

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 68/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: I.V.G.
C.T.U.: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

12 dicembre 2023

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto
e-mail p.melchionna@gmail.com

Pag - 1 -

Ing. Pierluigi Melchionna

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 25.05.2023 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati 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 21.06.2023, per poi proseguire in date successive, ed in data 17.07.2023 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, l'istituto I.V.G nella figura del Dott. Diego Alessandri 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 n. 15 (quindici) unità immobiliari site in parte nel Comune di Santa Fiora ed in parte nel Comune di Capalbio.

Così come riportato nell'atto di pignoramento la presente procedura è nei confronti di

Luciano
Cicco
beni immobili ubicati in parte nel Comune di Santa Fiora ed in parte nel Comune di Capalbio, come segue:

Immobili siti in Comune di Santa Fiora:

- 1) **Magazzino** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2;
- 2) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00;
- 3) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **437**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00;
- 4) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **440**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00.

I sopra citati immobili sono intestati a **no**
ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

- 5) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbadia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **2**, Ctg. A/4;
- 6) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbadia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **3**, Ctg. A/4;
- 7) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **280** sub. **2**, Ctg. F/1;
- 8) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **281** sub. **7**, Ctg. F/1;
- 9) **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** particella **904**, CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

I sopra citati immobili sono intestati a
ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

Immobili siti in Comune di Capalbio:

- 10) **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Capalbio (GR) al Foglio **48** particella **465**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00.

Intestato a
ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

- 11) **Appartamento** in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **188**, Ctg. A/4;
- 12) **Appartamento** in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **2**, Ctg. A/4;
- 13) **Magazzino** in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **3**, Ctg. C/2;

14) Magazzino in Comune di Capalbino in Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **461**, Ctg. C/2;

15) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbino al Foglio **48** particella **464**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00.

I sopra citati immobili sono intestati a _____ a quota di **1/1** della piena proprietà

La procedura esecutiva è promossa da _____, con sede in _____, 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

verificati, 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.

Nota: L'area urbana censita al foglio 11 part. 280 sub. 2 del Comune di Santa Fiora è raffigurato in atti nell'elaborato planimetrico della part. 230 del foglio 11 che ne consente la sua corretta identificazione (*per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1*).

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dai certificati notarili presenti in atti, redatti in data 24.06.2022 e 08.03.2023 dal Dott. CANDORE Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

OGGETTO: Unità negoziale 1

Immobili in Santa Fiora (GR)

Magazzino in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **437**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **440** CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00.

Intestatari degli immobili:

C -

OGGETTO: Unità negoziale 2

Immobili in Capalbio (GR)

Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **188**, Ctg. A/4;

Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **2**, Ctg. A/4;

Magazzino in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **3**, Ctg. C/2;

Magazzino in Comune di Capalbio in Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **461**, Ctg. C/2;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al Foglio **48** particella **464**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00.

Intestatari degli immobili:

OGGETTO: Unità negoziale 3

Immobili in Santa Fiora (GR)

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **2**, Ctg. A/4;

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **3**, Ctg. A/4;

Area urbana in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **280** sub. 2, Ctg. F/1;

Area urbana in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **281** sub. 7, Ctg. F/1;

Terreno censito al N.C.T. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** particella **904**, CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

Immobili in Capalbio (GR)

Terreno censito al N.C.T. del Comune di Capalbio (GR) al Foglio **48** particella **465**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00.

Intestatari degli immobili:

....., ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½** (un mezzo).

A tutto il giorno 27.05.2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili di cui all'unità negoziale 1 risultano di proprietà dei signori

..... sopra generalizzati, ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà, gli immobili di cui all'unità negoziale 2 risultano di proprietà di

..... sopra generalizzata, per la quota di 1/1 della piena proprietà, mentre quelli di cui all'unità negoziale 3 risultano di proprietà delle signore

....., sopra generalizzate, ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 e D.Lgs 46/99)** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. del 30.07.2008 rep. n. 11460 iscritta in data 05.08.2008 al reg. gen. 11701 e reg. part. 2336.

Annotazione n. 1912 del 10.09.2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE GROSSETO SEZIONE DISTACCATA ORBETELLO del 23.09.2008 rep. n. 168/2008 iscritta in data 10.03.2009 al reg. gen. 3547 e reg. part. 574.

Annotazione n. 1035 del 31.05.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE GROSSETO SEZIONE DISTACCATA ORBETELLO del 23.09.2008 rep. n. 169/2008 iscritta in data 10.03.2009 al reg. gen. 3548 e reg. part. 575.

Annotazione n. 1036 del 31.05.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Notaio BALDASSARRI Roberto del 29.07.2009 rep. n. 30804/17497 iscritta in data 30.07.2009 al reg. gen. 11380 e reg. part. 2228, per Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) a garanzia di mutuo per Euro 200.000,00 (duecentomila/00), durata anni 20 (venti), a favore di BA...
5, contro
22...
avante solo sull'immobile (fabbricato rurale) censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al foglio 48 mappale 188;
intervengono nel mutuo in qualità di debitori non datori i signori...

- **Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. del 14.05.2013 rep. n. 150/5113 iscritta in data 22.05.2013 al reg. gen. 5843 e reg. part. 636, per Euro 41.031,14 (quarantunomilatrentuno/14) di cui capitale Euro 20.515,57 (ventimilacinquecentoquindici/57), a favori di...

relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora al foglio 21 particelle 83, 437 e 440, e all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora al foglio 21 particella 82, per il diritto di proprietà per la quota di 2/4 (due quarti)

Nota Sezione D: "COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 5176201388000021000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21032013 NUMERO DI RUOLO: 550198, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZU, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28112011 NUMERO DI RUOLO: 250013, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZU, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29122011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 360000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 360000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23062012 NUMERO DI RUOLO: 9, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 360000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092012 NUMERO DI RUOLO: 2520, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 17423, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26042011 NUMERO DI RUOLO: 657, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17423, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 25102011

- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 della particella 440 con **atto di compravendita** rogante Notaio BONELLI Giorgio del 29.12.1982 rep. n. 6733.
- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 della particella 437 con **atto di divisione** rogante Notaio MAGGIORE Francesco Paolo del 15.01.1977 rep. n. 19890.

Oggetto: Unità neg.le 2:

Immobili in Capalbio foglio 48 p.lie 188 (appartamento), 460 sub. 2 (appartamento) e sub. 3 (magazzino), 461 (magazzino), 464 (terreno)

Intestatari degli immobili:

_____, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**

- La sig.ra _____ divenne nuda proprietaria per la quota di 1/1 con **atto di compravendita** rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto (GR) del 14.09.2015 rep. n. 43325/26786, trascritto il 13.10.2015 al reg. gen. 11391 e al reg part. 8588, da _____ usufruttuaria per la quota di 1/1 in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di _____ data in data 15.02.2018.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

Nota: Nel suddetto atto si precisa che sono compresi nella vendita il bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al foglio 48 particella 460 subalterno 1 (bene comune ai subalterni 2 e 3), oltre ai diritti di ½ (un mezzo) sulla strada di accesso censita al Catasto Terreni nel Comune di Capalbio al foglio 48 particella 465, reddito dominicale euro 5,97 e agrario 2,90, di pertinenza degli immobili di cui all'unità negoziale 2.

- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con **delibera di Ente Maremma** n. 257/0172 del 09.05.1974 mediante la quale veniva autorizzato il subentro della sig.ra _____ al defunto _____ nel rapporto di assegnazione derivante dai contratti meglio precisati nella nota di trascrizione del suddetto atto, trascritto il 27.05.1974 al reg. gen. 5690 e al reg part. 4162.

Oggetto: Unità negoziale 3:

Immobili in Santa Fiora foglio 11 p.lla 589 sub. 2 (appartamento) e sub. 3 (appartamento), p.lla 280 sub 2 (area urbana), p.lla 281 sub 7 (area urbana), p.lla 904 (terreno),

Immobile in Capalbio foglio 48 p.lla 465 (terreno)

**Intestatari degli immobili: **

- La sig.ra [redacted] come sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dei beni censiti al foglio 11 particelle 589 sub 2-3, 281 sub 7, 280 sub 2, e particella 904 con **atto di compravendita** rogante Notaio CASTALDI Adriano di Montefiascone (VT) del 16.02.2017 rep. n. 24677/15867, trascritto il 27.02.2017 al reg. gen. 2415 e al reg part. 1816,

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra [redacted] sono riportate in modo non corretto.

- La sig.ra [redacted], sopra generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 465 con **atto di compravendita** rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto (GR) del 14.09.2015 rep. n. 43325/26786, trascritto il 13.10.2015 al reg. gen. 11392 e al reg part. 8589, da [redacted] di usufrutto in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di [redacted], deceduta in data 15.02.2018.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra [redacted] sono riportate in modo non corretto.

Nota: Nel suddetto atto si precisa che sono compresi nella vendita il bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al foglio 48 particella 459 subalterno 1 (bene comune ai subalterni 2 e 3).

- La sig.ra [redacted] sopra generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 465 con **atto di compravendita** rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto (GR) del 14.09.2015 rep. n. 43325/26786,

trascritto il 13.10.2015 al reg. gen. 11391 e al reg part. 8588, da
S, per $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di
usufrutto in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di
deceduta in data 15.02.2018.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

- Il sig.
ne proprietario per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
(un mezzo) in comunione legale dei beni
e sopra generalizzata,
e la Sig.ra
generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di
 $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 280 sub 2 con **atto di compravendita** rogante Notaio
RIPOLI Salvatore di Grosseto (GR) del 10.09.2010 rep. n. 198828/6655, trascritto il
01.10.2010 al reg. gen. 14126 e al reg part. 9084, da

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra
sono riportate in modo non corretto.

