

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 132/2020

PROMOSSA DA

[REDACTED]

c.f. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

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

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili
dei lotti nn. 27, 28, 29 e 30

28 giugno 2024

Pierluigi Melchionna Ingegnere
Via del Bernina, 13 – 58100 Grosseto (GR)
Cel. 347 5953250 - e-mail: p.melchionna@gmail.com

PREMESSA

In data 01.06.2021 lo scrivente CTU veniva nominato per la stima dei beni immobili pignorati nell'ambito della Esecuzione Immobiliare R.G. n. 132/2020 contro [REDACTED] ed in data 15.04.2022 depositava la suddetta relazione peritale.

I beni immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da **30 unità immobiliari** ubicate nel Comune di Follonica (GR) in via Litoranea, nella zona denominata Pratoranieri. Nella relazione di stima redatta dallo scrivente venivano costituiti n. 30 lotti di vendita, descritti come segue:

LOTTO n.1: Intera piena proprietà di STRUTTURA ALBERGHIERA sita in loc. Pratoranieri nel Comune di Follonica tra via Isola di Caprera e via Litoranea, composto da **n. 42 unità ricettive** oltre a reception e sala ristorazione, corredata di aree a verde, camminamenti e porticati comuni, posti auto esterni oltre ad un ampio parcheggio accessibile da via Isola di Caprera, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica 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). *Stato d'uso: occupato* con contratto di locazione ultranovennale fino al 14 gennaio 2042
PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1: € 3.298.000,00 (Euro tremilioniduecentonovantomila/00)

LOTTO da n.2 a n.30: Intera quota del diritto di proprietà su n. 29 AUTORIMESSE poste al piano primo sottostrada e site in loc. Pratoranieri nel Comune di Follonica (GR) in via Litoranea n. 152, identificate al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio n foglio **34 part. 1600** subalterni **73, 72, 71, 70, 69, 67, 66, 65, 38, 36, 35, 32, 32, 81, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 21, 77, 76, 75, 103, 104, 105, 106** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSE piano S1).
Stato d'uso: libere - PREZZO BASE COMPLESSIVO DEI LOTTI NN. 2-30: € 529.400,00 (Euro cinquecentoventinovemilaquattrocento/00)

In data 26.09.2023 lo scrivente depositava prima integrazione relativa al **quesito n. 5** della relazione peritale depositata in atti dallo scrivente in data 15.05.2022 relativamente all'**utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale** dei beni oggetto di esecuzione.

La presente memoria si rende necessaria per sostituire ed integrare i quesiti nn. 2, 4 e 6 della relazione peritale depositata dallo scrivente in data 15.04.2022 relativamente ai lotti di vendita nn. **27, 28, 29 e 30**,

Le suddette integrazioni non incidono sul prezzo di vendita stimato dallo scrivente nella perizia del 15.04.2022.

1. **QUESITO N.2**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

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 13,10 |
| - 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. Le dimensioni in pianta sono pari a

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

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 13,10 |
| - 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 calpestabile è pari a mq. 12,53 e l'altezza utile è pari a ml. 2,45.

Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

N.B.: L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

Pertinenze

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

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 12,53 |
| - 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.

Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 12,53 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

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 12,53 |

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

| | |
|------------------------------|---------|
| - 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. QUESITO N.4

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

- Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, subalterni **103, 104, 105 e 106** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSA** al piano sottostrada) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

3. QUESITO N.6

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

- Lo stato attuale delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa **34**, part. **1600**, sub **103-104-105-106** - ctg. **C/6** (**AUTORIMESSE** al piano sottostrada) risulta parzialmente non conferme allo stato legittimo in quanto le suddette unità immobiliari hanno una consistenza leggermente inferiore a quella riportata nello stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie (Deposito stato finale prot. n. 3476 del 10.02.2014 – P.E. V/11/862), per cui, successivamente all'aggiudicazione, l'avente causa dovrà provvedere alla regolarizzazione.

4. VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

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) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

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. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

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

N.B. · L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

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. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

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

N.B. · L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

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. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 12,53 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

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

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

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

N.B. · L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

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. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 12,53 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

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)***

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

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

N.B. - L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. - L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

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 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;

Grosseto, li 28 giugno 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna