

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 44/2021 R.G.E.I.

Promossa da: HOIST ITALIA S.r.L., C.F. 12898671008

Con sede legale in Roma (RM)

Via Gino Nais n. 16

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciarini

Viale Ombrone n.44

58100 GROSSETO

Grosseto, 14 ottobre 2022

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



INDICE

1. PREMESSA	4
2. RISPOSTA AI QUESITI	6
2.1 QUESITO 1	6
2.1.1. ISCRIZIONE CONTRO A FAVORE BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	7
2.1.2. ISCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA	7
2.1.3. ISCRIZIONE CONTRO FAVORE DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	8
2.1.4. TRASCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI AZIENDA AGRICOLA VALMAESTRA S.R.L.	8
2.1.5. ISCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI BF FRUTTA S.R.L.	9
2.1.6. TRASCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI	9
2.1.7. ISCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI MARATHON SPV	9
2.1.8. TRASCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI MARATHON SPV	10
2.1.9. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	10
2.2 QUESITO 2	11
2.3 QUESITO 3	13
2.4 QUESITO 4	13
2.5 QUESITO 5	14
2.6 QUESITO 6	20
2.7 QUESITO 7	22
2.8 QUESITO 8	22
2.9 QUESITO 9	22
2.10 QUESITO 10	23
2.11 QUESITO 11	23
2.12 QUESITO 12	24
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. 44/2021 HOIST ITALIA S.r.L contro	2



2.12.1. LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO, CON CORTE ESCLUSIVA DOVE SONO SITE DUE TETTOIE: UNA SUL FRONTE PRINCIPALE E UNA SUL FRONTE RETRO. 25

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA 27

3.1 LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA, PORTICO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRENO E CANTINA AL PIANO INTERRATO. 27

ALLEGATO A.01 30

ALLEGATO A.02 34

ALLEGATO A.03 68

ALLEGATO A.04 99

ALLEGATO A.05 102

ALLEGATO A.06 114



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 44/2021 R.G.E.I.

Promossa da: **HOIST ITALIA S.r.L., C.F. 12898671008**
Con sede legale in Roma (RM)
Via Gino Nais n. 16

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amedeo Ceciarini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 582, con studio in Grosseto viale Ombrone n. 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 18.03.2022 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 23.03.2022, venivano posti i seguenti quesiti:

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

Quesito 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.).



Quesito 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 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.

Quesito 4 – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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.

Quesito 5 – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Quesito 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.

Quesito 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.

Quesito 9 – Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in 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 vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

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

Quesito 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.

Quesito 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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15.06.2022 con l'accesso del sottoscritto agli immobili oggetto di stima alla presenza del custode, l'Avv. Montomoli Barbara, del CTU nominato per la redazione dell'APE e per la stima degli impianti Ing. Felici Daniele e del . In primo accesso all'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Castiglione della Pescaia per esaminare la documentazione relativa agli immobili in oggetto è stato fatto il giorno 01.07.2022 mentre un secondo accesso (con contestuale accesso anche all'archivio SUAP) è stato fatto il giorno 05.10.2022.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1 QUESITO 1

Verifici 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 e 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'articolo 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 in atti).

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura sono presenti certificato notarile redatto e sottoscritto dalla dottoressa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, atto di pignoramento notificato, atto di precetto, nota di iscrizione ipoteca giudiziale R.P. 14 del 07.01.2021 e nota di trascrizione pignoramento R.P. 5084 del 03.05.2021. Non sono presenti visure catastali, elaborati planimetrici con elenchi subalterni, estratti di mappa o altre formalità che il sottoscritto ha ottenuto in via telematica



presso l' Agenzia del Territorio. Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l' Agenzia del Territorio, si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. Iscrizione Contro a Favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Formalità R.G. 6921/R.P. 2096 presentazione n. 98 del 19.04.2007 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 200.000,00 (duecentomila/00) con tasso di interesse annuo al 5.33% per un totale di € 400.000,00 (quattrocentomila/00), stipulata in data 18.04.2007 ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio rep. 172908/51485 a **favore** di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena (SI) e domicilio ipotecario eletto a Siena Piazza Salimbeni n. 3 e **contro** per la **piena proprietà**

1/1 sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

2.1.2. Iscrizione Contr a favore di CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Formalità R.G. 6707/R.P. 1272 presentazione n. 85 del 09.05.2008 per iscrizione di **ipoteca giudiziale** di € 108.740,00 (centottomilasettecentoquaranta/00) di cui capitale € 78.000,00 (settantottomila/00), interessi € 25.740,00 (venticinquemilasettecentoquaranta/00) e spese € 5.000,00 (cinquemila/00) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI GROSSETO rep. 364 del 29.04.2008 a **favore** di CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI GROSSETO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in Grosseto (GR) e domicilio ipotecario eletto a Grosseto presso l'Avv. Cillerai Giovanna in Via Santerno n. 39 e **contro** per la **piena proprietà 1/1** sopra

i seguenti beni:



- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

Di seguito sono riportate annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:

- Formalità R.G. 7686/R.P. 1191 del 25.05.2009 annotazione per **cancellazione parziale** ipoteca sopra gli immobili di proprietà

**2.1.3. Iscrizione Contro _____ a favore di
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

Formalità R.G. 10613/R.P. 2064 presentazione n. 30 del 17.07.2009 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 110.000,00 (centodiecimila/00) con tasso di interesse annuo al 2,66% per un totale di € 220.000,00 (duecentoventimila/00), stipulata in data 15.07.2009 ai rogiti del Notaio Ciampolini Giorgio rep. 178557/56046 a **favore** di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena (SI) e domicilio ipotecario eletto a Siena Piazza Salimbeni n. 3 e **contro** _____ in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA, per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

e **contr** _____ in qualità di DEBITORE NON DATORE;

**2.1.4. Trascrizione Contro _____ a favore di AZIENDA AGRICOLA
VALMAESTRA S.R.L.**

Formalità R.G. 11642/R.P. 8177 presentazione n. 8 del 31.08.2011 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, n. rep. 2065/2011 a **favore** di AZIENDA AGRICOLA VALMAESTRA S.R.L. e **contro** _____ per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;



Di seguito sono riportate annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:

- Formalità R.G. 10208/R.P. 1474 del 16/09/2013 annotazione per **cancellazione;**

