

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

CONTENZIOSO CIVILE

n. 1311/2014 R.G.

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE: Dott. Valerio BELLO

Tecnico incaricato: Ing. Daniele Felici

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

PREMESSA

Il sottoscritto Felici Daniele, Ingegnere libero professionista con studio professionale in via Mazzini 8 (GR), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 559, avendo ricevuto l'incarico di redigere una perizia di stima nel procedimento che ha come oggetto, come indicato dall'**Ill.mo Giudice Dott. Valerio BELLO** nell'Ordinanza del 27/05/2020, "*lo scioglimento della comunione sui diritti reali (di proprietà o di usufrutto) nella contitolarità del debitore esecutato e del terzo Elefante Colomba*" per procedere "*alla liquidazione dell'intero diritto di usufrutto ovvero dell'intero diritto di proprietà sui beni per come indicati nella relazione notarile sostitutiva agli atti, da stimarsi secondo i criteri ordinari (per quanto riguarda l'usufrutto, tenendo conto della durata limitata nel tempo del diritto, all'attualità)*", al fine di bene adempiere al compito affidatogli, redige apposita relazione peritale che va ad integrare la Perizia di Stima già depositata nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 376/2011 R.g.e.i., redatta dall'Arch. Tiziana Di Segna.

La presente memoria è articolata come indicato nei punti seguenti:

- A : Oggetto di Causa
- B : Descrizione Stato dei Beni
- C : Relazione notarile (Provenienza, Iscrizioni e trascrizioni Pregiudizievoli)
- D : Situazione Catastale
- E : Situazione Urbanistica
- F : Situazione Edilizia
- G : Consistenza degli immobili
- H : Stato Locativo
- I : Sussistenza di Vincoli
- L : Criterio di Stima adottato
- M : Valutazione immobili

A) OGGETTO DI CAUSA

Da Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 28/12/2011 al n. 3134 Reg. Part. a cura dalla

e da quello trascritto in data 24/06/2014 al n. 4993

Reg. Part. che ha per oggetto la presente CAUSA DI DIVISIONE GIUDIZIALE, i beni oggetto di causa risultano quelli di seguito indicati:

1) - Immobile sito nel Comune di Orbetello frazione di Albinia, Piazza del Mercato, censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello al foglio 30, particella 1304, sub 64, cat. C/6, intestato a :

2) - Immobile sito nel Comune di Orbetello frazione di Albinia, via della Pace, censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello al foglio 30, particella 1434, sub 2, cat. A/7, intestato a :

3) - Immobile sito nel Comune di Orbetello frazione di Albinia, via della Pace, censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello al foglio 30, particella 1434, sub 3, cat. C/6, intestato a :

4) - Immobile sito nel Comune di Orbetello, via Donatori del Sangue 5/f, censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello al foglio 90, particella 1055, sub 5, cat. C/1, intestato a :

5) - Terreno sito nel Comune di Orbetello frazione di Albinia, censito al N.CT. del Comune di Orbetello al foglio 23, particella 246, ha 0.05.58, intestato a :

Come si evince da quanto sopra i beni contraddistinti dai numeri 2), 3), 4), 5), sono tutti gravati **da diritto di usufrutto con diritto di accrescimento** come riportato nei CONTRATTI DI DONAZIONE che si allegano.

B) DESCRIZIONE STATO DEI BENI

In data 11/07/2020 , facendo seguito a preventivo accordo con le parti, il sottoscritto ha eseguito un ulteriore sopralluogo degli immobili pignorati, al fine di verificare lo stato degli stessi.

Durante il suddetto sopralluogo si è constatato che i beni si compongono come segue:

1) GARAGE – Piazza del Mercato, Albinia -:



Foto ingresso garage

Il garage ubicato in Piazza del Mercato, Albinia fraz. di Orbetello è sito al piano interrato di una palazzina in linea con tre piani fuori terra, e si colloca in una posizione centrale della piccola frazione di Albinia. Allo stato attuale il locale, con unico accesso frontale e alta finestratura nella parete di fondo, si presenta con evidenti segni di ammaloramento delle pareti causati dall'alluvione che ha interessato la frazione di Albinia. Il bene quindi necessita di opere di manutenzione con sistemazione di parte degli intonaci e nuova tinta.

Nel complesso quindi il bene si presenta in mediocri condizioni generali.

2 - 3) APPARTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia –



Foto ingresso Appartamento

L'unità abitativa, che si trova in una posizione defilata ma pur sempre vicino al centro della cittadina di Albinia, risulta ad oggi come di seguito descritta. L'appartamento indipendente, accessibile tramite un portoncino ligneo marrone chiaro a due battenti, al piano terra risulta composto da una zona giorno oggi suddivisa in due tramite tramezzatura in cartongesso, dalla quale si accede direttamente ad un disimpegno che serve una spaziosa cucina, un wc ed una prima camera da letto. La zona giorno, presenta delle finiture di pregio, con pavimentazione in marmo color marrone, ampie finestrate e pareti finite a tinta bianca con cornici lignee, tutto in buone condizioni di manutenzione. L'ampia cucina, con doppia apertura verso l'esterno, si presenta con una pavimentazione in gres porcellanato di colore avorio e pareti sempre a tinta bianca. In tale vano si rilevano, in prossimità della parete esterna a nord-ovest, tracce di umidità che vanno ad ammalorare l'intonaco. Stessa problematica è rilevabile nel vano wc attiguo che presenta a soffitto analoghe tracce di umidità da infiltrazione e da condensa superficiale. Analoghi nel bagno i rivestimenti a pavimento e a parete, con maioliche color marrone/avorio. Per accedere al piano notte soprastante si utilizza una scala rivestita in marmo color marrone e curato corrimano con balaustre