- Il sig.
, sopra generalizzato, divenne proprietario per il diritto di
proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) in comunione legale dei beni con
come sopra generalizzata, e la Sig.ra
sopra generalizzata,
divenne nuda proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 281 sub 7 e
particella 904 con **atto di compravendita** rogante Notaio RIPOLI Salvatore di Grosseto
(GR) del 10.09.2010 rep. n. 198828/6655, trascritto il 01.10.2010 al reg. gen. 14127 e al
reg part. 9085, da

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra
sono riportate in modo non corretto.

- La sig.ra
, sopra generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di
 $\frac{1}{4}$ (un quarto) della particella 589 sub. 2-3 con **atto di compravendita** rogante Notaio
RIZZO Cinzia di Arcidosso (GR) del 27.02.2004 rep. n. 2830/459, trascritto il 12.03.2004
al reg. gen. 4294 e al reg part. 2911, da

- La sig.ra L
ne proprietaria per la quota di $\frac{1}{1}$ della particella 465 con

atto di compravendita del 09.05.1974, trascritto il 27.05.1974 al reg. gen. 5690 e al reg part. 4162.

- La sig.ra _____ c.f. _____ venne proprietaria per la quota di 1/1 della particella 281 sub.7 e della particella 904 in virtù dei seguenti atti:
 - in parte per **successione legittima** di _____, apertasi in data 16.07.1998 giusta denuncia n. 30 vol. 658 registrata a Grosseto il 09.09.1998 e trascritta a Grosseto il 24.03.1999 al n. 2734 di formalità;
 - in parte per **successione legittima** di _____ giusta denuncia n. 82 vol. 87 registrata a Firenze il 12.04.2006 e trascritta a Grosseto il 11.09.2007 al n. 8987 di formalità.

- Il sig. _____ venne proprietaria per la quota di ¼ (un quarto) della particella 589 sub.2 e 3 in virtù dei seguenti atti:
 - **atto di compravendita** rogante Notaio RIZZO Cinzia di Arcidosso (GR) del 18.01.2003 rep. n. 905, registrato a Grosseto in data 21.01.2003 al n. 251 serie 1T, e trascritto il 24.01.2003 al reg. gen. 1503 e al reg part. 1138.
Nota: in questo atto la sig.ra _____ vendeva _____ in comunione legale con _____ ed a BIA _____ in comunione legale con CUTINI Luciana, l'abitazione, i fabbricati rurali ed il magazzino distinto al foglio 11 part. 279;
 - La sig.ra _____ (GR) proprietaria con **atto di compravendita** rogante Notaio ABBATE Antonio di Grosseto del 05.11.1999 rep. n. 15276, registrato a Grosseto in data 18.11.1999 al n. 1164 serie 2V, e trascritto il 24.11.1999 al reg. gen. 17034 e al reg part. 11567, dalla sig.ra _____ scritto al reg. gen. 17035 e al reg part. 11568 dai sig. _____
 - **atto di compravendita** rogante Notaio RIZZO Cinzia di Arcidosso (GR) del 15.10.2003 rep. n. 2026, registrato a Grosseto in data 23.10.2003 al n. 4000 serie 1T, e trascritto il 27.10.2003 al reg. gen. 16650 e al reg part. 11129.
Nota: in questo atto i sig.ri _____ e _____ vendevano a _____ in comunione legale con _____ (a _____)

Fra i documenti in atti si segnala altresì:

- **atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità** rogante Notaio RIPOLI Salvatore del 10.09.2010 rep. n. 198828. trascritta in data 16.01.2023 al reg. gen. 648 e al reg. part. 488, a favore di _____ f. _____
contro _____
relativamente ai bene immobile censito al Comune di Santa Fiora al foglio 11 particella 281 sub. 7 (ente urbano) e al terreno censito al Catasto terreni di detto comune al foglio 11 particella 904, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo).

Nota Sezione D: “*Si trascrive l’avvenuta accettazione tacita d’eredità in morte a. _____ manifestatasi in dipendenza dell’atto di compravendita del 10.09.2010 rep. 198828/6655 in notar RIPOLI Salvatore in Grosseto, trascritto in data 01.10.2010 ai numeri 14127/9085*”.

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

MAGAZZINO - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lla 82 - ctg. C/2

Il fabbricato uso magazzino si trova nei pressi di Via Martiri della Niccioleta, vicino all’area di sosta camper, posto in posizione collinare ed immerso in un contesto di alberi di castagneto da frutto, raggiungibile nella prima parte da strada sterrata e successivamente da sentiero pedonale.

Allo stato attuale l’immobile versa in stato di completo abbandono ed è assimilabile ad un bene collabente non agibile che necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria legittima. La struttura portante è in pietra facciavista e sono visibili alcune travi in legno che costituivano l’appoggio del solaio tra piano terra e piano primo. E’ presente una piccola porzione della copertura in travi e tavole in legno e le aperture finestrate sono prive di infissi.

La superficie utile rilevata del piano terra è pari a circa mq. 15,00 mentre l’ingombro della superficie lorda è pari a mq. 26,00.

Pertinenze

Completano le dotazioni esclusive dell'unità immobiliare la corte di consistenza catastale pari a circa mq. 64,00 (desunta dalla differenza fra la consistenza catastale di mq. 90,00 dell'ente urbano (part. 82) e l'ingombro in pianta del magazzino pari a circa 26,00 mq).

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il fabbricato è in stato di necessita di una ristrutturazione totale (*vedi allegato 04 – Documentazione fotografica*).

Impianti

Il fabbricato in oggetto non presenta impianti da segnalare; per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile magazzino piano T. (<i>al netto delle murature</i>)	mq 15,38
- Sup. utile calpestabile magazzino piano I (<i>al netto delle murature</i>)	mq 15,38
- Superficie corte esclusiva (<i>consistenza catastale</i>)	mq 64,08

- altezza interna del solaio catastale	
da pavimento a soffitto locali magazzino piano terra (<i>da pianta catastale</i>)	ml 2,50
da pavimento a soffitto locali magazzino piano primo (<i>da pianta catastale</i>)	ml 2,20 – 2,60

Parametro	Totale
- Superficie lorda magazzino piano T	mq 25,92
- Altezza utile media rilevata lorda magazzino (h. min 4,19 - max 4,55)	ml. 4,37
- Volume lordo stimato magazzino (desunto dai dati catastali)	mc. 113,27

TERRENI - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lle 83-437-440

I terreni in oggetto si trovano nei pressi di Via Martiri della Niccioleta, vicino all'area di sosta camper, raggiungibili da strada sterrata e sono destinati a castagneto da frutto. Il compendio è posto in adiacenza al fabbricato uso magazzino identificato con la particella 82. Catastalmente il terreno distinto con la particella 83 presenta consistenza pari a mq.1.630,00, la particella 437 di mq. 730,00 e la particella 440 pari a 315,00 per una consistenza complessiva pari a mq. 2.675,00.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che i terreni in oggetto ricadono ai sensi dell'art. 109 in "Ambito a prevalente funzione ecologico ambientale".

APPARTAMENTO - Comune Santa Fiora - foglio 11 p.lla 589 sub. 2 - ctg. A/4

L'appartamento in oggetto insiste su un fabbricato bifamiliare corredato da annessi e pertinenze comuni sito in Via Abbazia n° 45, frazione La Faggia, nel Comune di Santa Fiora. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su tre livelli, dal piano primo sottostrada al piano primo ed è realizzato con struttura portante in pietra facciavista ed orizzontamenti in travi di legno e mezzane con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

L'appartamento è costituito al piano sottostrada da soggiorno corredato di angolo cottura e camino in muratura, disimpegno, camera da letto e bagno corredato di ripostiglio; tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno si accede al piano terra dove è presente la soffitta composta di disimpegno e due locali utilizzati come camera da letto di cui uno corredato di piccolo wc

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 46,00 al piano primo sottostrada e circa mq. 24,00 al piano terra (soffitta). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,59 sotto travetto al piano primo sottostrada mentre al piano primo varia da ml. 1,72 a 2,88.

Nella corte comune è presente un manufatto accessorio realizzato senza titolo abilitativo utilizzato come locale tecnico e realizzato in muratura con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con il subalterno 1 e comprensiva della particella 904 e delle aree urbane identificate con le particelle 281 sub. 2 e 281 sub 7 utilizzate come giardino.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo rustico; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, soffitti in travi e travetti in legno con mezzane in laterizio al piano sottostrada e tavole di legno al piano terra, pavimenti in cotto nel locale soggiorno; la zona cottura e i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori effetto cotto; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco, il bagno al piano sottostrada è dotato di vasca; gli infissi sono realizzati con

telaio in legno con specchiatura in vetro camera corredati da scuri in legno. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tipo abete.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in normale stato di manutenzione.

APPARTAMENTO - Comune Santa Fiora - foglio 11 p.lla 589 sub. 3 - ctg. A/4

L'appartamento in oggetto insiste su un fabbricato bifamiliare corredato da annessi e pertinenze comuni sito in Via Abbadia n° 45, frazione La Faggia, nel Comune di Santa Fiora. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su tre livelli, dal piano primo sottostrada al piano primo ed è realizzato con struttura portante in pietra facciavista ed orizzontamenti in travi di legno e mezzane con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

L'appartamento è costituito al piano terra da soggiorno corredato di angolo cottura, camino in muratura e bagno; tramite scala a chiocciola si accede al piano primo composto di disimpegno secondo bagno camera da letto e altro locale utilizzato come camera da letto.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 26,00 al piano terra e circa mq. 25,00 al piano primo. L'altezza utile interna è pari a ml. 2,10 sotto travetto al piano terra mentre al piano primo varia da ml. 2,27 a 3,01.