2.1.5. Iscrizione Contratto di locazione a favore di BF FRUTTA S.R.L.

Formalità R.G. 5274/R.P. 854 presentazione n. 3 del 03.05.2016 per **ipoteca giudiziale** di € 14.880,09 (quattordicimilaottocentottanta/09) di cui capitale € 13.469,77 (tredicimilaquattrocentossessantanove/77) e spese € 1.410,32 (millequattrocentodieci/32) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI FIRENZE rep. 7621/2015 del 29.09.2015 a **favore** di BF FRUTTA S.R.L. con sede in Firenze (FI) e domicilio ipotecario eletto a Firenze presso l'Avv. Innocenti in Via Erta Canina n. 26/B e **contro** ARUBAPEC S.p.A., per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

2.1.6. Trascrizione Contratto di locazione a favore di ARUBAPEC S.p.A.

Formalità R.G. 2405/R.P. 1795 presentazione n. 25 del 24.02.2020 per **scrittura privata con sottoscrizione autentica** di locazione ultranovennale da atto notarile de 08.02.2020 ai rogiti del Notaio Spinaci Federica n. rep. 46/27 a **favore** di ARUBAPEC S.p.A. e **contro** BF FRUTTA S.R.L. sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

La locazione ha durata di nove anni e un mese, con inizio dal giorno 08.02.2020 e con scadenza il 07.03.2029.

2.1.7. Iscrizione Contratto di locazione a favore di MARATHON SPV

Formalità R.G. 150/R.P. 14 presentazione n. 3 del 07.01.2021 per **ipoteca giudiziale** di € 56.564,14 (cinquantaseimilacinquecentosessantaquattro/14) di cui capitale € 54.022,64 (cinquantaquattromilaventidue/64) e spese € 2.541,50 (duemilacinquecentoquarantuno/50) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI GROSSETO rep. 308 del 21.04.2020 a



favore di MARATHON SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) e **contro**
per la **piena proprietà 1/1** sopra i
seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

2.1.8. Trascrizione Contro a favore di MARATHON SPV

Formalità R.G. 6774/R.P. 5084 presentazione n. 2 del 03.05.2021 per **verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, n. rep. 549 a **favore** di MARATHON SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05048650260 e **contro**
per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricati in Castiglione delle Pescaia, Fg. 80, P.IIa 815, abitazione di tipo civile;

2.1.9. Provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta per l'intera proprietà del sig _____ per la **quota 1/1** a cui è pervenuto in forza di: **atto di donazione accettata** per notar POMARICI EVELINA del 20.12.1986, rep. 10260, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 26.07.1987 ai nn. 1230/997 con il quale riceve, in comunione dei beni, la quota di 5/6 di Piena Proprietà dell'immobile Fg.80 p.IIa 333 sub. 1 graffato al Fg.80 p.IIa 334 dc _____ nata a Castiglione della Pescaia il 28/01/1953, dc _____ nata a Castiglione della Pescaia il 30/03/1954 e dc _____ nata a Grosseto il 30/10/1957 e dc _____ nato a Acerra il 24/07/1927, il quale si riserva la quota di Usufrutto uxorio, nascente da **successione legale** di D'ANZA GIUSEPPA nata a Acerra il 05/02/1927 e deceduta a Grosseto il 21/07/1980, giusta denuncia del 21/07/1980 num. 55 vol. 419, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto addi' 03/04/1982 ai nn.4060/3076 e relativa accettazione tacita di eredità per notar ALFONSO MARZOCCHI del 03/04/1984, rep. 129787, trascritta presso la Conservatoria di Grosseto il 28/04/1984 ai nn.4769/3719 con il quale _____ riceve la quota di 1/3 di Piena Proprietà _____ e _____



ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprietà del suddetto immobile. L'usufrutto spettante a _____ si è consolidato alla restante quota di proprietà al decesso di quest'ultimo avvenuto in data 06.06.2004.

2.2 QUESITO 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.).

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione della Pescaia al Fg. 80, P.IIa 815, sono ubicati in Loc. Rocchette, lungo la Strada Provinciale 62 al civico n.12. Il fabbricato dove si trova l'appartamento, le aree esterne e le altre pertinenze sono stati realizzati alla fine degli anni '60 e fanno parte di una costruzione del tipo bifamiliare, costituita da due appartamenti terra-tetto con accesso indipendente. La struttura portante (travi e pilastri) è in c.a. e le tamponature sono in laterizio intonacato sia internamente che esternamente e tinteggiato di bianco. Il prospetto principale si caratterizza per la presenza della terrazza che corre lungo tutta la facciata, quello Est per la pietra facciavista nella parte inferiore e il prospetto posteriore si caratterizza per la presenza di una porzione edilizia che fuoriesce dalla sagoma del fabbricato a seguito dell'ampliamento del bagno al piano terra. Gli infissi sono in legno e in alluminio anodizzato e sono presenti delle zanzariere non più in buono stato di conservazione. In legno e alluminio sono anche le persiane esterne mentre le soglie di finestre e portefinestre sono in travertino. La corte esclusiva si caratterizza per una pavimentazione prevalentemente bituminosa se non per una piccola porzione in terra nella parte posteriore del fabbricato. Sulla corte sono presenti i seguenti manufatti edilizi, non tutti regolari (come meglio esemplificato al punto 2.6):



- Tettoia in legno e pannelli coibentati che si trova nella porzione di corte verso la strada. Sotto questa tettoia viene svolta un'attività di vendita frutta e verdura;
- Tettoia in ferro e copertura in lamiera nella porzione posteriore;
- Locale in muratura con copertura ad una falda dove è presente un forno a legna;

L'appartamento vero e proprio si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna in legno con il piano terra adibito a zona giorno e cucina mentre il piano primo adibito a zona notte. La distribuzione degli spazi è la seguente:

- Soggiorno, disimpegno, cucina e bagno al piano terra;
- Disimpegno, tre camere (la più grande con terrazza) e bagno al piano primo;

Le partizioni interne sono state realizzate con murature in forati di laterizio intonacate e tinteggiate di bianco, così come intonacati e tinteggiati di bianco sono gli intradossi dei solai. I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di gres/porcellana di diversa tipologia tra soggiorno, piano primo e servizi igienici. In cucina e nei servizi igienici sono stati realizzati rivestimenti parietali in mattonelle di gres/ceramica. Sono presenti infine porte interne in legno. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Corte al piano terreno: 360 mq;
- Tettoia in lamiera: 16 mq
- Tettoia in legno: 80 mq
- L.T. / Forno sul retro della corte: 6 mq;
- Appartamento al Piano Terra: 46 mq;
- Appartamento al Piano Primo: 41 mq;
- Terrazza al Piano Primo: 8 mq;