in essenza lignea naturale sempre di colore marrone, in ottime condizioni. Arrivati al piano primo una porta scorrevole a vetri in legno naturale permette l'accesso al doppio disimpegno che serve la zona notte composta da cinque vani e tre bagni. La pavimentazione uniforme in tutti i vani si presenta in piastrelle chiare, discrete le condizioni dei tre bagni, tutti completi nei servizi. A servizio dei diversi vani è presente una balconata che corre tutto attorno al fabbricato. Buone le condizioni degli infissi interni ed esterni tutti in essenza lignea naturale di colore marrone, così come il sistema oscurante esterno a persiana. L'appartamento presenta anche un ampio piano interrato su tre lati, composto da un garage, una taverna di tre vani con wc, due locali di sgombero, un wc, una cantina, un locale caldaia e un locale autoclave. Per questi locali, collocati al piano interrato, risultano mediocri le condizioni degli intonaci, delle pavimentazioni e degli infissi interni ed esterni, gravemente danneggiati da una alluvione che ha colpito la zona di Albinia. Tracce dell'acqua mista a fango, che ha invaso tali locali, sono tutt'ora ben visibili sulle pareti, nonché per gli effetti avuti sugli infissi interni ed esterni. Anche gli impianti elettrici installati a servizio dei suddetti locali sono stati danneggiati. L'intero piano interrato ad oggi necessita di importanti opere di manutenzione. Esternamente il fabbricato risulta finito a tinta di colore rosa con i parapetti e cornicioni finiti a tinta bianca. Nel complesso le condizioni esterne risultano discrete, sono rilevabili ammaloramenti di parte dei cornicioni e dell'intradosso del solaio della terrazza del piano primo che ha scoperto i ferri dell'armatura. Pertinenza esclusiva dell'appartamento risulta un ampio spazio esterno, parte tenuto a verde, e parte piastrellato, tutto in buone condizioni generali. L'appartamento è dotato di riscaldamento di tipo autonomo con terminali in ogni vano.

4) NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello –



Foto ingresso Negozio

L'immobile sito in Orbetello, ad oggi si presenta in buone condizioni generali, occupato allo stato attuale da un negozio di rivendita di fiori e risulta composto da un unico vano con antibagno e wc, e doppia apertura verso l'esterno. Tale locale si trova appena fuori le mura della cittadina di Orbetello, ma comunque in una posizione centrale del quartiere Neghelli, e comunque lungo la viabilità principale.

Il bene è concesso in comodato d'uso gratuito di cui si allega il contratto.

Si evidenzia che il suddetto contratto non riporta nessuna data di sottoscrizione, in esso viene indicata una data di validità fino al 29 Febbraio 2020 ed inoltre gli stessi firmatari dichiarano che non è opponibile né alla procedura né al giudizio di divisione per cui lo si ritiene privo di validità.

5) TERRENO – Albinia

Appezamento di terreno inedificabile ma di strategica ubicazione in quanto limitrofo alla spiaggia del Tombolo di Giannella. Tenuto incolto e con alcuni alberi ad alto fusto, tale terreno presenta però una delimitazione con recinzione non coincidente

con i limiti catastali che includono un'area di circa 558mq. Tale terreno sembra provenire da un frazionamento del terreno di pertinenza di una edificazione sita oggi nella particella catastale attigua.



Foto vista terreno

DIMENSIONI DEGLI IMMOBILI

L'intero compendio si sviluppa con le seguenti dimensioni:

1) GARAGE– Piazza del Mercato, Albinia -:

Superficie lorda	mq <u>86,40</u>
Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata:	mq <u>80,15</u>
altezza H all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto):	mt. 2,95
CONFINI: il bene confina con corte comune e proprietà altri.	salvo se

2-3) APPRTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia -:

Superficie lorda convenzionale	mq <u>520,47</u>
Superficie utile calpestabile al netto delle murature	mq <u>263,38</u>

CONFINI: il bene confina con proprietà , salvo
se altri.

4) NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Superficie lorda **mq 62,18**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature **mq 55,10**

CONFINI: il bene confina con portico pubblico, proprietà , proprietà
) salvo se altri.

5) TERRENO – Albinia -:

Superficie lorda **circa mq 558,00**

CONFINI: il bene confina con proprietà Demanio Pubblico, proprietà
salvo se altri.