Nella corte comune è presente un manufatto accessorio realizzato senza titolo abilitativo utilizzato come locale tecnico e realizzato in muratura con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con il subalterno 1 e comprensiva della particella 904 e delle aree urbane identificate con le particelle 281 sub. 2 e 281 sub 7 utilizzate come giardino.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo rustico; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, soffitti in travi e travetti in legno con mezzane in laterizio al piano terra e tavole di legno al piano primo, pavimenti in cotto nel locale soggiorno; la zona cottura e i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori effetto cotto; i sanitari sono di tipo commerciale di colore

bianco, il bagno al piano primo è dotato di vasca; gli infissi sono realizzati con telaio in legno con specchiatura in vetro camera corredati da scuri in legno. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tipo abete.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in normale stato di manutenzione.

TERRENO - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lla 904

Il terreno in oggetto è censito catastalmente come castagneto da frutto con consistenza pari a mq. 75,00 mentre nello stato di fatto è stato inglobato nella corte esclusiva del fabbricato distinto con la particella 596.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che il terreno in oggetto ricade nell'ambito dell'Art. 99 "Tessuti storici consolidati".

AREA URBANA - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lla 280 sub. 2 – ctg. F/1

L'immobile in oggetto è censito catastalmente come area urbana con consistenza pari a mq. 203,00 e nello stato di fatto è collegato alla corte esclusiva del fabbricato distinto con la particella 586 ed utilizzato come giardino/area a verde.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che l'area urbana in oggetto ricade nell'ambito dell'Art. 99 "Tessuti storici consolidati".

AREA URBANA - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lla 281 sub. 7 – ctg. F/1

L'immobile in oggetto è censito catastalmente come area urbana con consistenza pari a mq. 14,00 e nello stato di fatto è collegato alla corte esclusiva del fabbricato distinto con la particella 586 ed utilizzato come giardino/area a verde.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che l'area urbana in oggetto ricade nell'ambito dell'Art. 99 "Tessuti storici consolidati".

Indici metrici

FABBRICATO composto da N.2 APPARTAMENTI corredati di CORTE COMUNE E GIARDINO

Comune Santa Fiora - foglio 11 p.lla 589 sub. 1-2-3 - ctg. A/4, terreno particelle 904, area urbana 280 sub.2 e area urbana 281 sub 7

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- *Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"*
- *Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.*

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% (fino a mq. 25, poi 10% per la quota eccedente) qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% (fino a mq. 25, poi 5% per la quota eccedente) se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

Per quanto riguarda le incidenze delle aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

Considerato che le aree scoperte hanno complessivamente una superficie pari a mq. 470,88 (dato dalla somma delle consistenze della particella 904 di mq. 75,00, delle aree urbane identificate con le particelle 280 sub 2 (mq. 203,00) e particella 281 sub 7 (mq. 14,00) ed infine della superficie della corte comune, identificata con il sub 1 della particella 589 di consistenza pari a circa mq. 179,00 (desunto dalla differenza fra l'ente urbano part. 589 di mq. 260,00 e l'ingombro del fabbricato principale (mq. 76,45) e del locale tecnico ubicato nella corte stessa (mq. 4,67).

Per quanto visto sopra si riassumono di seguito gli indici metrici di ciascuna unità immobiliare come segue:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 2) piano S1 (al netto delle murature)	mq 46,21
- Sup. utile calpestabile soffitta (sub. 2) piano T (al netto delle murature)	mq 24,21
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 3) piano 1 (al netto delle murature)	mq 24,73
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 3) piano 1 (al netto delle murature)	mq 24,73
- Sup. lorda locale tecnico (manufatto realizzato senza titolo)	mq 4,67
- Superficie corte (part. 589 sub 1, desunta come differenza fra la consistenza dell'ente urbano e l'ingombro del fabbricato)	mq 178,88
- Superficie particella 904 (già inserita nella corte)	mq 75,00
- Superficie area urbana (part 280 sub 2)	mq 203,00
- Superficie area urbana (part 281 sub 7)	mq 14,00

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano terra (sotto travetto)	ml 2,10
da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo	ml 2,27 – 3,01

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda unità (sub 2) piano S1	Mq 76,45	100%	mq 76,45
Sup. lorda unità (sub 2) piano T	Mq 39,79	50%	mq 19,90
Sup. lorda unità (sub 3) piano T	Mq 40,57	100%	mq 40,57
Sup. lorda unità (sub 3) piano 1	Mq 42,77	100%	mq 42,77
Sup. corte (fino all'ingombro del fabbricato)	Mq 76,45	10%	mq 7,65
Sup. corte (eccedente l'ingombro del fabbricato)	Mq 394,43	2%	mq 7,89
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 195,22

Nota: Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della consistenza del locale tecnico essendo stato realizzato senza titolo abilitativo.

<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. 195,22</p>
---	--------------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 188 - ctg. A/4

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di fabbricato con tipologia "a schiera" a destinazione residenziale sito in frazione Centro L del Comune di Capalbio.

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con struttura in muratura portante, orizzontamenti in latero cemento e copertura a doppia falda con sovrastante manto di laterizio.

L'appartamento presenta due ingressi separati posti entrambi sul lato fronte e accessibili dalla corte comune. L'ingresso sulla destra consente l'accesso al piano terra costituito da soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due locali e w.c.; nel soggiorno è presente una scala in ferro che porta alla camera da letto del piano primo.

L'ingresso posto sul lato sinistro consente l'accesso ad un vano scala che porta al piano primo costituito da disimpegno, locale, w.c. ed un'ampia porzione allo "stato grezzo".

Al piano terra, sul lato nord est del fabbricato è ubicato un piccolo locale tecnico.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 76,00 al piano terra e circa mq. 42,00 al piano primo, la porzione in corso di costruzione ha una consistenza di circa mq. 51,00. L'altezza utile interna varia da ml. 2,63 a ml. 2,93.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con la part. 186 del foglio 48.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco (ocra nella camera da letto), soffitti in intonaco civile di colore bianco; la zona cottura è rivestita con piastrelle di colore chiaro, i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco e sono dotati di vasca; gli infissi sono realizzati con telaio in legno con specchiatura in vetro corredati da oscuranti in alluminio verniciati di bianco. La porta di ingresso è in telaio di alluminio e specchiature in vetro opaco.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in insufficiente stato di manutenzione. Al piano terra il locale utilizzato come deposito/lavanderia presenta tracce con corrugati a vista per il passaggio degli impianti. Il ripostiglio è allo stato grezzo, privo di intonaco di rifinitura ed una ampia porzione del piano primo è in corso di costruzione.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano T. (al netto delle murature)	mq 75,75
- Sup. utile calpestabile appartamento piano I (al netto delle murature)	mq 42,36
- superficie lorda porzione allo stato grezzo piano I	mq 51,25

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento	Da ml 2,63 a ml. 293

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento piano T	Mq 111,38	1	Mq 111,38
Sup. lorda appartamento piano I	Mq 59,97	1	Mq 59,97
Sup. porzione allo stato grezzo P1	Mq 51,25	1/4	Mq. 12,81
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 184,16

Nota: Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale" e al Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare".

- 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 184,16
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 460 sub. 2 - ctg. A/4

MAGAZZINO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 460 sub. 3 - ctg. C/2

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica isolato destinato a **unità abitativa** corredata da **magazzini** e corte esclusiva, sito in frazione Centro L nel Comune di Capalbio.

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su un unico piano fuori terra con struttura portante in telaio di travi e pilastri in legno e copertura con travi e travetti di legno ad unica falda.

L'appartamento (sub. 2) è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera ed altro locale; è stato ricavato un piccolo soppalco sopra al wc e al locale più piccolo. Il magazzino (sub 3) è realizzato in adiacenza all'unità principale e si compone di due corpi: il primo di consistenza pari a circa mq. 60,00 in telaio di tubolari di acciaio e copertura ad un'unica falda in lamiera, il secondo magazzino, accessibile dal primo, ha superficie pari a circa mq. 9,00 ed è realizzato in muratura.

La superficie utile rilevata dell'unità abitativa a pari a circa mq. 54,00 con altezza utile interna sotto travetto pari a ml. 3,16. Il magazzino più grande ha altezza che scenda da ml. 2,30 a ml. 2,20, il magazzino più piccolo ha altezza da ml. 2,20 a ml. 2,00.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte esclusiva del fabbricato (bene comune ai sub. 2 e 3) e identificata con il subalterno 1 di superficie pari a mq. 1260,66 (desunto dalla differenza fra l'ente urbano part. 460 di mq. 1.398,00 e l'ingombro dei fabbricati (appartamento più magazzini) pari a mq. 137,34).

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, soffitti in travi e travetti in legno con tavole di legno, pavimenti in gres; la zona cottura è rivestita in piastrelle e il bagni è rivestiti in piastrelle monocolori effetto acqua; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco, il bagno è dotato di box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio con specchiatura in vetro camera.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in insufficiente stato di manutenzione.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

MAGAZZINO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 461 - ctg. C/2

L'unità immobiliare in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica isolato destinato a **magazzino** e corredato di corte esclusiva, sito in frazione Centro L nel Comune di Capalbio. Il magazzino, realizzato in telaio di ferro con copertura a doppia falda, si compone di tre locali al piano terra per una superficie complessiva di circa mq. 135,00.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare la corte esclusiva di superficie pari a mq. 1.584,83 (desunta dalla differenza fra l'ente urbano part. 461 di mq. 1.720,00 e l'ingombro del magazzino).