I confini sono i seguenti:

- Fg. 80, P.IIa 818: B.C.N.C. (bene comune non censibile) corte comune alle seguenti unità immobiliari: Fg. 80 P.IIa 814, P.IIa 815, P.IIa 816 Sub. 3, P.IIa 816 Sub. 4, P.IIa 817 Sub 3 e P.IIa 817 Sub. 4;



- Fg. 80, P.IIIa 814: appartamento categoria A/2, proprietà MARIOTTI MARIA GIULIA – c.f. MRTMGL38E66I684Q;
- Fg. 80, P.IIIa 816, Sub. 3 e P.IIIa 817, Sub. 3: appartamento categoria A/2, proprietà LAPPUCCI LUCIA – c.f. LPCLCU61E61D612L;
- Fg. 80, P.IIIa 816, Sub. 4 e P.IIIa 817, Sub. 4: appartamento categoria A/2, proprietà ASSOGNA ROBERTO – c.f. SSGRRT67P22D612P;
- Fg. 80, P.IIIa 946: terreno seminativo, proprietà BRUNNER MURATTI ALESSANDRO JASCOPO – c.f. BRNLSN68M02A794Y e BRUNNER MURATTI CECILIA – c.f. BRNCCL64T50A794Z;

Per quanto riguarda le utilità comuni, eventuali pertinenze ecc., è emersa la corte di cui al Fg. 80 P.IIIa 818 che funge da disimpegno per accedere all'area di pertinenza degli immobili oggetto della procedura e degli altri confinanti.

2.3 QUESITO 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 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.*

I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 07.04.2021, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 6774/R.P. 5084 presentazione n.2 del 03.05.2021, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

2.4 QUESITO 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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.

Le unità immobiliari elencate nel verbale di pignoramento permettono la corretta individuazione dei beni pignorati. Per quanto riguarda le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio si sono



riscontrate le seguenti difformità: assenza in planimetria generale in scala 1:500 del forno pertinenziale al piano terra e assenza della planimetria di dettaglio in scala 1:200. Mancanza della planimetria di dettaglio in scala 1:200 della tettoia pertinenziale. Errata rappresentazione di due finestre che sono state in realtà tamponate, una in cucina e una in sala. Errata altezza di una porzione del bagno al piano terra. Errata attribuzione di subalterno e particella nello stampato planimetrico. Trattandosi di opere non regolari da un punto di vista urbanistico, come viene specificato successivamente ai punti 2.6, 2.12 e 3.1, **la variazione catastale definitiva e corretta andrà effettuata una volta espletato l'iter tecnico/amministrativo di sanatoria per le difformità riscontrate ed eventualmente sanabili.**

2.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente è aggiornato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 11.11.2019 e prevede come ubicazione degli immobili i Sottosistemi insediativi (art. 58).

Art. 58 – Sottosistemi insediativi

1. Comprende i sottosistemi insediativi di Pian D'Alma, Rocchette, Ampio e Orti per i quali sono di seguito descritti gli interventi urbanistici ed edilizi, le prescrizioni e vincoli. La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla preventiva approvazione di specifico piano attuativo convenzionato che dovrà garantire quanto segue.

a. La preventiva realizzazione degli interventi valutati come necessari per la predisposizione di idonee misure per l'approvvigionamento idrico, il recupero delle acque ed il corretto smaltimento dei reflui. In particolare dovranno essere dimensionate e previste le opere necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento dell'acquedotto pubblico e per l'approvvigionamento, anche mediante tecniche di riutilizzo, di acque per usi non potabili. Dovranno essere altresì valutate le capacità depurative degli impianti esistenti per il trattamento dei reflui da fognatura. In caso di verifica negativa dovranno essere adeguati gli impianti esistenti o, in alternativa, progettati e realizzati nuovi impianti adeguati al nuovo carico urbanistico.

b. La realizzazione di una fognatura bianca separata da quella nera. Per quanto possibile la separazione della fognatura bianca dalla nera dovrà avvenire anche negli interventi di riqualificazione e ristrutturazione dell'esistente.

c. La realizzazione di una rete fognaria nera adeguata agli insediamenti esistenti e di nuova formazione, possibilmente collegata agli impianti comunali di adduzione al depuratore comunale.

d. La realizzazione di isole ecologiche di qualità, per la raccolta differenziata dei rifiuti, facilmente accessibili dai mezzi addetti allo svuotamento dei contenitori e



l'eventuale trasferimento nelle stazioni ecologiche esistenti nel territorio, in accordo con il gestore unico del servizio.

e. La individuazione e realizzazione di idonei parcheggi pubblici a servizio dei nuclei abitati.

f. La tutela dei coni visuali percettivi.

g. La nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti (sottosistema Ampio) e dei servizi, dovrà avvenire prioritariamente attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti.

h. Le nuove edificazioni dovranno essere localizzate nei pressi della viabilità principale, nelle aree adiacenti agli attuali insediamenti esistenti, preservando le aree coltivate e garantendo il recupero e la riqualificazione degli immobili, sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista ambientale, mediante l'utilizzo di tipologie edilizie tipiche dei luoghi e la riqualificazione delle aree verdi attraverso il mantenimento e/o la ripiantumazione delle specie vegetali autoctone tipiche.

i. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate al di fuori dei coni visuali così come individuati nella Tav. ST 03 del Piano Strutturale comunale approvato, dalle aree boscate o di pregio vegetazionale o di valore paesaggistico.

j. La ridefinizione del limite urbano, attraverso la creazione di piazze e parcheggi e piantumazione di versanti e scarpate in modo da ridefinire il rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante.

k. La riqualificazione ed il riordino dei tessuti insediativi esistenti attraverso la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali e zone pedonali.

l. La riduzione e mitigazione dell'impatto ambientale, anche tramite l'uso di tecnologie ecocompatibili e architettoniche integrate nell'ambiente circostante.

m. Privilegiare l'utilizzo di soluzioni tecnologiche biocompatibili quali, ad esempio:

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purchè i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sud-ovest, facciate che ricevono insolazione durante l'inverno;
- possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.