C) RELAZIONE NOTARILE (estratto)



Avv. CRISTINA ZORZI
NOTAIO



Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 del codice di procedura civile

La sottoscritta avv. Cristina Zorzi, Notaio in Venezia, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, con studio in Campo Santa Maria Mater Domini - Santa Croce n.2122, produce la seguente certificazione notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. in relazione alla procedura esecutiva avente ad oggetto l'espropriazione forzata dei diritti reali di titolarità del Signor

promossa dalla

Circa la proprietà e libertà dei beni immobili siti in Comune di Orbetello (GR) e così intestati:

A

per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale
e così distinto al Catasto dei Fabbricati:
Comune di Orbetello - Foglio 30 (trenta)

Mappale 1304 (milletrecentoquattro) subalterno 64 (sessantaquattro) - Via della Pace, P.SI, interno 11 - Cat. C/6 - Cl.4 - mq. 76 - Superficie Catastale mq. 83 - R.C. Euro 262,98;

B

per il diritto di Usufrutto con reciproco diritto di accrescimento in regime di comunione legale e

per il diritto di nuda proprietà
e così distinti al Catasto dei Fabbricati:
Comune di Orbetello - Foglio 30 (trenta)

Mappale 1434 (millequattrocentotrentaquattro) subalterno 2 (due) - Via della Pace, P.SI/1 - Cat. A/7 - Cl.2 - vani 19,5 - Superficie Catastale mq. 646 - R.C. Euro 4.733,33;

Mappale 1434 (millequattrocentotrentaquattro) subalterno 3 (tre) - Via della Pace, P.SI - Cat. C/6 - Cl.3 - mq. 47 - Superficie Catastale mq. 53 - R.C. Euro 138,36;

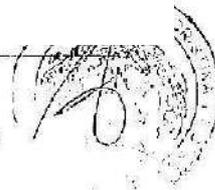
Mappale 1434 (millequattrocentotrentaquattro) - Ente Urbano di Ha. 00.09.59;

C

per il diritto di Usufrutto con reciproco diritto di accrescimento in regime di comunione legale e

f

Campo Santa Maria Mater Domini, S.Croce 2122 - 30135 VENEZIA
Tel. 041 2750384 - Fax 041 2750148
e-mail czorzi@notariato.it - P.IVA 03389690276 - CF ZRZCST74M631736M



per il diritto di nuda proprietà
e così distinti:

* al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Orbetello - Foglio 90 (novanta)
Mappale 1055 (millecinquantacinque) subalterno 5 (cinque) - Via Donatori del
Sangue n.5F, P.T. interno 4 - Cat. C/1 - Cl.7 - mq. 54 - Superficie Catastale
mq. 60 - R.C. Euro 1.985,67;

* al Catasto Terreni:

Comune di Orbetello - Foglio 23 (ventitre)
Mappale 246 (duecentoquarantasei) - FU D ACCERT di Ha.00.05.58.

Precisazioni

Immobile di cui al mappale 1304/64

Da oltre il trentennio i signori

figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà, tra l'altro, dell'immobile non ancora accertato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma denunciato per l'accatastamento con la scheda dell'8 settembre 1981 n.645, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 16 febbraio 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.7312, trascritto a Grosseto il giorno 11 marzo 1982 ai nn.3058/2283.
A seguito di attribuzione identificativo la scheda n.645 dell'anno 1981 è ora mappale 1304/64.

Immobili di cui ai mappali 1434/2 e 1434/3

Da oltre il trentennio i signori

figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà, dell'immobile identificato al Catasto dei Terreni con il mappale 1434 di mq.969, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 10 ottobre 1985 dal dott. Vincenzo Abbate, Notaio in Grosseto, rep.n.58629, trascritto a Grosseto il giorno 7 novembre 1985 ai nn.10042/7181.

A seguito di tipo mappale del 9 luglio 1998 n.1383.1/1998 in atti dal 9 luglio 1998 il mappale 1434 seminativo di mq.969 è diventato 1434 Ente Urbano di mq.969.

A seguito di costituzione del 24 luglio 1998 n.A01191.1/1998 in atti dal 24 luglio 1998 il mappale 1434 è stato diviso in subalterni.

Con atto di donazione del 24 giugno 2000 ricevuto dal dott. Enzo Bernardini, Notaio in Manciano (GR), rep.n.43512, trascritto a Grosseto il giorno 7 luglio 2000 ai nn.9469/6519, :

riscervandosi il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale, con reciproco diritto di accrescimento, donavano

il diritto di nuda proprietà sugli immobili consisti con i mappali 1434/2 e 1434/3.

Immobile di cui al mappale 1055/5

Da oltre il trentennio

figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà dell'immobile non ancora accertato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma denunciato per l'accatastamento con la scheda del 29 dicembre 1981 n.960, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 15 settembre 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.8856, trascritto a Grosseto il giorno 12 ottobre 1982 ai nn.10738/8274.

A seguito di attribuzione identificativo la scheda n.960 dell'anno 1981 è diventata mappale 563/5.

Campo Santa Maria Mater Domini, S.Croce 2122 - 30135 VENEZIA
Tel. 041 2750384 - Fax 041 2750148
e-mail czarzi@notariato.it P.IVA 03389590275 CF ZRZCST74M63L736M



00'913
01108 40 0300R



Con atto di donazione del 24 giugno 2000 ricevuto dal dott. Enzo Bernardini, Notaio in Manciano (GR), rep.n.43511, trascritto a Grosseto il giorno 7 luglio 2000 ai nn.9468/6518, giorno 27 aprile 1946,

riservandosi il diritto, di usufrutto, in regime di comunione legale, con reciproco diritto di accrescimento, donavano, tra l'altro, alla propria figlia

il diritto di nuda proprietà sull'immobile censito con il mappale 563/5.