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in normale stato di manutenzione.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

**FABBRICATO composto da N.1 APPARTAMENTI corredato di MAGAZZINI e CORTE COMUNE
Comune Capalbio - foglio 48 p.lla 460 sub. 2 ctg. A/4, sub 3 catg. C/2, part. 461 ctg. C/2**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 2) piano T <i>(al netto delle murature)</i>	mq 54,36
- Sup. utile calpestabile magazzino grande (sub. 2) piano T <i>(al netto delle murature)</i>	mq 60,36
- Sup. utile calpestabile magazzino piccolo (sub. 3) piano I <i>(al netto delle murature)</i>	mq 9,50
- Superficie corte (part. 460 sub 1, desunta come differenza fra la consistenza dell'ente urbano e l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.260,88
- Sup. lorda magazzino (part. 461)	mq 135,17
- Superficie corte (part. 461, desunta come differenza fra la consistenza dell'ente urbano e l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.584,83

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano terra (sotto travetto)	ml 3,16
da pavimento a soffitto magazzino piano terra	ml 2,20 – 2,30

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento (sub 2) PT	Mq 62,26	100%	mq 62,26
Sup. lorda magazzino 1 (sub 3) PT	Mq 61,15	50%	mq 30,58
Sup. lorda magazzino 2 (sub 3) PT	Mq 11,92	50%	mq 5,96
Sup. corte sub 1 (fino all'ingombro del fabbricato)	Mq 137,34	10%	mq 13,73
Sup. corte sub 1 (eccedente l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.123,32	2%	mq 22,47
Sup. lorda magazzino (part. 461) PT	Mq 135,17	25%	mq 33,79
Sup. corte magazzino (fino all'ingombro del fabbricato)	Mq 135,17	10%	mq 13,52
Sup. corte magazzino (eccedente l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.449,66	2%	mq 28,99
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 211,30

Nota: Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della consistenza del locale tecnico essendo stato realizzato senza titolo abilitativo.

<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. 211,30
---	-------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

TERRENI - Comune Capalbio - foglio 48 particelle 464-465

I terreni in oggetto si trovano nei pressi della frazione del Centro L nel Comune di Capalbio, in adiacenza al fabbricato che insiste sulla particella 460.

Catastalmente il terreno distinto con la particella 464 presenta consistenza pari a mq. 3.266,00, la particella 465 di consistenza pari a 212,00, per una superficie complessiva pari a mq. 3.478,00 destinati a "orto irrigati" di classe U. Nello stato di fatto la particella 465 rappresenta la strada di accesso che collega la particella 460 al terreno particella 464.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capalbio in data 27.10.2023 si certifica che il complesso immobiliare in oggetto ricade secondo l'art. 63 del R.U. in "Ambito rurale della riforma agraria in zona F.1.2 dei Centri".

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Immobili censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 22/01/2004 Pratica n. GR0005038 (n.94.1/2004)
21	82	-	C/2	3	36 m ²	€ 55,78	

Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA NICCIOLETA SNC piano: T-1

Intestato a:

..... ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in regime di comunione dei beni.

Confini: part. 83; part. 437; part. 438; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	Impianto meccanografico del 25/08/1975
21	83	-	CAST FRUTTO	3	1.630 m ²	Agrario € 0,51 Dominicale € 0,84	

Intestato a:

..... ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in regime di comunione dei beni.

Confini: part. 82; part. 437; part. 438; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	Impianto meccanografico del 25/08/1975
21	437	-	CAST FRUTTO	3	730 m ²	Agrario € 0,23 Dominicale € 0,38	

Intestato a:

, e
ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in

regime di comunione dei beni.

Confini: part. 82; part. 83; part. 438; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	Impianto meccanografico del 25/08/1975
21	440	-	CAST FRUTTO	3	315 m ²	Agrario € 0,10 Dominicale € 0,16	

Intestato a:

, e
ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in

regime di comunione dei beni.

Confini: part. 437; part. 157; part. 439; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 11/01/2008 Pratica n. GR0006260 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n.226.1/2008)
21	589	2	A/4	4	4 vani	€ 216,91	

Indirizzo: VIA ABBADIA N. 45 piano: S1-T

Intestato a:

, e
ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2** (un mezzo).

Confini: Via Abbadia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 3; part. 904; s.s.a.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
21	589	3	A/4	4	4 vani	€ 216,91	Variazione del 11/01/2008 Pratica n. GR0006260 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n.226.1/2008)
Indirizzo: VIA ABBADIA N. 45 piano: S1-T							

Intestato a: *[Faded text]*
C. *[Faded text]* e *[Faded text]*

[Faded text] ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: Via Abbadia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 2; part. 904; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
11	280	2	F/1	-	203 m ²	-	DIVISIONE del 23/10/2007 (n.8027.1/2007)
Indirizzo: VIA ABBADIA piano: T							

Intestato a: *[Faded text]* C.F. *[Faded text]*

[Faded text] ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: part. 280 sub 1; part. 589; part. 904; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
11	281	7	F/1	-	14 m ²	-	DIVISIONE del 23/10/2007 (n.8027.1/2007)
Indirizzo: VIA VIOLINI piano: T							

Intestato a: *[Faded text]* C.F. *[Faded text]*

[Faded text] ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: part. 280 sub 2; part. 281 sub 6; part. 903; s.s.a.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	
11	904	-	CAST FRUTTO	2	75 m ²	Agrario € 0,02 Dominicale € 0,08	FRAZIONAMENTO del 22/10/2007 Pratica n. GR0204795 (n. 204795.1/2007)

Intestato a: _____

_____ , ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: part. 589; part. 281 part. 903; s.s.a.

Immobili censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Capalbio (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	
48	465	-	ORTO IRRIG	U	212 m ²	Agrario € 2,90 Dominicale € 5,97	FRAZIONAMENTO del 17/07/2015 Pratica n. GR0058870 (n. 58870.1/2015)

Intestato a: _____

_____ , ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 464; part. 462 part. 104; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
48	188	-	A/4	3	8,5 vani	€ 526,79	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T-1

Intestato a: _____

_____ di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 459; part. 189; corte comune part. 186 su due lati; s.s.a.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	460	2	A/4	1	3,5 vani	€ 216,91	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 3; part. 461; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	460	3	C/2	1	45 m ²	€ 67,40	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 2; part. 461;; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	461	-	C/2	1	88 m ²	€ 131,80	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 104; part. 460; part 305; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	FRAZIONAMENTO del 17/07/2015 Pratica n. GR0058870 (n. 58870.1/2015)
48	464	-	ORTO IRRIG	U	3.266 m ²	Agrario € 44,70 Dominicale € 91,93	

Intestato a:

per il diritto di **nuda proprietà** per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni, e

diritto di **usufrutto** per la **quota di 1/1**.

Nota: La signora proprietaria per il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/1** in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di deceduta in data 15.02.2018

Confini: part. 465; part. 462 part. 104; 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 CONFORMITÀ DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 27.05.2022 al reg. part. 6999 e al reg. gen. 9257 dell'atto giudiziario del 16.05.2022 rep. n. 1063, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Nota: L'area urbana censita al foglio 11 part. 280 sub. 2 del Comune di Santa Fiora è raffigurato in atti nell'elaborato planimetrico della part. 230 del foglio 11 che ne consente la sua corretta identificazione (per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1).

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 Santa Fiora e comune di Capalbio come segue:

Immobili siti in Comune di Santa Fiora:

- 1) **Magazzino** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2;
- 2) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00;
- 3) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **437**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00;
- 4) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **440** CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00.

I sopra citati immobili sono intestati a **.....** **mo** ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- La particella 82 deriva dalla COSTITUZIONE del 22.01.2004 pratica n. GR0005038 (n.94.1/2004).
- La particella 83 deriva da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 25.08.1975.
- Le particelle 437 e 440 derivano per FRAZIONAMENTO del 24.06.2004 pratica n. GR0067167 rispettivamente della particella 150 e della particella 193.

- 5) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbadia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **2**, Ctg. A/4;
- 6) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbadia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **3**, Ctg. A/4;
- 7) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **280** sub. **2**, Ctg. F/1;
- 8) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **281** sub. **7**, Ctg. F/1;
- 9) **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** particella **904**, CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

I sopra citati immobili sono intestati a ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà.

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- La particella 589 sub 2 e 3 deriva per VARIAZIONE del 11.01.2008 pratica n. GR0006260 della particella 279 e 589.
- La particella 280 sub 2 deriva per DIVISIONE del 23.10.2007 pratica n. GR0206410 della particella 230.
- La particella 281 sub 7 deriva per DIVISIONE del 23.10.2007 pratica n. GR0206398 della particella 281 sub. 3 e 4.
- La particella 904 deriva per FRAZIONAMENTO del 22.10.2007 pratica n. GR0204795 della particella 591.

Immobili siti in Comune di Capalbio:

10) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Capalbio (GR) al Foglio 48 particella 465, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00.

Intestato a ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà.

11) Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 188, Ctg. A/4;

12) Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 460 sub. 2, Ctg. A/4;

13) Magazzino in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 460 sub. 3, Ctg. C/2;

14) Magazzino in Comune di Capalbio in Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 48 particella 461, Ctg. C/2;

15) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al Foglio 48 particella 464, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00.

I sopra citati immobili sono intestati a la quota di 1/1 della piena proprietà

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- La particella 188, deriva da COSTITUZIONE del 26.08.2015 pratica n. GR0065871 della (n.533.1/2015 dalla soppressione/variazione delle particelle 459, 460 e 461.
- La particella 460, ente urbano, deriva per FRAZIONAMENTO del 10.06.2015 pratica n. GR0050894 della particella 297.

- Le particelle 464 e 465 derivano per FRAZIONAMENTO del 17.07.2015 pratica n. GR0058870 della particella 457 che a sua volta deriva per FRAZIONAMENTO del 10.06.2015 pratica n. GR0050894 della particella 383 la quale deriva per FRAZIONAMENTO del 27.01.2006 pratica n. GR0007189 della particella 107.

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'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio **21** p.lla **82**, ctg. **C/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto (cfr. *Allegato n.1*):

1. L'immobile allo stato di fatto è in completo abbandono ed è privo del solaio di calpestio del primo piano e del solaio di copertura.

Per quanto visto sopra, l'unità immobiliare in oggetto necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e successiva ricostruzione nei limiti della volumetria legittima.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetrie catastale, visto che, sarà necessario precedentemente provvedere alla regolarizzazione urbanistica del bene.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio **11** p.lla **589** sub **2**, ctg. **A/4**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

1. Nel soggiorno posto al piano sottostrada è presente un camino non riportato nella raffigurazione grafica in atti.
2. Nella soffitta il locale più grande è corredato di un piccolo bagno la cui toponomastica non è evidenziata nell'elaborato grafico in atti.

3. Nella corte comune ai subalterni 2 e 3 è presente un manufatto accessorio utilizzato come locale tecnico realizzato senza titolo abilitativo e non rappresentato negli elaborati grafici catastali. *(per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1)*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetria catastale del subalterno 2, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

Le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2 sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **50,00** di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

La difformità descritta al precedente punto 3, trattandosi di un volume realizzato senza titolo, può essere sanata previa regolarizzazione urbanistica del manufatto (*cf. paragrafo 6.1*) e successivo accatastamento del locale tecnico con contestuale inserimento in mappa dello stesso, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **150,00** di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa, l'avente titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi in atti.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al foglio **11** p.lla **589** sub **3**, ctg. **A/4**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

1. Nel soggiorno posto al piano terra è presente un camino non riportato nella raffigurazione grafica in atti.
2. Il soggiorno è corredato di una lavanderia in cui è stato realizzato un w.c. la cui toponomastica non è evidenziata nell'elaborato grafico in atti.
3. Nella corte comune ai subalterni 2 e 3 è presente un manufatto accessorio utilizzato come locale tecnico realizzato senza titolo abilitativo e non rappresentato negli elaborati grafici catastali. *(per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1)*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetria catastale del subalterno 3, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

Le difformità descritte ai precedenti punti 1 e 2 sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto 3, si rimanda a quanto descritto sopra relativamente al subalterno 2.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Capalbio (GR) al foglio 48 p.lla 188, ctg. A/4, è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

- 1 Nello stato di fatto, al piano terra, la cucina è ubicata nel locale adiacente al soggiorno di ingresso e vi si accede tramite apertura ricavata nel disimpegno invece che dal vano scala adiacente in cui è stata tamponata la porta di collegamento.
- 2 Al piano terra è stato ricavato un ripostiglio (parte nel sottoscala e parte a discapito di una porzione della cucina) adiacente alla cucina ed accessibile dal disimpegno.
- 3 Al piano primo è stata tamponata l'apertura che collega il disimpegno alla camera da letto più piccola. A questa camera vi si accede dalla sola rampa di scale posta nel soggiorno di ingresso del piano terra.
- 4 Al piano terra, sul lato nord ovest del fabbricato, è ubicato un piccolo locale tecnico non riportato nella raffigurazione grafica catastale.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.2)

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione delle planimetrie catastali, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

Le difformità descritte ai precedenti punti sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa l'avente titolo dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

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 Capalbio (GR) al foglio 48 p.lla 460 sub. 2, ctg. A/4, e sub. 3, ctg. C/2 sono rappresentate catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto:

1. Il magazzino e l'appartamento sono collegate tramite apertura a parete non segnalata nelle rispettive planimetrie catastali.
2. Nel magazzino più piccolo (sub. 3) è raffigurata in atti un'apertura finestrata non presente nello stato di fatto.
3. Nell'appartamento (sub. 2) sono state create due tramezzature per ampliare una delle camere da letto.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1)

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione delle planimetrie catastali, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'unità stessa.

In alternativa, le difformità descritte ai precedenti punti sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali per ciascuna unità immobiliare, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione delle pratiche.

In alternativa l'avente titolo dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Capalbio (GR) al foglio 48 p.lla 461, ctg. C/2, è rappresentata 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

OGGETTO: TERRENI - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lle 82-83-437-440

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Santa Fiora (GR) è disciplinato dal Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 29.12.2020, definito secondo quanto stabilito all'art. 23 della L.R.T. 1/2005, ricade secondo l'art. 109 in "**Ambito a prevalente funzione ecologico ambientale**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insistono Vincoli Paesaggistici** ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 lett. c) – "**I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**" e lett. g) – "**I territori coperti da foreste e da boschi**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari, per le particelle 82, 83, 437 e 440 (in parte), **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

OGGETTO: TERRENI - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lle 589-280-281-904

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Santa Fiora (GR), disciplinato dal Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 29.12.2020, definito secondo quanto stabilito all'art. 23 della L.R.T. 1/2005, ricade secondo l'art. Art. 99 "**Tessuti storici consolidati**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto, **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

OGGETTO: TERRENI - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lle 188-460-461-464-465

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capalbio in data 27.10.2023 si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Capalbio (GR), disciplinato dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 03.07.2008, successiva Variante approvata con D.C. n. 35/2016 e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con D.C. n. 20/2020, e dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 8 del 24.02.2012 e successiva Variante Generale approvata con D.C. n. 35/2016, e successiva Variante alla Disciplina del Piano Strutturale e alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico approvata con D.C. n. 20/2020, ricade secondo l'art. 63 del R.U. in "**Ambito rurale della riforma agraria in zona F.1.2 dei Centri**".
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **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'

OGGETTO: MAGAZZINO - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.la 82

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile in oggetto che possa determinare lo stato legittimo dell'unità immobiliare (per maggiori informazioni si veda Allegato n.2).

Nel contratto di compravendita rep. 4853 del 11.10.2005 rogante notaio RIZZO Cinzia si specifica che "il magazzino in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, che esso è stato regolarmente costruito, che non sono stati operati interventi edilizi per i quali doveva essere richiesta una sanatoria, un permesso a costruire o una D.I.A. e che non

sono stati emessi provvedimenti sanzionatori che precludano la commerciabilità dell'immobile [...]".

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Come descritto nel paragrafo 2 della presente memoria l'immobile versa in stato di completo abbandono ed è assimilabile ad un bene collabente non agibile che necessita di una ristrutturazione completa o in alternativa di una demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria legittima.

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rinvenute pratiche edilizie che possano legittimare lo stato di fatto dei luoghi, si procede con la verifica della corrispondenza grafica catastale come descritto al precedente paragrafo 4.2.

Per quanto sopra esposto lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla raffigurazione grafica catastale, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. L'immobile allo stato di fatto è in completo abbandono ed è privo del solaio di calpestio del primo piano e del solaio di copertura.

- Come descritto sopra, l'unità immobiliare in oggetto necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e successiva ricostruzione nei limiti della volumetria legittima. A seconda dell'intervento edilizio da effettuarsi, l'avente titolo dovrà provvedere a presentare presso gli uffici competenti deposito di S.C.I.A (art. 135 LRT 65/2014) nel caso di intervento di ristrutturazione o, in alternativa, deposito di Permesso a Costruire (art. 134 LRT 65/2014).

Essendo inoltre l'immobile ricadente in area soggetta a vincolo Paesaggistico e Idrogeologico dovrà essere precedentemente acquisito Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con conseguente **Parere Favorevole** della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie sopra indicate.

**OGGETTO: IMMOBILI CIVILE ABITAZIONE - Comune Santa Fiora – fg. 11 part. 589 sub. 2-3
REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana 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 (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

- 1) **Pratica Edilizia n. 112/1999 – D.I.A.** per “*l'irrobustimento dei solai del fabbricato posto in località Faggia Via dell'Abbadia n. 45 censito catastalmente al foglio 11 sviluppo A p.lle 589-278-279*”, presentata dalla _____
- 2) **Pratica Edilizia n. 73/2003 – D.I.A.** per “*Progetto di ristrutturazione e divisione di due unità abitative del fabbricato posto in località La Faggia via dell'Abbadia n. 45 foglio 11 sviluppo A p.lle 589-278-279*”, presentata da _____

- **Fine Lavori:** è stata reperita in atti la “Comunicazione di fine lavori” del 10.06.2006.

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 alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale del complesso immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato (*si veda Allegato n.2*):

1. Nella corte comune ai subalterni 2 e 3, identificata con il sub. 1, è presente un locale tecnico in muratura realizzato senza titolo abilitativo.
- La difformità riscontrate nel complesso immobiliare in oggetto e indicata al precedente punto 1, ovvero manufatto realizzato in assenza di titolo, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di **Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire**, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00.