2. Rocchette. Il sottosistema insediativo delle Rocchette, ubicato a ovest della strada provinciale 61 delle Rocchette, è perimetrato nella tavola 4 del presente regolamento. Il suo interno sono state perimetrare le diverse aree di intervento, per le quali valgono le norme che seguono:

2.1 Zona Turistico-produttiva D4. Nell'ambito perimetrato come D4 ed individuato con la sigla alfanumerica "1" nella tavola 4 del RU è consentito un intervento edificatorio per l'ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva esistente, con previsione, oltre che di implementazione qualitativa e quantitativa della struttura per l'accoglienza, anche di realizzazione di un centro congressi e di una struttura per la formazione nel settore turistico alberghiero; il tutto in accoglimento di quanto già previsto con la deliberazione Consiglio Comunale 16/2011, secondo i seguenti criteri e modalità:

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato;

Destinazione d'uso: d/1, e/1, f/8

S.u.l. max complessiva in ampliamento: 3.300 mq così suddivisa:

Turistico ricettiva: SUL max: 2.700 mq, P.L.: 80 (con destinazione d/1)



Direzionale: SUL max: 500 mq con destinazione d'uso e/1
Servizi: SUL max: 500 mq con destinazione d'uso f/8.
Resta inteso che la SUL complessiva dell'intervento non potrà superare 3.300 mq.
Piani fuori terra: 2;
Hmax: 6,50.

Prescrizioni per la realizzazione:

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita al comune di un parcheggio pubblico, di superficie circa 3.000 mq, nell'area individuata nella tavola 4 come ambito 5, avente destinazione G5 e posta lungo la strada comunale di Pian di Rocca (Via San Martino).

L'intervento dovrà infine prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica dell'area, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologia e descritte nella scheda di fattibilità relativa al presente intervento ed allegata alla relazione.

2.2 Zona sportiva privata F7.

Nell'ambito perimetrato come F7, indicata con la sigla alfanumerica "2" ed all'interno della quale si trova una struttura sportiva privata, è consentito un intervento edificatorio per l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture esistenti al fine di realizzare una struttura di servizio per la gestione del centro sportivo di SUL max (in ampliamento dell'esistente) di mq 500, nella quale realizzare: foresteria, locali spogliatoio, locali di servizio, club house, per accoglienza ed intrattenimento.

Modalità di intervento: intervento diretto convenzionato.

Dimensionamento:

Destinazione d'uso prevalente dell'ampliamento: f/7 (attrezzature sportive private);

Destinazione d'uso prevalente dell'esistente: f/6 (pubblici esercizi);

S.u.l. max: 500 mq (oltre l'esistente con destinazione f/6);

Piani fuori terra: 2;

Hmax: 6,50.

Prescrizioni per la realizzazione:

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura di dimensioni almeno pari a quelle derivanti dall'applicazione degli standard di cui al precedente art. 6 per le destinazioni d'uso dei fabbricati. Sono consentite coperture dei campi di gioco, esclusivamente al fine di consentirne l'utilizzo nei periodi con condizioni climatiche avverse, ed a condizione che le strutture siano amovibili nella stagione estiva (o comunque lo siano gli elementi di copertura e tamponamento laterale) e le strutture portanti la chiusura siano in legno o struttura metallica leggera. La convenzione da redigere prima della realizzazione dell'intervento dovrà prevedere espressamente modalità e tempi di rimozione delle eventuali coperture. L'intervento dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologica e descritte nella scheda di fattibilità relativa al presente intervento ed allegata alla relazione. Sugli edifici esistenti, nelle more della approvazione degli interventi di ampliamento di cui sopra, sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8) e di ristrutturazione edilizia R1 senza modifica della destinazione d'uso.

2.3 Zona ineditata.

2.3.1 Nell'ambito perimetrato all'interno del sottosistema insediativo delle Rocchette ed indicata con la sigla alfanumerica "3" è prevista la realizzazione di un edificio da destinarsi a mercato coperto per la vendita di prodotti locali ortofrutticoli. L'individuazione dell'area all'interno della quale sarà possibile la realizzazione di tale edificio avverrà mediante procedura concorsuale e pubblicazione di apposito bando a cura dell'Amministrazione Comunale. A tale bando potranno partecipare i proprietari delle aree ricomprese all'interno dell'area oggetto della presente norma ed aventi superficie territoriale complessiva di almeno 2.000 mq. La presente norma individua i criteri di priorità per l'individuazione del soggetto che attuerà l'intervento:

Accessibilità dalla viabilità pubblica;

Rispetto dei criteri di aggregazione con i fabbricati esistenti;



Tempi di realizzazione dell'intervento;
Prezzi di vendita o canoni di locazione praticati ai possibili acquirenti o locatari;
Disponibilità di aree a parcheggio pubblico.
Modalità di intervento: piano attuativo di iniziativa privata.
Dimensionamento:
Destinazione d'uso: c/1;
S.u.l. max: 300 mq;
Piani fuori terra: 1;
Hmax: 4,50.

Prescrizioni per la realizzazione:

Il progetto di sistemazione dell'area interessata dall'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura di dimensioni almeno doppie di quelle derivanti dall'applicazione degli standard di cui al precedente art. 6 per la destinazione d'uso del fabbricato. Il piano attuativo dovrà prevedere la preventiva realizzazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione geologia e descritte nella scheda di fattibilità relativa al presente intervento ed allegata alla relazione. Il piano attuativo dovrà altresì prevedere le idonee sistemazioni ambientali nel rispetto dell'art. 17 delle presenti norme. 2.3.2 Sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito perimetrato come "3" nella tavola 4 del regolamento, all'interno del sottosistema insediativo delle Rocchette, nelle more della approvazione del piano attuativo per interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto 2.3.1 e per tutte le aree che non saranno interessate da tale piano, sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8) e di ristrutturazione edilizia R1 senza modifica della destinazione d'uso. Per i terreni ed i fabbricati a servizio di aziende agricole esistenti alla data di approvazione della presente norma sono consentiti gli interventi disciplinati per il territorio aperto al Titolo VII delle presenti norme.

2.4 Zona edificata.

Nell'ambito perimetrato come "4" nella tavola 4 del regolamento e che individua le aree edificate all'interno del sottosistema insediativo delle Rocchette, sono consentiti:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);
- ristrutturazione edilizia (art. 9) senza aumento di SUL né cambio di destinazione d'uso;
- interventi di ampliamento una tantum degli edifici esistenti nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto 2.4.1.

2.4.1 Gli ampliamenti sono consentiti sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito "4" ed aventi le seguenti destinazioni d'uso (art.6):

Commerciale: c/1;

Direzionale e terziario: e/1;

Servizi pubblici e privati: f/1, f/2, f/5, f/6, f/7, f/8, f/11.

Gli ampliamenti una tantum potranno essere realizzati sugli edifici esistenti e legittimati alla data di adozione della presente norma, con le destinazioni succitate e per un massimo del 35% della superficie esistente e comunque per non più di 70 mq.