A seguito di variazione per modifica identificativo del 13 giugno 2005 n.14945.1/2005 in atti dal 13 giugno 2005 prot.n.GR0068245 il mappale 563/5 è stato sostituito dal mappale 1056/5.

Immobile di cui al mappale 246

Da oltre il trentennio

figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà dell'immobile identificato al Catasto dei Terreni con il mappale 246 di mq.550, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 4 settembre 1982 dal dott. Alfonso Marzocchi, Notaio in Grosseto, rep.n.125634, trascritto a Grosseto il giorno 4 ottobre 1982 ai nn.10390/7985.

A seguito di ricalcolo fondiario del 30 aprile 1999 n.91.DEM/1999 in atti dal 6 agosto 1999 I.T.CAT.DEM.MAR.94 la superficie del mappale 246 è diventata di mq.550.

Con atto di donazione del 24 giugno 2000 ricevuto dal dott. Enzo Bernardini, Notaio in Manciano (GR), rep.n.43511, trascritto a Grosseto il giorno 7 luglio 2000 ai nn.9468/6518,

riservandosi il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale, con reciproco diritto di accrescimento, donavano, tra l'altro, alla propria figlia

il diritto di nuda proprietà sull'immobile censito con il mappale 246.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto sopra i beni immobili descritti in epigrafe ed a carico delle ditte intestate nel ventennio, non risultano Iscrizioni né Trascrizioni Pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

ISCRIZIONI:

- 1) ipoteca volontaria in data 16 maggio 1998 ai nn.5547/770 per la complessiva somma di vecchie Lire 1.200.000.000 (unmiliardoduecentomilioni) a favore della

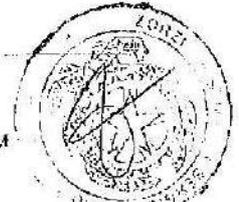
(domicilio ipotecario eletto in Grosseto Via Grassi n.32), contro

giusta atto di mutuo ricevuto il 15 maggio 1998 dal dott. Sergio Galgani, Notaio in Monte Argentario (GR), rep.n.18150, a carico degli immobili di cui ai mappali 1434 di mq.969 del Catasto dei Terreni e mappale 563/5 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per il diritto di piena proprietà;

- 2) ipoteca giudiziale in data 14 luglio 2004 ai nn.12041/2710 per la complessiva somma di Euro 206.582,76 (duecentosessantaquattrocentocinquantaquattro virgola settantasei) a favore del

giusta decreto ingiuntivo

Campo Santa Maria Major Domini, S.Croce 2122 - 30135 VENEZIA
Tel. 041 2750384 - Fax 041 2750148
e-mail czorzzi@notariato.it - P.IVA 03389690276 - CF ZRZCST74M63L736M



dell'11 dicembre 1992 del Tribunale Civile di Grosseto, rep.n.1294, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per il diritto di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e mappale 246 del Catasto dei Terreni oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

- 3) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e DL. 46/99 in data 28 giugno 2005 ai nn.10995/2416 per la complessiva somma di Euro 4.270.070,12 (quattro milioni duecentosettantamila settanta virgola dodici) a favore del

giusta ipoteca legale del 24 giugno 2005 del Servizio Riscossione Tributi - Conc. di Grosseto, rep.n.6075, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2, 1434/3 e 1055/5 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

- 4) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e DL. 46/99 in data 24 settembre 2007 ai nn.16290/4614 per la complessiva somma di Euro 862.178,00 (ottocentosessantaducimila centosettantotto virgola zero zero) a favore della

giusta ipoteca legale del 20 settembre 2007 della Gerit S.P.A. Agente Imp. Prov. di Grosseto, rep.n.22276, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2, 1434/3 e 1055/5 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

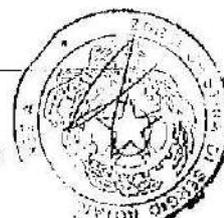
- 5) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e DL. 46/99 in data 3 gennaio 2011 ai nn.35/10 per la complessiva somma di Euro 2.324.293,46 (due milioni trecentoventiquattromila duecentonovantatre virgola quarantasei) a

giusta ipoteca legale del 27 dicembre 2010 della Equitalia Gerit S.P.A. di Roma, rep.n.122320, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2 e 1434/3 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto.

TRASCRIZIONI:

- 1) patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita ricevuto il 16 febbraio 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.7312, trascritto a Grosseto in data 11 marzo 1982 ai nn.3058/2283, riguardanti il prezzo di cessione nonché regolamento di condominio, sull'immobile di cui alla scheda 645/1981;
- 2) regolamento di condominio richiamato nell'atto di compravendita ricevuto il 15 settembre 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.8856, trascritto a Grosseto in data 12 ottobre 1982 ai nn.10738/8274, sull'immobile di cui alla scheda n.960/1981;
- 3) Convenzione di lottizzazione richiamata nell'atto di compravendita ricevuto il 10 ottobre 1985 dal dott. Vincenzo Abbate, Notaio in Grosseto, rep.n.58629, trascritto a Grosseto in data 7 novembre 1985 ai nn.10042/7181, sull'immobile di cui al mappale 1434;
- 4) Verbale di pignoramento immobili in data 14 maggio 2012 ai nn.5408/4180 a

