rete metallica verniciata di colore verde. Si accede al complesso tramite due cancelli carrabili posti su via Isola di Caprera e un cancello pedonale con affaccio laterale su area a parcheggio.

Le unità ricettive sono costituite da n. 26 suite e n. 18 unità abitative ubicate nei piani terra, primo e secondo; di dette unità, due suite e due unità abitative, entrambe poste al piano terra, sono adeguate e fruibili da persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Le SUITE sono composte di soggiorno, camera, bagno e disimpegno, corredate da porticato/giardino quelle poste al piano terra, e da terrazza parzialmente coperta quelle poste ai piani primo e secondo. La superficie utile calpestabile delle suite è pari a circa mq. 42.

Le UNITÀ ABITATIVE sono composte di soggiorno dotato di angolo cottura, uno/due camere da letto, bagno e disimpegno, corredate da porticato quelle poste al piano terra, e da terrazza coperta quelle poste ai piani primo e secondo.

La superficie utile calpestabile degli appartamenti varia da mq. 48 a mq. 53.

Si accede ai piani superiori tramite i 5 vani scala presenti complessivamente nel complesso. Sono inoltre presenti 5 vani ascensori al momento non installati.

L'altezza utile interna dei locali abitabili è pari a circa 2,70 m.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al foglio **34** part. **1551** sub **1** e part. **1552** sub **2** graffata alla particella precedente- ctg. **D/2** - r.c. € 19.765,86 (ALBERGO piano S1-T-1-2).

Confini catastali: via Isola di Caprera; part.1600; part. 1462; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di agibilità protocollato il 28.06.2018, P.E. n.745/2018.

*Stato d'uso: **occupato*** con contratto di locazione ultranovennale fino al 14 gennaio 2042

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 3.298.000,00

diconsi: euro tremilioniduecentonovantomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.2

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

Il fabbricato a destinazione residenziale è stato realizzato a partire dal 2006 con agibilità del 2018. L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada ed è identificata con l'interno n. 11.

Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto su via Litoranea n. 152 e percorrendo la corsia comune a tutte le unità immobiliari.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 73 - ctg. C/6

- *Confini catastali:* Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 74; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.3

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 12**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **72** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.4

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 13**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 71 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.5

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 14**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 70 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.6

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 15**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **69** - ctg.*

C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.7

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 17**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **67** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.8

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 18**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **66** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.9

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014), ed è identificato con l'interno **n. 19**.

Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

L'immobile è corredato di locale uso deposito ricavato nel sotto scivolo della rampa di accesso al piano sottostrada a cui si accede con apertura sulla parete adiacente. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a circa mq. 17 con altezza pari a ml. 2,45, la superficie utilizzabile del deposito è pari a circa mq. 15 con altezza variabile da 2,40 a scendere seguendo la pendenza della rampa.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 65 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

N.B.⇒ L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico (vedi relazione)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 24.900,00

diconsi: euro ventiquattromilanovecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.10

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 22**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia

comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 38 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.11

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 24**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie catastale è pari a mq. 17.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 36 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.12

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 25**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)**

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **35** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.13

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 29**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **32** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.14

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 3**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **81** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.15

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 30**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

L'immobile risulta ampliato senza titolo di ulteriore spazio ricavato nel sotto scala adiacente e sarà onere del futuro assegnatario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con i titoli abilitativi.

La superficie calpestabile legittima è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45. Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **31** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.16

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 31**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **30** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.17

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 32**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 29 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.18

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 33**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)**

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 28 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.19

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 34**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **27** - ctg.*

C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.20

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 35**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **26** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.21

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 36**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **25** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.22

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 37**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.
Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **24** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.23

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 40**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Al momento del sopralluogo erano presenti segni di infiltrazione d'acqua sul solaio di copertura.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 17 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **21** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 20.000,00

diconsi: euro ventimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.24

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 7**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)**

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **77** - ctg.

C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: **libero**

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.25

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 8**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 15 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **76** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.26

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 9**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie catastale è pari a mq. 17.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **75** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 19.200,00

diconsi: euro diciannovemiladuecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.27

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 47**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **103** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 16.250,00

diconsi: euro sedicimiladuecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.28

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 48**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **104** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 16.250,00

diconsi: euro sedicimiladuecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.29

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 53**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie catastale è pari a mq. 13 e l'altezza utile è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

*Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **105** - ctg. **C/6***

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 14.800,00

diconsi: euro quattordicimilaottocento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.30

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno **n. 54**. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio **34** part. **1600** sub **106** - ctg. **C/6**

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B.⇒ L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 14.800,00

diconsi: euro quattordicimilaottocento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Contratti di locazione;
- ALLEGATO 6: Atto unilaterale d'obbligo.

Grosseto, li 15 aprile 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	2
1. QUESITO N.1.....	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	5
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	8
2. QUESITO N.2.....	23
2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	23
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	52
3. QUESITO N.3.....	55
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	55
4. QUESITO N.4.....	55
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	55
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	58
5. QUESITO N.5.....	62
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	62
6. QUESITO N.6.....	62
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	66
7. QUESITO N.7.....	73
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	73
8. QUESITO N.8.....	75
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI.....	75
9. QUESITO N.9.....	77
9.1 STATO LOCATIVO.....	77
10. QUESITO N.10.....	79
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	79
11. QUESITO N.11.....	79
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	79
12. QUESITO N.12.....	81
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	81
12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE.....	90