In alternativa, l'avente titolo, una volta assegnato il compendio immobiliare, dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione della irregolarità descritta.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

**OGGETTO: IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE - Comune di Capalbio - foglio 48 particella 188
REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capalbio è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui la stessa è inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

- 1) **Concessione Edilizia n. 556/1981 del 03.05.1982** per "*Ristrutturazione di fabbricato rurale*", richiedente la
- 2) **Concessione Edilizia n. 4767/2002 del 28.03.2002** per "*Ampliamento e ristrutturazione di fabbricato abitativo*", richiedente la

Nota: Nel contratto di compravendita rep. 43325 del 14.09.2015 rogante notaio BALDASSARRI Roberto si specifica che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

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 all'unità immobiliare oggetto di stima e al fabbricato in cui questa insiste non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale del complesso immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato (*si veda Allegato n.2*):

1. Nello stato di fatto, al piano terra, la cucina è ubicata nel locale adiacente al soggiorno di ingresso e vi si accede tramite apertura ricavata nel disimpegno invece che dal vano scala adiacente in cui è stata tamponata la porta di collegamento.
 2. Al piano terra è stato ricavato un ripostiglio (sottoscala) adiacente alla cucina ed accessibile dal disimpegno. Il ripostiglio è stato inoltre ampliato a discapito di una porzione della cucina adiacente.
 3. Nel soggiorno di ingresso del piano primo non è presente il muretto basso segnalato nello stato legittimo in atti.
 4. Al piano primo è stata tamponata l'apertura che collega il disimpegno alla camera da letto più piccola. A questa camera vi si accede dalla sola rampa di scale posta nel soggiorno di ingresso del piano terra.
 5. Al piano primo nello stato legittimo sono riportate graficamente altre due camere ed un secondo bagno, accessibili da disimpegno posto sulla sinistra salendo la rampa di scale, mentre nello stato attuale questa porzione di fabbricato è un unico locale allo stato grezzo e privo di tramezzature divisorie.
 6. Nello stato legittimo era prevista la realizzazione di un porticato da realizzarsi sul lato fronte nella corte comune e di una terrazza sovrastante detto porticato accessibile dalle due camere da letto presenti al piano primo. Nello stato attuale non sono stati realizzati né il porticato né la relativa terrazza sovrastante.
- Le difformità riscontrate nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale e indicate ai precedenti punti 1,2,3 e 4, ovvero opere realizzate in assenza di titolo per una diversa distribuzione degli spazi interni, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di **Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire**, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00.

Per le difformità riscontrate e indicate ai precedenti punti 5 e 6, trattandosi di opere non realizzate e con termini abilitativi scaduti, non possono essere realizzate in questa fase. L'avente titolo, una volta assegnato il bene, qualora fosse intenzionato ad effettuare le stesse opere, o comunque opere di completamento anche con modifiche rispetto a quanto concesso a suo tempo, dovrà presentare nuova richiesta di **Permesso a costruire o, per le sole opere interne, S.C.I.A. a completamento**, a firma di tecnico abilitato.

Saranno a carico dell'avente titolo, a seguito del decreto di trasferimento, le spese necessarie per la regolarizzazione/legittimazione delle irregolarità descritte.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

OGGETTO: IMMOBILI - Comune di Capalbio - foglio 48 particella 460 subalterni 2-3

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capalbio non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativamente agli immobili in oggetto che possa determinare lo stato legittimo delle unità immobiliari. Nel contratto di compravendita rep. 43325 del 14.09.2015 rogante notaio BALDASSARRI Roberto si specifica che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rinvenute pratiche edilizie che possano legittimare lo stato di fatto dei luoghi, si procede con la verifica della corrispondenza grafica catastale come descritto al precedente paragrafo 4.2.

Per quanto sopra esposto lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla raffigurazione grafica catastale, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Il magazzino e l'appartamento sono collegate tramite apertura a parete non segnalata nelle rispettive planimetrie catastali.
2. Nel magazzino più piccolo (sub. 3) è raffigurata in atti un'apertura finestrata non presente nello stato di fatto.
3. Nell'appartamento (sub. 2) sono state create due tramezzature per ampliare una delle camere da letto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

- Le difformità riscontrate nelle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale e indicate ai precedenti punti 1,2, e 3, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, oltre il pagamento della relativa sanzione non inferiore a **€ 1.000,00**.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie sopra indicate.

OGGETTO: MAGAZZINO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.la 461

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capalbio non è stata riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativamente all'immobile in oggetto che possa determinare lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Nel contratto di compravendita rep. 43325 del 14.09.2015 rogante notaio BALDASSARRI Roberto si specifica che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rinvenute pratiche edilizie che possano legittimare lo stato di fatto dei luoghi, si procede con la verifica della corrispondenza grafica catastale come descritto al precedente paragrafo 4.2.

Per quanto sopra esposto lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalla raffigurazione grafica catastale.

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 numero 4 lotti di vendita”* così costituiti:

- **LOTTO N.1** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO MAGAZZINO** corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (foglio 21 part. 82-83-437-440).

- **LOTTO N.2** di vendita costituito da **FABBRICATO** dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 280 sub. 2, part. 281 sub. 7, part. 904).
- **LOTTO N.3** di vendita costituito da **PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A UNITÀ ABITATIVA** posta al piano terra e piano primo, in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 188).
- **LOTTO N.4** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO ABITATIVO** corredato di n. 2 **MAGAZZINI** e di n. 2 **TERRENI** in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 460 sub 2 e 3, part. 461, part. 464 e 465).

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 **DIVISIBILITÀ DEI BENI**

Le unità immobiliari in oggetto, costituite da n. 4 lotti di vendita così formati:

- **LOTTO N.1** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO MAGAZZINO** corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (foglio 21 part. 82-83-437-440).

Nota: Lo scrivente ritiene che sia opportuna la vendita di un unico lotto visto che i terreni in oggetto sono adiacenti e a servizio del manufatto ad uso magazzino formando un unico complesso immobiliare.

- **LOTTO N.2** di vendita costituito da **FABBRICATO** dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 280 sub. 2, part. 281 sub. 7, part. 904).

Nota: Lo scrivente ritiene che sia opportuna e vantaggiosa la vendita di un unico lotto visto che nella corte comune ai due appartamenti è presente un locale tecnico (da regolarizzare) a servizio di entrambe le unità e che la stessa corte risulta ampliata della particella 904 e delle due aree urbane usate come giardino formando un unico complesso immobiliare.

Nota. Per quanto visto sopra si ritiene che le unità immobiliari oggetto di stima siano da ritenersi libere. L'appartamento identificato con il foglio 48 part. 460 sub 2 risulta occupato senza titolo.

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'**

- **LOTTO N. 1** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO MAGAZZINO** corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (foglio 21 part. 82-83-437-440).

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **insistono Vincoli Paesaggistici** ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 **lett. c)** – “**I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**” e **lett. g)** – “**I territori coperti da foreste e da boschi**”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari, per le particelle 82, 83, 437 e 440 (in parte), **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

-
- **LOTTO N. 2** di vendita costituito da **FABBRICATO** dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 280 sub. 2, part 281 sub. 7, part. 904).

Le unità abitative in oggetto non risultano costituite in un condominio pertanto non sussistono oneri di natura condominiale

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 e **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

-
- **LOTTO N. 3** di vendita costituito da **PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATA A UNITÀ ABITATIVA** posta al piano terra e piano primo, in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 188).

L'unità abitativa in oggetto non risulta costituita in un condominio pertanto non sussistono oneri di natura condominiale

Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 e **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

-
- **LOTTO N. 4** di vendita costituito da **IMMOBILE AD USO ABITATIVO** corredato di n. 2 **MAGAZZINI** e di n. 2 **TERRENI** in Località Centro L nel Comune di Capalbio (foglio 48 part. 460 sub 2 e 3, part. 461, part. 464 e 465).

Le unità abitative in oggetto non risultano costituite in un condominio pertanto non sussistono oneri di natura condominiale

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n. 42/2004 e **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

STIMA DEL LOTTO N. 1

OGGETTO: IMMOBILE AD USO MAGAZZINO (foglio 21 part. 82), corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (GR), foglio 21 part. 83-437-440.

STIMA DEL MAGAZZINO (foglio 21 particella 82)

Valutazioni e Motivazioni:

Come descritto al paragrafo 2 della presente memoria, il magazzino in oggetto risulta nello stato di fatto in abbandono e privo di solaio di interpiano e della copertura.

Ai fini del calcolo del valore della stima del bene *de quo* si ritiene congruo utilizzare il metodo del **costo di riproduzione deprezzato**. Il suddetto metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando i fabbricati hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono almeno quanto costa riprodurli". In particolare, il metodo è suggerito dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia (2022, Associazione Bancaria Italiana – ABI) per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo del costo quando la mancanza di attività di mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale

Il metodo per calcolare il valore di riproduzione deprezzato è il seguente:

Valore di stima del magazzino = Valore di mercato del bene a nuovo – Costi di ristrutturazione/restauri – utile di impresa

Di seguito si riassumono i dati per individuare il più probabile valore dei beni in oggetto.

Valore di mercato magazzino ristrutturato a nuovo: si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per manufatti con tipologia simile a quello analizzato possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra € 270,00 e € 430,00 al metro quadro di superficie commerciale di cui si considera il valore mediano pari a 350,00 €/mq

Conoscendo la superficie commerciale del manufatto (mq. 58,25) così come ricavata al precedente paragrafo 2 si ottiene il valore di mercato del magazzino completamente restaurato, come segue:

mq. 58,25 x €/mq. 350,00 = 20.386,80 €

Costi di ristrutturazione/restauro: la “Tabella dei costi di Costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazione e restauri di manufatti edilizi” per l’anno solare 2023 per la Provincia di Grosseto (Delibera di adozione del 15.12.2022 del Consiglio dell’Ordine degli Architetti) indica come importo minimo per la ristrutturazione e restauro di manufatti simili a quello in oggetto un valore pari a 476,00 €/sup utile.