Campo Santa Maria Mater Domini, S.Croce 2122 - 30135 VENEZIA
Tel. 041 2750384 - Fax 041 2750148
e-mail czorzi@notariato.it - P.IVA 03389690276 - CF ZRZCST74M63L736M





giusta atto giudiziario del 5/6/2011 dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, rep.n.3134/2011, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di nuda proprietà, e dei mappali 1434/2, 1434/3 e 1055/5 del Catasto dei Fabbricati mappale 246 del Catasto dei Terreni oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

5) Verbale di pignoramento immobili in data 12 luglio 2013 ai nn.8044/5836 a

la quota di 1/2 (un mezzo), ciascuno del diritto di usufrutto e (

per il diritto di nuda proprietà, a carico degli immobili di cui ai mappali 1434/2 e 1434/3 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione;

la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di usufrutto e (

per il diritto di nuda proprietà, a carico degli immobili di cui ai mappali 1055/5, del Catasto dei Fabbricati e 246 del Catasto dei Terreni oggetto della presente relazione;

giusta atto giudiziario del 12 giugno 2013 dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, rep.n.1991;

6) Divisione Giudiziale in data 24 giugno 2014 ai nn.6507/4993 a favore della

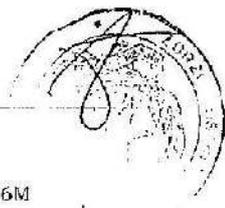
Divisione Giudiziale del 9 aprile 2014 del Tribunale Ordinario di Grosseto, a carico di tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Al momento dell'ispezione l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto era aggiornato a tutto il giorno 10 febbraio 2016 per iscrizioni e trascrizioni.

Si allegano:
n.4 planimetrie;
n.1 estratto mappa.

Venezia, lì undici febbraio duemilasedici.

Notario Cristina Zorzi



Campo Santa Maria Mater Domini, S.Croce 2122 - 30135 VENEZIA
Tel. 041 2750384 - Fax 041 2750148
e-mail czorzi@notariato.it - P.IVA 03389690276 - CF ZRZCST74M63L736M

I beni oggetto di causa sono esattamente individuati.

D) SITUAZIONE CATASTALE

Le risultanze Catastali (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni) danno per il :

1) **GARAGE**– Piazza del Mercato, Albinia -:

Per ciascuno il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, piazza del Mercato, al foglio 30, particella 1304, sub 64, cat. C/6, classe 4, consistenza 76mq, rendita 262,98 euro.

Il rilievo dell'immobile evidenzia la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

2) **APPARTAMENTO** – Via della Pace, Albinia -:

Per ciascuno il diritto di usufrutto di ½ con diritto di accrescimento sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 2, cat. A/7, classe 2, consistenza 19,5 vani, rendita 4.733,33 euro.

Per quanto concerne il piano terra e il piano primo dell'immobile il rilievo dello stesso evidenzia la sostanziale conformità rispetto alle planimetrie catastali in depositate salvo una tramezzatura realizzata nel salone di ingresso, l'apertura di una porta nel locale ad uso cucina e un diverso utilizzo di alcuni spazi. Per l'interrato invece si sottolinea una parziale difformità riguardante una diversa distribuzione interna che porta all'allungamento del corridoio di servizio fino all'esterno, una diversa distribuzione degli spazi nel vano adibito a lavanderia e l'apertura di una finestra e modifica di una esistente sempre nel medesimo vano. Necessita quindi di una correzione delle planimetrie catastali depositate.

3) **GARAGE** – Via della Pace, Albinia -:

Per ciascuno il diritto di usufrutto di ½ con diritto di accrescimento sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 47mq, rendita 138,36 euro.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

4) **NEGOZIO** – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Per ciascuno il diritto di usufrutto di ½ con diritto di accrescimento sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello, via Donatori del Sangue n.5f, al foglio 90, particella 1055, sub 5, cat. C/1, classe 7, consistenza 54mq, rendita 1.985,67 euro.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

5) **TERRENO** – Albinia -:

Per ciascuno il diritto di usufrutto di ½ con diritto di accrescimento sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Orbetello - fraz. di Albinia, al foglio 23, particella 246, superficie 558mq.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la mancanza di un confine materiale lato mare corrispondente alle effettive dimensioni della particella catastale in allegato.

E) SITUAZIONE URBANISTICA

1) **GARAGE**– Piazza del Mercato, Albinia -:

In base alle indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente il bene, come indicato nella Tav. 3.3 “*Assimilazione alle zone omogenee*”, ricade nella zona B “*zona urbana edificata di recente formazione*” e come indicato nella Tav. 2.3 “*Gestione e trasformazione del territorio*” ricade nell’area R “*Ambito a funzione residenziale*” nello specifico il bene è distinto con sigla R1T1 ambito prevalentemente residenziale con tipologia in linea e/o edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto. In tale area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia R1, R3.a , R3.b.

2-3) **APPARTAMENTO e GARAGE** – Via della Pace, Albinia -:

In base alle indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente il bene, come indicato nella Tav. 3.3 “*Assimilazione alle zone omogenee*”, ricade nella zona B “*zona urbana edificata di recente formazione*” e come indicato nella Tav. 2.3 “*Gestione e trasformazione del territorio*” ricade nell’area R “*Ambito a funzione residenziale*” nello specifico il bene è distinto con sigla R2T2 ambito esclusivamente residenziale con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero. In tale

area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia R1, R2.

4) NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

In base alle indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente il bene, come indicato nella Tav. 3.5 “Assimilazione alle zone omogenee”, ricade nella zona B “zona urbana edificata di recente formazione” e come indicato nella Tav. 2.6 “Gestione e trasformazione del territorio” ricade nell’area R “Ambito a funzione residenziale” nello specifico il bene è distinto con sigla R1T1 ambito prevalentemente residenziale con tipologia in linea e/o edifici pluriplano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto. In tale area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia R1, R3.a , R3.b.

5) TERRENO – Albinia -:

In base alle indicazioni del Regolamento Urbanistico vigente il bene, come indicato nella Tav. 3.3 “Assimilazione alle zone omogenee”, ricade nella zona C “zona destinata a nuovi complessi insediativi” e come indicato nella Tav. 2.3 “Gestione e trasformazione del territorio” ricade nell’area R “Ambito a funzione residenziale” nello specifico il bene è distinto con sigla R2T2.1 ambito esclusivamente residenziale con tipologia a villino in aree a particolare pregio ambientale. In tale area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia R1.

F) SITUAZIONE EDILIZIA

1) GARAGE– Piazza del Mercato, Albinia -:

Da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato possibile reperire i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 945 del 07.05.1981** rilasciata alla Progetto di Variante del complesso edilizio del lotto n.7;
- **Verbale di constatazione per il rilascio del certificato di Abitabilità/Usò/Agibilità del 09.06.1981,**

Il rilievo dell’immobile evidenzia la conformità rispetto al progetto concessionato.

2-3) APPARTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia -:

Da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, sono stati reperiti i seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n.2036 del 29.10.1985;**
- **Concessione a sanatoria n.39 del 09.09.1999** rilasciata al :

- **Attestazione di conformità di opere edilizie n. 776 del 30.09.2011** rilasciata al Sig

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale conformità rispetto al progetto concessionato, ad eccezione della realizzazione di una tramezzatura effettuata nel salone ubicato al piano terra, l'apertura di una porta nel locale ad uso cucina, una diversa distribuzione di alcuni spazi interni al piano interrato per la creazione di un nuovo wc, per l'apertura di una nuova finestra e la variazione delle dimensioni di un'altra, sempre al piano interrato dell'appartamento e al piano terra per alcune modifiche poco rilevanti relative alla distribuzione dei vani e alla creazione di un nuovo tramezzo. A parere dello scrivente, trovandoci in una zona non vincolata paesaggisticamente tali difformità risultano sanabili attraverso l'accertamento di conformità ex art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014. La procedura dovrebbe consistere quindi, prima nel redigere un accertamento di conformità ex art. 209 L.R. 65/2014 per le difformità rilevate e poi procedere con la correzione dell'accatastamento.

Conforme il garage di pertinenza dell'appartamento.

4) NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato reperito solo un atto autorizzativo per l'installazione di un condizionatore, insegna a bandiera e insegna a parete:

- **Denuncia Inizio Attività con parere n. 755 del 18.09.2007** rilasciata alla

Non essendo stato possibile reperire l'atto autorizzativo che ne attesti la consistenza originaria né eventuali richieste di concessioni edilizie in sanatoria e neppure il certificato di abitabilità, la verifica della conformità può avvenire solo tra il confronto della planimetria catastale e lo stato attuale e da tale confronto si può affermare che l'opera è conforme agli atti.

G) SUDDIVISIONE IN LOTTI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Nelle valutazioni che saranno effettuate di seguito nella presente memoria, si farà riferimento alla suddivisione del compendio immobiliare oggetto di interesse in vari Lotti, come già definiti, composti e rappresentati nella Perizia di Stima redatta per l'Esecuzione Immobiliare n. 376/2011 dall'Arch. Tiziana di Segna.

1° LOTTO:

GARAGE– Piazza del Mercato, Albinia -:

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, piazza del Mercato, al foglio 30, particella 1304, sub 64, cat. C/6, classe 4, consistenza 76mq, rendita 262,98 euro.

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda **mq 86,40**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 80,15**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, piazza del Mercato, al foglio 30, particella 1304, sub 64.

Confini: il bene confina con corte comune e proprietà salvo se
altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera

2° LOTTO:

- APPARTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia -:

1. - Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 2, cat. A/7, classe 2, consistenza 19,5 vani, rendita 4.733,33 euro.

2. - Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 47mq, rendita 138,36 euro.

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 520,47**

Superficie utile calpest. al netto delle murature così calcolata: **mq 263,38**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 2 e sub 3.

Confini: il bene confina con proprietà I , salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera

3° LOTTO

NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello, via Donatori del Sangue n.5f, al foglio 90, particella 1055, sub 5, cat. C/1, classe 7, consistenza 54mq, rendita 1.985,67 euro.

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda **mq 62,18**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 55,10**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Orbetello, via Donatori del Sangue n.5f, al foglio 90, particella 1055, sub 5.

Confini: il bene confina con portico pubblico, propriet à
salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: locato con contratto di comodato d'uso gratuito non più in corso di validità e che a parere dello scrivente non è opponibile alla procedura.