Modalità di realizzazione: intervento diretto convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne e degli spazi a parcheggio nel rispetto dei minimi stabiliti per le destinazioni d'uso dalle norme vigenti e dal presente regolamento. Il dimensionamento massimo stimato per gli ampliamenti realizzabili con gli interventi di cui al presente punto è riportato nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme e sarà soggetto a monitoraggio con cadenza semestrale.

Tale ampliamento risulta così suddiviso:

Destinazioni d'uso commerciale direzionale - c/1, e/1, f/6: S.u.l. max: 250 mq;

Destinazioni d'uso attività servizi - f/7, f/8, f/11: S.u.l. max: 250 mq;

Destinazioni d'uso standards urbanistici - f/1, f/2, f/5: S.u.l. max: 200 mq.

La realizzazione degli interventi di ampliamento dovrà essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relazione geologica con riferimento alla fattibilità idraulica e geologica dell'area interessata.

2.4.2 I fabbricati con destinazione residenziale esistenti all'interno dell'ambito 4 del sottosistema insediativo, legittimati alla data di adozione del presente regolamento (4



febbraio 2011), con l'esclusione di quelli classificati all'interno delle sottocategorie A1, A2, A3, sono equiparati ai fabbricati della sottocategoria B2 e per essi valgono le norme di cui al precedente art. 12 con le limitazioni e le specifiche di cui agli articoli 8, 9 e 10.

2.5. Norma transitoria.

Nelle more dell'approvazione delle norme di cui al presente articolo 58, per tutti i fabbricati esistenti all'interno del sottosistema insediativo sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);

ristrutturazione edilizia (art. 9) senza aumento di superficie né cambio di destinazione d'uso.

3. Pian D'Alma

3.1. All'interno del sottosistema insediativo di Pian d'Alma sono consentiti interventi di ampliamento una tantum di edifici esistenti con le destinazioni c/1, e/1, f/1, f/2, f/5, f/6, f/7, f/8, f/11 per un massimo del 35% della superficie esistente e comunque per non più di 70 mq. Modalità di realizzazione: intervento diretto convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne e degli spazi a parcheggio nel rispetto dei minimi stabiliti per le destinazioni d'uso dalle norme vigenti e dal presente regolamento.

Il dimensionamento massimo stimato per gli ampliamenti realizzabili con gli interventi di cui al presente punto è contenuto nella tabella 1 "DIMENSIONAMENTO" riportata in allegato alle presenti norme e sarà soggetto a monitoraggio con cadenza semestrale.

Tale ampliamento, di complessivi mq 300,00 risulta così suddiviso:

Destinazioni d'uso c/1, e/1, f/6: S.u.l. max: 150 mq;

Destinazioni d'uso f/7, f/8, f/11: S.u.l. max: 150 mq.

3.2 - I fabbricati con destinazione residenziale esistenti all'interno del sottosistema insediativo, con l'esclusione di quelli classificati all'interno delle sottocategorie A1, A2, A3 nella tavola 4d, sono equiparati ai fabbricati della sottocategoria B2 e per essi valgono le norme di cui al precedente art. 12 con le limitazioni e le specifiche di cui agli articoli 8, 9 e 10.

3.3 - Per i fabbricati esistenti all'interno del sottosistema insediativo con destinazione diversa da quelle di cui ai due punti precedenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);

- ristrutturazione edilizia (art. 9) con eventuale cambio d'uso esclusivamente verso le categorie di cui al punto 3.1.

L'area del sottosistema insediativo è classificata PIE (PI3) dalla carta della pericolosità idraulica allegata al vigente strumento urbanistico, pertanto tutti gli interventi previsti nel presente paragrafo 3 – Pian d'Alma – dovranno essere realizzati escludendo la costruzione di nuovi fabbricati e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 6 comma 10 delle norme del vigente PAI.

4. Ampio

4.1 modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa pubblica o privata che consideri l'intera area così come perimetrata nella Tav. 4a del R.U., ovvero la minor superficie risultante da quella composta dalle proprietà fondiarie che, a seguito di avviso pubblico d'iniziativa dell'ente, si saranno dichiarate disponibili alla costituzione di un consorzio per la realizzazione degli interventi di cui al presente capitolo;

- criteri per la formazione del piano attuativo: le azioni di riqualificazione e di trasformazione urbanistica, edilizia e di tutela ambientale dovranno essere coerenti con le strategie di governo del territorio previste nel piano strutturale, con una distribuzione dei diritti edificatori attraverso il criterio della perequazione urbanistica sui terreni interessati;

4.2 destinazioni d'uso e dimensionamento:

- residenziale (a/1, a/2,); Sul max mq. 425 (per n. 5 alloggi);

- commerciale, direzionale e servizi (c/1, e1, f1, f2, f5, f6, f7, f8, f11); Sul max mq. 1.200 così suddivisa: commerciale/direzionale (c/1, e/1, f/6): S.u.l. max: 600 mq; servizi (f/7, f/8, f/11): S.u.l. max: 600 mq.

- turistico ricettiva (d/1); Sul max. mq. 800 (max 25 posti letto);

4.3 prescrizioni e vincoli alla trasformazione:



- gli alloggi di nuova realizzazione (destinazioni a/1, a/2) dovranno essere funzionali alle attività produttive di previsione e pertanto non potranno essere alienati separatamente da queste;
- adeguamento della rete dell'acquedotto secondo le indicazioni dell'ente gestore;
- adeguamento della rete fognaria (bianca e nera) e di depurazione secondo un progetto da concordare con l'ufficio ambiente del Comune;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti secondo le indicazioni dell'Ufficio ambiente del Comune;
- adeguare la dotazione di standard urbanistici, in particolare le aree da destinare a parcheggio pubblico tenendo conto anche della popolazione turistica;

4.4 – salvaguardie. Nelle more dell'approvazione del piano attuativo di cui al precedente punto 4.1 e per gli immobili ricadenti nel sottosistema, ma non ricompresi nel suddetto piano, si applicano le seguenti norme:

I fabbricati con destinazione residenziale esistenti all'interno del sottosistema insediativo, con l'esclusione di quelli classificati all'interno delle sottocategorie A1, A2, A3 nella tavola 4, sono equiparati ai fabbricati della sottocategoria B2 e per essi valgono le norme di cui al precedente art. 12 con le limitazioni e le specifiche di cui agli articoli 8, 9 e 10.

Per i fabbricati esistenti all'interno del sottosistema insediativo con destinazione diversa da quelle di cui ai due punti precedenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (art. 8);
- ristrutturazione edilizia (art. 9) senza cambio d'uso. Parte dell'area del sottosistema insediativo è classificata PIE dal vigente strumento urbanistico, pertanto tutti gli interventi previsti nel presente paragrafo 4 – Ampio – dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relazione geologica e dalla scheda di riferimento allegata, con riferimento alla fattibilità idraulica, nonché geologica.

5. Orti

Comprende la zona definita convenzionalmente come “gli Orti”, individuata nella Tav. 4 del R.U. e caratterizzata da un lembo di territorio incuneato nel territorio rurale, limitrofo al tessuto urbano del capoluogo, in Loc. il Brocco.

L'area si caratterizza per un diffuso degrado ambientale e insediativo, con costruzioni eterogenee da un punto di vista architettonico e funzionale, edificate in modo spontaneo e occasionale, utilizzate sia per residenza che come area per piccole attività agricole di tipo amatoriale o per attività di deposito: edifici residenziali, annessi, piccoli manufatti precari e loro resedi, sono frammisti a piccoli coltivi, filari arbustivi o a componenti arboree varie.

5.1 Aree destinate al recupero.

All'interno del sottosistema insediativo sono state perimetrare (cfr tav. 4) quelle aree che non hanno più le caratteristiche tipiche del sistema rurale circostante, al fine di consentire il recupero e la riqualificazione dell'esistente legittimamente autorizzato.

Per tali aree (individuate nella tavola del RU all'interno del sottosistema insediativo con la sigla alfanumerica “1”) sono consentiti i seguenti interventi:

Avendo come riferimento la Umi così come definita al precedente Art. 5 comma 2, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto:

1) nel caso di UMI con presenza di un manufatto o più manufatti non residenziali legittimamente autorizzati alla data del 18/05/2007 sono consentiti:

- la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);
- la trasformazione urbanistica ed edilizia attraverso la demolizione del manufatto/i esistente/i e ricostruzione anche con diversa collocazione nella Umi allo scopo di conformare la tipologia ai requisiti architettonici di seguito descritti: Sul = all'esistente e, comunque, una Sul minima di mq. 25; forma regolare rettangolare con tetto a capanna; altezza in gronda non superiore a ml. 2,50; pendenza del tetto minimo 25% - massimo 35%; assenza di locali sottotetto; costruzione in legno o muratura tradizionale con manto di copertura in cotto. Devono essere rispettate le seguenti distanze: dalle strade pubbliche = > ml. 5,0; dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 5,00; tra fabbricati > = a ml. 10,00; è ammessa la costruzione a confine di pareti non finestrate previo assenso del confinante, reso mediante dichiarazione sottoscritta con firma autentica;



- destinazione d'uso: sono ammesse destinazioni d'uso strettamente connesse e funzionali a quella agricola forestale e legate al tempo libero, con esclusione di quelle residenziali, produttive e commerciali.

2) nel caso di UMI con presenza di edificio residenziale legittimamente autorizzato alla data del 18/05/2007 sono consentiti:

- la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8);

- la trasformazione urbanistica ed edilizia attraverso la demolizione parziale o totale e ricostruzione anche con diversa collocazione nella UMI nel rispetto delle seguenti distanze: dalle strade pubbliche => ml. 5,0; dai confini di proprietà e/o di zona > = a ml. 5,00; tra fabbricati > = a ml. 10,00; è ammessa la costruzione a confine di pareti non finestrate previo assenso del confinante, reso mediante dichiarazione sottoscritta con firma autentica;

- l'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è attuato nel rispetto della Sul esistente e del numero dei piani (con eventuale adeguamento delle altezze interne ai minimi richiesti dal regolamento di igiene e/o edilizio, con eventuale incremento "una tantum" di mq 33 e, comunque, fino al raggiungimento di una Sul non inferiore a 65,00 mq e non superiore (esistente più ampliamento una tantum) a mq. 110. In questo intervento è prevista la demolizione degli eventuali annessi pertinenziali che concorrono alla determinazione della Sul esistente purché essi siano stati legittimamente autorizzati. E' altresì ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa privata per gli interventi di riqualificazione che interessino più UMI, al fine di consentire la ridefinizione del tessuto edilizio e l'adeguamento della viabilità esistente, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria. In questo caso gli interventi ammessi sui singoli fabbricati sono quelli di cui ai precedenti punti 1) e 2), con il riconoscimento della facoltà di incrementare la SUL del 20% rispetto a quanto già previsto.

5.2 Aree residuali.

Per le aree ricomprese all'interno del sottosistema insediativo ed individuate nella tavola del RU con la sigla alfanumerica "2" valgono le seguenti norme. Avendo come riferimento la UMI così come definita al precedente Art. 5 comma 2, sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto, gli interventi disciplinati per il territorio rurale al Titolo VII, parte III, IV e V. E' altresì ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa privata per gli interventi di riqualificazione che interessino più UMI, al fine di consentire, in linea con il principio insediativo di aggregazione dei fabbricati, l'accorpamento di più edifici esistenti e legittimati, l'eventuale adeguamento della viabilità esistente, nonché delle altre opere di urbanizzazione primaria. In questo caso gli interventi ammessi sui singoli fabbricati sono quelli di cui ai precedenti punti 1) e 2) del paragrafo 5.1 con il riconoscimento della facoltà di incrementare la SUL del 10% rispetto a quanto già previsto.

5.3 Alcune porzioni dell'area del sottosistema insediativo sono classificate PIE e PIME dal vigente strumento urbanistico, pertanto tutti gli interventi previsti nel presente paragrafo 5 – Orti – dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relazione geologica e dalla scheda di riferimento allegata, con riferimento alla fattibilità idraulica, nonché geologica degli interventi previsti.

2.6 QUESITO 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati alla fine degli anni '60 e fanno parte di un complesso costituito da n.2 villette bifamiliari terra tetto con struttura portante in pilastri e travi di c.a. In base



all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Castiglione della Pescaia è emerso che i titoli abilitativi che ne hanno permesso la costruzione, e che sono allegati alla presente relazione, sono i seguenti:

- a) **Autorizzazione a costruire del 28.05.1968 P.E. 1968 del 08.11.1967 prot. 11534**, che prevedeva "*la realizzazione di due sole villette*";
- b) **Dichiarazione di abitabilità concessa dal Sindaco del Comune di Castiglione della Pescaia in data 21.06.1969:**

Durante l'accesso all'Archivio Comunale è stata trovata una pratica edilizia di condono, la numero 1689, presentata ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985. Tale pratica, che prevedeva di sanare alcune difformità, non è mai stata portata a compimento in quanto non sono mai stati corrisposti gli oneri di indennità risarcitoria, poiché l'Amministrazione Comunale ha sospeso l'invio delle reversali per poter procedere al pagamento delle sanzioni e quindi non è mai stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria. Tuttavia, alla luce di questo condono in divenire, alcune delle difformità presenti si possono considerare sanate nel momento in cui saranno pagate le indennità risarcitorie ricalcolate dall'Amministrazione Comunale. Le difformità invece da sanare totalmente rispetto all'ultimo stato legittimo e rispetto alla pratica di condono (che potrebbe essere integrata dopo averne valutato la possibilità con l'Amministrazione comunale) sono le seguenti:

- Finestra alla destra del portone di ingresso all'appartamento che è stata tamponata (piano terra);
- Diversa altezza del locale bagno, una porzione del quale è alta solamente 2.35 m invece dei 2.80 m del restante livello (piano terra);
- Allungamento della terrazza sul fronte principale che arriva a confinare con l'unità immobiliare limitrofa (piano primo);
- Manufatto nella corte posteriore adibito a forno (piano terra);
- Tettoia con struttura portante in legno e tetto in pannelli coibentati nella porzione di corte verso la strada (piano terra);



Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare e le pertinenze presenti nella corte **non siano conformi alla normativa urbanistica vigente.** Con la presenza del vincolo paesaggistico sarà necessario procedere con una pratica di compatibilità paesaggistica oltre che ad una pratica di accertamento di conformità in sanatoria. Tenendo presente tuttavia che la normativa paesaggistica (nello specifico l'art. 181, comma 1-ter del D.Lgs. 42/2004), **nel caso di aumenti di volume o superfici utili, non prevede la sanabilità degli stessi,** il sottoscritto ritiene che il locale adibito a forno e la tettoia sul fronte principale dovranno essere demoliti mentre, vista la presenza del condono preesistente, l'ampliamento del bagno si può considerare già valutato positivamente ai fini paesaggistici.

2.7 QUESITO 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.

Lo scrivente ritiene che sia auspicabile realizzare un singolo lotto di vendita.

2.8 QUESITO 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.

Gli immobili sono pignorati per la piena proprietà di 1/1. Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione di singoli lotti si veda la risposta al paragrafo precedente Quesito 7 e per il loro valore la risposta al successivo Quesito 12.

2.9 QUESITO 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in 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 vi sia ancora pendente il relativo giudizio.



Al momento del sopralluogo in data 15.06.2022 gli immobili **risultavano nella disponibilità dell'esecutato**. In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 22.06.2022 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato che esistono o sono esistiti i seguenti contratti di locazione e/o comodato:

- contratto di locazione registrato telematicamente a Grosseto il 22.03.2017 al n.1408 serie 3T che risulta risolto il 19.11.2019;

- contratto di locazione in corso di validità registrato telematicamente a Grosseto il 04.12.2019 al n.5442 serie 3T;

- contratto di locazione registrato a Grosseto il 21.02.2020 al n.1221 serie 1T, a firma Notaio Spinaci Federica di Castiglione della Pescaia (Formalità R.G. 2405/R.P. 1795 presentazione n. 25 del 24.02.2020);

Infine non risultano 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.

2.10 QUESITO 10

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

Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.11 QUESITO 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.*

Allo stato attuale **non esistono** vincoli storici, alberghieri di inalienabilità sugli immobili oggetto della procedura, vincoli di natura condominiale, diritti demaniali, servitù o usi civici.

I **vincoli ricadenti** sull'area dove insistono i fabbricati sono invece i seguenti:

1. Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136, comma 1, lett. d, D.Lgs. 42/2004;



2. Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004.

2.12 QUESITO 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).

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico, (viene assunto il mq di superficie commerciale lorda) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. La consistenza del parametro tecnico (Superficie Commerciale) viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale al piano terra e al piano primo, il 30% della superficie lorda della tettoia sul fronte posteriore, il 20% della superficie della terrazza e il 2% della corte esclusiva al piano terra. Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la



commerciabilità, considerati i valori tabellari OMI per la tipologia ville-villini riferiti al secondo semestre del 2021 (massimo 5.000,00 €/mq – minimo 3.900,00 €/mq) e gli annunci immobiliari per immobili simili, si assume come valore la cifra di 3.750,00 €/mq. Il Valore più probabile di Mercato V.M. viene quindi calcolato con la semplice equazione:

$$\mathbf{V.M. = S.C. \times V.U.}$$

Si fa presente che il compendio **NON E' CONFORME** alla disciplina urbanistica ed è presente un **MANUFATTO NON SANABILE** come spiegato al paragrafo 2.6 e pertanto dovranno essere attivati gli iter tecnico/amministrativi per la regolarizzazione e la demolizione una volta perfezionata la vendita. Ai fini della valutazione della consistenza del compendio le superfici non sanabili del L.T./forno sito nella corte posteriore e della tettoia in legno e pannelli coibentati nella porzione di corte lato strada, non sono state conteggiate.

2.12.1. LOTTO 1 – Appartamento al piano terra e primo, con corte esclusiva e tettoia in acciaio e lamiera.

La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

Superficie lorda residenziale al P.T.	Superficie 57,40 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 57,40 mq
Superficie lorda residenziale al P.1.	Superficie 54 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 54 mq
Superficie della tettoia sul fronte posteriore	Superficie 16,30 mq	Coefficiente 30%	Sup. Commerciale 4,90 mq
Superficie della terrazza	Superficie 9,40 mq	Coefficiente 20%	Sup. Commerciale 1,90 mq



Superficie corte esclusiva	Superficie 360,00 mq	Coefficiente 2 %	Sup. Commerciale 7,20 mq
		<u>TOTALE</u>	<u>S.C. 125,40 mq</u>

Le finiture e l'apparato tecnologico a servizio dell'appartamento considerati di basso livello qualitativo, legati allo stato di conservazione dell'appartamento e delle sue pertinenze, portano a considerare come valore unitario del parametro (V.U.) il prezzo di 3.750,00 €/mq:

$$\mathbf{V.M. = S.C \times V.U. = 125,40 \text{ mq} \times 3.750,00 \text{ €/mq} = 470.250,00 \text{ €}}$$

A tale valore deve essere sottratto il costo per regolarizzare l'immobile e le somme ipotizzate dallo scrivente CTU sono le seguenti:

- Spese tecniche, eventuale congruaggio dei diritti di segreteria per il completamento della pratica di Condono n. 1689: € 2.250,00;
- Spese tecniche e diritti di segreteria per l'Accertamento di Conformità in Sanatoria con Contestuale Compatibilità Paesaggistica per le modifiche non rientranti nel Condono precedente: € 4.500,00;
- Somme da versare a titolo di oneri concessori: da calcolare da parte dell'Amministrazione Comunale: circa € 4.000,00
- Spese tecniche, tasse per registrazione di Variazione Catastale DOCFA: € 1.000,00;
- Demolizione e smaltimento del L.T. / Forno e della tettoia in legno e pannelli coibentati nella corte esclusiva: € 10.000,00;

COSTI TOTALI al 14.10.2022: € 21.750,00

Il valore finale del bene sarà pertanto

$$\mathbf{V.M. - COSTI TOTALI = € 470.250,00 - € 21.750,00 = € 448.500,00}$$

(euro quattrocentoquarantottomilacinquecento/00)



3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

3.1 LOTTO 1 – Appartamento al piano terra e primo con corte esclusiva e tettoia in acciaio e lamiera.

PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano terra e primo con corte esclusiva e tettoia in acciaio e lamiera, sito nel Comune di Castiglione della Pescaia sulla S.P. delle Rocchette n.12. Il compendio immobiliare **risulta nella disponibilità dell'esecutato** e, come da attestazione rilasciata da Agenzia delle Entrate, risultano in essere i seguenti contratti di affitto e/o comodato:

- contratto di locazione in corso di validità registrato telematicamente a Grosseto il 04.12.2019 al n.5442 serie 3T;

- contratto di locazione registrato a Grosseto il 21.02.2020 al n.1221 serie 1T, a firma Notaio Spinaci Federica di Castiglione della Pescaia (Formalità R.G. 2405/R.P. 1795 presentazione n. 25 del 24.02.2020);

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati alla fine degli anni '60 e fanno parte di un complesso costituito da n.2 villette bifamiliari terra tetto con struttura portante in pilastri e travi di c.a. e accesso indipendente. La struttura portante (travi e pilastri) è in c.a. e le tamponature sono in laterizio intonacato sia internamente che esternamente e tinteggiato di bianco. Il prospetto principale si caratterizza per la presenza della terrazza che corre lungo tutta la facciata, quello Est per la pietra facciavista nella parte inferiore e il prospetto posteriore si caratterizza per la presenza di una porzione edilizia che fuoriesce dalla sagoma del fabbricato a seguito dell'ampliamento del bagno al piano terra. Gli infissi sono in legno e in alluminio anodizzato e sono presenti delle zanzariere non più in buono stato di conservazione. In legno e alluminio sono anche le persiane esterne mentre le soglie di finestre e portefinestre sono in travertino. La corte esclusiva si caratterizza per una pavimentazione prevalentemente bituminosa se non per una piccola porzione in terra nella parte posteriore del fabbricato. Sulla corte sono presenti i seguenti manufatti edilizi:



- Tettoia in legno e pannelli coibentati che si trova nella porzione di corte verso la strada. Sotto questa tettoia viene svolta un'attività di vendita frutta e verdura (da demolire);
- L.T./Forno in muratura nella corte posteriore (da demolire);
- Tettoia in ferro e copertura in lamiera nella porzione posteriore;

L'appartamento vero e proprio si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna in legno con il piano terra adibito a zona giorno e cucina mentre il piano primo adibito a zona notte. La distribuzione degli spazi è la seguente:

- Soggiorno, disimpegno, cucina e bagno al piano terra;
- Disimpegno, tre camere (la più grande con terrazza) e bagno al piano primo;

Le partizioni interne sono state realizzate con murature in forati di laterizio intonacate e tinteggiate di bianco, così come intonacati e tinteggiati di bianco sono gli intradossi dei solai. I pavimenti sono stati realizzati con mattonelle di gres/porcellana di diversa tipologia tra soggiorno, piano primo e servizi igienici. In cucina e nei servizi igienici sono stati realizzati rivestimenti parietali in mattonelle di gres/ceramica. Sono presenti infine porte interne in legno. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Corte al piano terreno: 360 mq;
- Tettoia in lamiera: 16 mq
- Appartamento al Piano Terra: 46 mq;
- Appartamento al Piano Primo: 41 mq;
- Terrazza al Piano Primo: 8 mq;

Gli identificativi catastali completi e correttamente depositati presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto sono i seguenti:

- **Fg. 80, P.IIa 815**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 136 mq, Rendita Euro 872,81, STRADA PROVINCIALE 62 DELLE ROCCHETTE, Piano T-1, intestato a
 proprietà di 1/1;

Gli immobili risultano NON CONFORMI ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE MA SANABILI COME ESEMPLIFICATO AL PARAGRAFO 2.6 e le



somme ipotizzate dallo scrivente CTU per la regolarizzazione tramite l'espletamento dell'iter tecnico/amministrativo di sanatoria, e le spese ipotizzate per la demolizione del L.T./forno, sono le seguenti:

- Spese tecniche, eventuale congruaggio dei diritti di segreteria per il completamento della pratica di Condono n. 1689: € 2.500,00;
- Spese tecniche e diritti di segreteria per l'Accertamento di Conformità in Sanatoria con Contestuale Compatibilità Paesaggistica per le modifiche non rientranti nel Condono precedente: € 4.500,00;
- Somme da versare a titolo di oneri concessori: da calcolare da parte dell'Amministrazione Comunale: circa € 4.000,00
- Spese tecniche, tasse per registrazione di Variazione Catastale DOCFA: € 1.000,00;
- Demolizione e smaltimento del L.T. / Forno e della tettoia in legno e pannelli coibentati nella corte esclusiva: € 10.000,00;

COSTI TOTALI al 14.10.2022: € 21.7500,00

da sottrarre al valore di mercato per ottenere il valore complessivo del lotto

valore complessivo del lotto – prezzo base - € 448.500,00

(euro quattrocentoquarantomilacinquecento/00)

Si allegano:

A.01 Cartografia di inquadramento – A.02 Documentazione catastale – A.03 Titoli edilizi – A.04 Pianta Stato Attuale con formazione dei Lotti di Vendita – A.05 Documentazione fotografica – A.06 Attestazione Agenzia delle Entrate e contratti di locazione reperiti

Grosseto, 14 ottobre 2022

Il C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciarini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