Conoscendo la superficie utile complessiva tra piano terra e piano primo del manufatto in oggetto (mq. 15,38 x piano), così come computata al precedente paragrafo 2), si ottiene:
 $15,38 \times 2 \times 476,00 \text{ €/mq. sup. utile} = 14.641,76 \text{ €}$

Utile di impresa: di norma è pari al circa il 10% dei costi sostenuti ovvero:

$14.641,76 \text{ €} \times 10,00 \% = 1.464,18 \text{ €}$

Visto quanto sopra si ricava il valore attuale dell’immobile in oggetto, pari a:

Valore di stima del magazzino = Valore di mercato – Costi di ristrutturazione e restauro – utile di impresa = $20.386,80 - 14.641,76 \text{ €} - 1.464,18 \text{ €} = 4.280,86 \text{ €}$

STIMA DEI TERRENI (foglio 21 particelle 83-437-440)

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca di beni con caratteristiche simili per ubicazioni e tipologia di uso e che quindi prescindono dalla qualità attribuita agli stessi e riportata nella documentazione catastale.

Tenuto ora conto:

- che i terreni secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in “Ambito a prevalente funzione ecologica ambientale” e che risultano gravati da **Vincolo Paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – art.142, lettera c); i terreni identificati alla part. 82, 83, 437 e 440 (in parte) risultano gravati da **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923;
 - che il complesso immobiliare è in stato di abbandono;
 - dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
 - lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- In applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente memoria, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 5,00 €/mq e 7,00 €/mq, di cui si considera il valore mediano pari a:

TERRENI qualità CASTAGNETO DA FRUTTO \Rightarrow €/mq. 6,00

Conoscendo la superficie complessiva catastale dei terreni in oggetto pari a mq. 2.675,00, si ricava:

$$\text{mq } 2.675,00 \times 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.050,00$$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si ricava il valore complessivo del Lotto n. 1 come segue:

LOTTO N. 1: IMMOBILE AD USO MAGAZZINO corredato di n.3 **TERRENI** di qualità **castagneto da frutto** Comune di Santa Fiora (GR):

$$4.280,86 \text{ €} + \text{€ } 16.050,00 = \text{€ } 20.330,86 \text{ arrotondabili a}$$

€ 20.300,00 (Euro ventimilatrecento/00)

STIMA DEL LOTTO N. 2

OGGETTO: FABBRICATO dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 **APPARTAMENTI** con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (GR).

Valutazioni e Motivazioni:

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile 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.

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 considera **LIBERO**), 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 quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra:

€ 640,00 e € 900,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale.

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%;
- le unità immobiliari individuate nel Lotto presentano difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- dello stato manutentivo del complesso immobiliare come descritto al precedente punto 2;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere considerato il valore minimo sopra indicato, come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 750,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva del complesso immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

LOTTO N. 2: FABBRICATO dal piano primo sottostrada al piano primo costituito da n. 2 APPARTAMENTI con accessori e corte di pertinenza, frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (GR).

$\text{mq } 195,22 \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.415,00$ arrotondabili a

€ 146.400,00 (Euro centoquarantesimilaquattrocento/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

STIMA DEL LOTTO N. 3

OGGETTO: APPARTAMENTO posto al piano terra e piano primo con diritti sulle parte comuni, frazione Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

Valutazioni e Motivazioni:

Anche in questo caso il criterio di stima adottato è quello sintetico-empirico sopra indicato. 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 quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra:

€ 1.500,00 e € 2.000,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale.

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%;
- l'unità immobiliare individuata nel Lotto n. 3 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- dello stato manutentivo insufficiente dell'immobile come descritto al precedente punto 2;
- che una porzione di detto immobile è allo stato grezzo o comunque in corso di costruzione e che necessita di opere edilizie di completamento;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere considerato il valore minimo della forbice sopra indicata decurtata di un terzo ($€ 1.500,00 \times 0,67 = € 1.000,00$), come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 1.000,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

LOTTO N. 3: PORZIONE DI FABBRICATO costituita da APPARTAMENTO posto al piano terra e piano primo con diritti sulle parti comuni, frazione Centro L SNC nel Comune di Capalbio

$\text{mq } 184,16 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = € 184.160,00$ arrotondabili a

€ 184.000,00 (Euro *centottantaquattromila/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

STIMA DEL LOTTO N. 4

OGGETTO: IMMOBILE AD USO ABITATIVO (foglio 48 part. 460 sub 2), corredato di **MAGAZZINO** (part. 460 sub 3), di altro **MAGAZZINO** (part. 461) e di n. 2 **TERRENI** di qualità **orto irriguo** (part 464 e 465), in loc. Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

STIMA DEI FABBRICATI: APPARTAMENTO (part. 460 sub 2), **MAGAZZINO** (part. 460 sub 3) e **MAGAZZINO** (part. 461)

Valutazioni e Motivazioni:

Anche in questo caso il criterio di stima adottato è quello sintetico-empirico sopra indicato. 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 quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati nella tabella OMI per l'anno 2023 – primo semestre, compresi tra:

€ 1500,00 e € 2.000,00 al mq. di sup. commerciale per immobili a destinazione residenziale.

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%;
- l'unità immobiliare individuata nel Lotto n. 4 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- dello stato manutentivo dell'immobile come descritto al precedente punto 2;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

per quanto visto sopra, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere considerato il valore minimo della forbice sopra indicata decurtata di di un terzo ($€ 1.500,00 \times 0,67 = € 1.000,00$), come segue:

IMMOBILE a destinazione residenziale ⇒ € 1.000,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto come segue:

mq 211,30 x 1.000,00 €/mq = **€ 211.300,00**

STIMA DEI TERRENI particelle 464 e 465 di qualità orto irriguo frazione Centro L, Comune di Capalbio (GR)

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca di beni con caratteristiche simili per ubicazioni e tipologia di uso e che quindi prescinde dalla qualità attribuita agli stessi e riportata nella documentazione catastale.

Tenuto ora conto:

- che i terreni secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica ricadono in “Ambito rurale della riforma agraria in zona E1.2 “dei Centri” – art. 63 del R.U.”;
- che nello stato di fatto la particella 465 rappresenta la strada di accesso che collega la particella 460 al terreno particella 464.
- dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente memoria, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 2,00 €/mq e 4,00 €/mq, di cui si considera il valore mediano pari a:

TERRENI qualità ORTO IRRIGUO ⇒ €/mq. 3,00

Conoscendo la superficie complessiva catastale dei terreni in oggetto pari a mq. 3.478,00, si ricava:

$$\text{mq } 3.478,00 \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.434,00$$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 4

Premesso quanto sopra si ricava il valore complessivo del Lotto n. 4 come segue:

LOTTO N. 4: IMMOBILE AD USO ABITATIVO (foglio 48 part. 460 sub 2), corredato di **MAGAZZINO** (part. 460 sub 3), di altro **MAGAZZINO** (part. 461) e di n. 2 **TERRENI** di qualità **orto irriguo** (part 464 e 465), in loc. Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

€ 211.300,00 + € 10.434,00 = € 221.732,10 arrotondabili a

€ 221.700,00 (Euro duecentoventunomilasettecento/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 fabbricato destinato a **MAGAZZINO** al piano terra e piano primo e corredato da **CORTE ESCLUSIVA** e n. 3 **TERRENI** di qualità **CASTAGNETO DA FRUTTO** posti nei pressi di Via Martiri della Niccioleta nel Comune di Santa Fiora (GR).

Il fabbricato uso magazzino si trova nei pressi di Via Martiri della Niccioleta, vicino all'area di sosta camper, posto in posizione collinare ed immerso in un contesto di alberi di castagneto da frutto, raggiungibile nella prima parte da strada sterrata e successivamente da sentiero pedonale.

Allo stato attuale l'immobile versa in stato di completo abbandono ed è assimilabile ad un bene collabente non agibile che necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria legittima. La struttura portante è in pietra facciavista e sono visibili alcune travi in legno che costituiscono l'appoggio del solaio tra piano terra e piano primo. E' presente una piccola porzione della copertura in travi e tavole in legno e le aperture finestrate sono prive di infissi.

La superficie utile rilevata del piano terra è pari a circa mq. 15,00 mentre l'ingombro della superficie lorda è pari a mq. 26,00.

I terreni in oggetto sono destinati a castagneto da frutto e sono ubicati in adiacenza al magazzino. Catastalmente i terreni hanno una superficie complessiva pari a mq. 2.675,00.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana risulta che i terreni in oggetto ricadono ai sensi dell'art. 109 in "Ambito a prevalente funzione ecologico ambientale".

Completano le dotazioni esclusive dell'unità immobiliare la corte di consistenza catastale pari a circa mq. 64,00.

• *Dati catastali:*

Magazzino in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2, rendita € 55,78.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00 r.a. € 0,51 r.d. € 0,84.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 21 p.lla 437, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00 r.a. € 0,23 r.d. € 0,38.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio 21 p.lla 440 CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00 r.a. € 0,10 r.d. € 0,16.

• *Confini catastali:*

Magazzino (part. 82): part. 83; part. 437; part. 438; s.s.a.

Terreno (part. 83): part. 82; part. 437; part. 438; s.s.a.

Terreno (part. 437): part. 82; part. 83; part. 438; s.s.a.;

Terreno (part. 440): part. 437; part. 157; part. 439; s.s.a..