4° LOTTO

TERRENO – Albinia -:

Unità immobiliare costituita da terreno censito al N.C.T. del Comune di Orbetello fraz. di Albinia, al foglio 23, particella 246, superficie 558mq.

Superficie **mq 558,00**

Identificativi Catastali: N.C.T. del Comune di Orbetello fraz. di Albinia, al foglio 23, particella 246.

Confini: il bene confina con proprietà Demanio Pubblico, proprietà salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libero

H) STATO LOCATIVO

1) GARAGE– Piazza del Mercato, Albinia -:

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità dei proprietari.

2) APPARTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia -:

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera e nella piena disponibilità degli usufruttuari.

3) NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta locata con contratto di comodato d'uso gratuito non più in corso di validità e che a parere dello scrivente non è opponibile alla procedura.

4) TERRENO – Albinia -:

Al momento del sopralluogo il terreno risulta libero e nella piena disponibilità degli usufruttuari.

D) SUSSISTENZA EVENTUALI VINCOLI

1) GARAGE– Piazza del Mercato, Albinia -:

Non sussistono vincoli

2) APPARTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia -:

Non sussistono vincoli

3) NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Il compendio in epigrafe risulta soggetto al

- Vincolo Paesaggistico e Ambientale secondo il D. L.gs 22/01/2004 n.42.

4) TERRENO – Albinia -:

Il compendio in epigrafe risulta soggetto al

- Vincolo Paesaggistico e Ambientale secondo il D. L.gs 22/01/2004 n.42.

- Vincolo Idrogeologico e Forestale ai sensi del R.D. del 1923 n. 3267.

L) **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel caso di cui si tratta e dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria. Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico) in base al parametro tecnico del metro quadrato di superficie commerciale (ponderata) perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato di conservazione, dall'uso, dall'epoca di costruzione, dalla zona in cui ricade l'immobile e dai prezzi medi applicati in essa.

Ad ausilio sono stati consultati i dati delle quotazioni, valori immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al Comune di Orbetello - zona Albinia e circostanti e zona periferica Orbetello -, per tipologie di simili agli immobili oggetto di interesse, in stato normale, nonché i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, dati opportunamente ragguagliati al caso specifico e di quant'altro può concorrere alla determinazione del prezzo unitario della superficie lorda.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche delle località o frazioni e delle zone, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, la destinazione prevista dalla strumento urbanistico vigente, lo stato locativo, 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 località e più nello specifico nelle zone in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione, per immobili senza vincoli aventi consistenza analoga a quelli in oggetto possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

GARAGE : 900,00 €/mq;

APPARTAMENTO: 2.100,00 €/mq;

NEGOZIO : 1.600,00 €/mq;

TERRENO : 80,00 €/mq.

M) **VALUTAZIONE IMMOBILI**

1° LOTTO

GARAGE– Piazza del Mercato, Albinia -:

Diritto di piena proprietà sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, piazza del Mercato, al foglio 30, particella 1304, sub 64, cat. C/6, classe 4, consistenza 76 mq, rendita 262,98 euro.

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda **mq 86,40**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 80,15**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, piazza del Mercato, al foglio 30, particella 1304, sub 64.

Confini: il bene confina con corte comune e proprietà ' salvo se
altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera

Prendendo come valore unitario di stima **900,00 € /mq.** di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda mq. x €/mq.= 86,40 mq x 900,00 €/mq = € 77.760,00

Va tenuto conto che il bene, a causa dei danni riportati a seguito dell' alluvione che ha colpito il territorio dell'Albinia, necessità di opere di manutenzione che, a parere dello scrivente sono quantificabili in € 3.000 da detrarre al valore del bene.

VALORE COMPLESSIVO

Il valore dell'intera proprietà può essere quantificato quindi come segue:

Costo opere di manutenzione a detrarre € 3.000,00

Valore con detrazione spese € 77.760,00 – 3.000,00= € 74.760,00

arrotondabili a € 74.700,00

Sull'immobile grava un diritto di proprietà in regime di comunione dei beni a

VALORE STIMATO DELL'INTERA PROPRIETÀ

€ 74.700,00

diconsi: euro SETTANTAQUATTROMILASETTECENTO/00

2° LOTTO

APPARTAMENTO e GARAGE – Via della Pace, Albinia –

Diritto di usufrutto di:

1. - Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 2, cat. A/7, classe 2, consistenza 19,5 vani, rendita 4.733,33 euro.

2. - Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, sub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 47mq, rendita 1.38,36 euro.

- Appartamento che si sviluppa ai piani interrato/terra/primo corredato di pertinenze

Le dimensioni complessive delle unità immobiliari di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda convenzionale **mq 520,47**

Superficie utile calpest. al netto delle murature così calcolata: **mq 263,38**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Orbetello fraz. Albinia, via della Pace, al foglio 30, particella 1434, **sub 2 e sub 3.**

Confini: il bene confina con proprietà , salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libera

Considerate le notevoli dimensioni dell'immobile si ritiene congruo prendere come valore unitario di stima **2.100,00 € /mq** di superficie convenzionale lorda, quindi il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 520,47 x €/mq.2.100,00= € 1.092.987,00

(Euro unmilionenovantaduemilanovecentottantasette/00).