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

• *Licenze Edilizie:* Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

• *Stato d'uso: libero*

N.B.⇒ L'unità immobiliare destinata a **magazzino** censita con la particella 82 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

N.B.⇒ Alla data di stesura della presente memoria, i terreni identificati con le part. 82, 83, 437 e 440 risultano gravati da **Vincolo Paesaggistico** ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – art.142, lettera c); i terreni identificati alla part. 82, 83, 437 e 440 (in parte) risultano gravati da **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:

€ 20. 300,00

diconsi: euro ventimilatrecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.2

Intera piena proprietà di FABBRICATO costituita da APPARTAMENTO al piano primo sottostrada e piano terra, da secondo APPARTAMENTO al piano terra e piano primo, corredato da CORTE E AREE URBANE A GIARDINO ESCLUSIVE, ubicato in via Abbazia n°45 in frazione La Faggia nel Comune di Santa Fiora (GR).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su tre livelli, dal piano primo sottostrada al piano primo ed è realizzato con struttura portante in pietra facciavista ed orizzontamenti in travi di legno e mezzane con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

L'appartamento identificato con il subalterno 2 è costituito al piano sottostrada da soggiorno corredato di angolo cottura e camino in muratura, disimpegno, camera da letto e bagno corredato di ripostiglio; tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno si accede al piano terra dove è presente la soffitta composta di disimpegno e due locali utilizzati come camera da letto di cui uno corredato di piccolo wc

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 46,00 al piano primo sottostrada e circa mq. 24,00 al piano terra (soffitta). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,59 sotto travetto al piano primo sottostrada mentre al piano primo varia da ml. 1,72 a 2,88.

L'appartamento identificato con il subalterno 3 è costituito al piano terra da soggiorno corredato di angolo cottura, camino in muratura e bagno; tramite scala a chiocciola si accede al piano primo composto di disimpegno secondo bagno camera da letto e altro locale utilizzato come camera da letto.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 26,00 al piano terra e circa mq. 25,00 al piano primo. L'altezza utile interna è pari a ml. 2,10 sotto travetto al piano terra mentre al piano primo varia da ml. 2,27 a 3,01.

Nella corte comune è presente un manufatto accessorio realizzato senza titolo abilitativo ed utilizzato come locale tecnico, realizzato in muratura con copertura a doppia falda con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

Costituiscono pertinenze esclusive del fabbricato la corte comune censita con il subalterno 1 e comprensiva della particella 904 e delle aree urbane identificate con le particelle 281 sub. 2 e 281 sub 7 utilizzate come giardino.

• *Dati catastali:*

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia n. 45, piano S1-T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589**, subalterno **2**, Catg. A/4; r.c. € 216,91.

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia n. 45, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589**, subalterno **3**, Catg. A/4; r.c. € 216,91.

Area Urbana censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** p.lla **280**, subalterno **2**, Ctg. F/1, cons. sup. mq. 203,00.

Area Urbana censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** p.lla **281**, subalterno **7**, Ctg. F/1, cons. sup. mq. 14,00.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** p.lla **904** CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

• *Confini catastali:*

Appartamento (sub 2): Via Abbazia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 3; part. 904; s.s.a.

Appartamento (sub 3): Via Abbazia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 2; part. 904; s.s.a.

Area Urbana (part. 280 sub 2): part. 280 sub 1; part. 589; part. 904; s.s.a.

Area Urbana (part. 281 sub 7): part. 280 sub 2; part. 281 sub 6; part. 903; s.s.a.

Terreno (part. 904): part. 589; part. 281 part. 903; s.s.a.

- *Quota di proprietà:* **intera piena proprietà (1/1)**
- *Licenze Edilizie:* Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
- *Stato d'uso:* **libero**

N.B.⇒ Il complesso immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:

€ 146. 400,00

diconsi: euro centoquarantaseimilaquattrocento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n. 3

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da APPARTAMENTO per civile abitazione al piano terra e piano primo, oltre a diritti sulle parti comuni, sito in Località Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con struttura in muratura portante, orizzontamenti in latero cemento e copertura a doppia falda con sovrastante manto di laterizio.

L'appartamento presenta due ingressi separati posti entrambi sul lato fronte e accessibili dalla corte comune. L'ingresso sulla destra consente l'accesso al piano terra costituito da soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due locali e w.c.; nel soggiorno è presente una scala in ferro che porta alla camera da letto del piano primo.

L'ingresso posto sul lato sinistro consente l'accesso ad un vano scala che porta al piano primo costituito da disimpegno, ampio locale, w.c. ed un'ampia porzione allo "stato grezzo".

Al piano terra, sul lato nord est del fabbricato è ubicato un piccolo locale tecnico.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 76,00 al piano terra e circa mq. 42,00 al piano primo, la porzione in corso di costruzione ha una consistenza di circa mq. 51,00. L'altezza utile interna varia da ml. 2,63 a ml. 2,93.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con la part. 186 del foglio 48.

- *Dati catastali*: **Appartamento** in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, SNC, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **188**, Catg. A/4; r.c. € 526,79.
- *Confini catastali*: part. 459; part. 189; corte comune part. 186 su due lati; s.s.a.
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Licenze Edilizie*: Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
- *Stato d'uso*: **libero**

N.B.⇒ Il complesso immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

PREZZO BASE DEL LOTTO N.3:

€ 184. 000,00

diconsi: euro centottantaquattromilaa/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.4

Intera piena proprietà di fabbricato costituita da APPARTAMENTO al piano terra e MAGAZZINO al piano terra, corredato da MAGAZZINO, oltre a n. 2 appezzamenti di TERRENO di qualità "orto irriguo" siti in Località Centro L nel Comune di Capalbio (GR).

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su un unico piano fuori terra con struttura portante in telaio di travi e pilastri in legno e copertura con travi e travetti di legno ad unica falda.

L'appartamento (sub. 2) è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera ed altro locale; è stato ricavato un piccolo soppalco sopra al wc e al locale più piccolo. Il magazzino (sub 3) è realizzato in adiacenza all'unità principale e si compone di due corpi: il primo di consistenza pari a circa mq. 60,00 in telaio di tubolari di acciaio e copertura ad un'unica falda in lamiera, il secondo magazzino, accessibile dal primo, ha superficie pari a circa mq. 9,00 ed è realizzato in muratura.

La superficie utile rilevata dell'unità abitativa a pari a circa mq. 54,00 con altezza utile interna sotto travetto pari a ml. 3,16. Il magazzino più grande ha altezza che scenda da ml. 2,30 a ml. 2,20, il magazzino più piccolo ha altezza da ml. 2,20 a ml. 2,00.

Il magazzino (part. 461) si trova nei pressi dell'abitazione principale, ed è realizzato in telaio di ferro con copertura a doppia falda, si compone di tre locali al piano terra per una superficie complessiva di circa mq. 135,00.

I terreni in oggetto si trovano nei pressi della frazione del Centro L nel Comune di Capalbio, in adiacenza al fabbricato che insiste sulla particella 460. Catastalmente i terreni hanno una superficie complessiva pari a mq. 3.478,00 di qualità "orto irriguo" di classe U.

Nello stato di fatto la particella 465 rappresenta la strada di accesso che collega la particella 460 al terreno particella 464.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si certifica che i terreni in oggetto ricadono secondo l'art. 63 del R.U. in "Ambito rurale della riforma agraria in zona F.1.2 dei Centri".

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari (sub. 2 e 3) la corte esclusiva del fabbricato (bene comune ai sub. 2 e 3) e identificata con il subalterno 1.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile ad uso magazzino (part. 461) la corte esclusiva di superficie pari a circa mq. 1.585,00.

• *Dati catastali:*

Appartamento in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460**, subalterno **2**, Catg. A/4; r.c. € 216,91.

Magazzino in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460**, subalterno **3**, Catg. C/2; r.c. € 67,40.

Magazzino in Comune di Capalbio (GR) Località Centro L, piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **461**, Catg. C/2; r.c. € 131,80.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio (GR) al Foglio **48** p,lla **464** ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00, r.a. € 2,90, r.d. € 5,97.

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio (GR) al Foglio **48** p,lla **465** ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00, r.a. € 44,70, r.d. € 91,93.

• *Confini catastali:*

Appartamento (part 460 sub 2): b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 3; part. 461; s.s.a.

Magazzino (part. 460 sub 3): b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 2; part. 461;; s.s.a.

Magazzino (part 461): part. 104; part. 460; part 305; s.s.a.

Terreno (part. 464): part. 465; part. 462 part. 104; s.s.a.

Terreno (part. 465): part. 464; part. 462 part. 104; s.s.a

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

• *Licenze Edilizie:* Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

• *Stato d'uso: libero* (occupato senza titolo)

N.B.⇒ Il complesso immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale (cfr. relazione).

PREZZO BASE DEL LOTTO N.4:

€ 221.700,00

Diconsi: Euro duecentoventunomilasettecento/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: Atti di provenienza;
- ALLEGATO 6: Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU)
- ALLEGATO 7: Attestato Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione e/o comodato

Grosseto, li 12 dicembre 2023

**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	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	8
2. QUESITO N.2	10
2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	15
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI	15
3. QUESITO N.3	32
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	32
4. QUESITO N.4	33
4.1 INDAGINE CATASTALE	33
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	35
5. QUESITO N.5	39
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	39
6. QUESITO N.6	39
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA	40
7. QUESITO N.7	46
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	46
8. QUESITO N.8	47
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	47
9. QUESITO N.9	48
9.1 STATO LOCATIVO	48
10. QUESITO N.10	49
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	49
11. QUESITO N.11	49
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	49
12. QUESITO N.12	50
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	51
12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE	58