Tenuto conto che il bene, a causa dei danni riportati a seguito dell'alluvione, necessità al piano interrato di opere di manutenzione consistenti in sistemazione intonaci ammalorati, rifacimento sostituzione alcuni infissi interni ed esterni, manutenzione di parti dell'impianto elettrico, a parere dello scrivente va detratta una spesa computabile in circa 30.000 €.

Va detratta inoltre la spesa per la redazione dell'accertamento di conformità ex art. 209 L.R.65/2014 computabile in circa **€ 1.500** per sanare le difformità edilizie e la spesa per la correzione dell'accatastamento a sua volta stimabile in circa **€ 1.000**

La stima complessiva degli immobili di cui trattasi, ampiamente descritti nei paragrafi che precedono, prendendo come valore unitario **€ 2.100,00 €/mq** può essere quantificata come segue:

Superficie lorda convenzionale mq. 520,47 x €/mq.2.100,00 =	€ 1.092.987,00 -
Costo presunto pratica per accertamento di conformità	€ 1.500,00-
Costo presunto pratica di accatastamento	€ 1.000,00-
Costo opere di manutenzione	€ 30.000,00=
<hr/>	
VALORE INTERA PROPRIETÀ	€ 1.060.487,00

(Euro unmilionesessantamilaquattrocentottantasette/00)

Considerando che sugli immobili grava un diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni a favore del

_____ e un diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni a favore _____ a

il valore dell'intero usufrutto, riferito agli immobili sopra descritti, calcolato ad oggi, ricavato dalla consultazione delle tabelle sinottiche per il calcolo dell'usufrutto, considerata la data di nascita dell'usufruttuario più giovane è stimabile in € 371.170,45 arrotondabile a € 371200,00

VALORE STIMATO INTERO USUFRUTTO

€ 371.200,00

diconsi: euro TRECENTOSETTANTUNOMILADUECENTO/00

3° LOTTO

NEGOZIO – via Donatori del Sangue, Orbetello -:

Diritto di usufrutto dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello, via Donatori del Sangue n.5f, al foglio 90, particella 1055, sub 5, cat. C/1, classe 7, consistenza 54 mq, rendita 1.985,67 euro.

Piano terra costituito ad oggi come segue: unico vano, wc con antibagno

Le dimensioni dell'unità immobiliare di cui trattasi sono le seguenti:

Superficie lorda **mq 62,18**

Superficie utile calpestabile al netto delle murature così calcolata: **mq 55,10**

Identificativi Catastali: N.C.E.U. del Comune di Orbetello, via Donatori del Sangue n.5f, al foglio 90, particella 1055, sub 5.

Confini: il bene confina con portico pubblico, proprietà proprietà

o salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: locato con contratto di comodato d'uso gratuito non più in corso di validità e che a parere dello scrivente non è opponibile alla procedura.

Prendendo come valore unitario di stima € /mq. **1.600,00** di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie lorda mq. 62,18 x €/mq.1600,00 = € 99488,00

(Euro novantanovemilaquattrocentottantotto/00).

Valore intera proprietà € 99.488.00,00

Considerando che sull'immobile grava un diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni a favore del

) e un diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni a favore

il valore dell'intero usufrutto, riferito agli immobili sopra descritti, calcolato ad oggi, ricavato dalla consultazione delle tabelle sinottiche per il calcolo dell'usufrutto, considerata la data di nascita dell'usufruttuario più giovane è stimabile in € 34.820,80 arrotondabili a € 34.800,00

VALORE STIMATO INTERO USUFRUTTO

€ 34.800,00

diconsi: euro TRENTAQUATTROMILAOTTOCENTO/00

4° LOTTO

TERRENO – Albinia -:

Diritto di usufrutto del terreno censito al N.C.T. del Comune di Orbetello fraz. di Albinia, al foglio 23, particella 246, superficie 558mq.

Superficie mq. 558

Identificativi Catastali: N.C.T. del Comune di Orbetello fraz. di Albinia, al foglio 23, particella 246.

Confini: il bene confina con proprietà Demanio Pubblico, proprietà salvo se altri.

Condizione dell'unità immobiliare: libero

Prendendo come valore unitario di stima € 80/mq.di superficie convenzionale lorda, il valore dell'intera proprietà può essere quantificato come segue:

Superficie mq. 558 x €/mq.80,00 = € 44.640,00

(Euro quarantaquattromilaseicentoquaranta /00).

Considerando che sull'immobile grava un diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni a favore del

e un diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni a favore della

il valore dell'intero usufrutto, riferito agli immobili sopra descritti, calcolato ad oggi, ricavato dalla consultazione delle tabelle sinottiche per il calcolo dell'usufrutto, considerata la data di nascita dell'usufruttuario più giovane è stimabile in € 15.624,00 arrotondabili a € 15.600,00

VALORE STIMATO INTERO USUFRUTTO

€ 15.600,00

diconsi: euro QUINDICIMILASEICENTO/00

ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale
- ALLEGATO 2.: Relazione notarile
- ALLEGATO 3 : Atti di donazione
- ALLEGATO 4 : Contratto di comodato d'uso gratuito

Grosseto, li 03/08/2020

Il Consulente Tecnico
Ing. Daniele Felici



SOMMARIO

	Pag
A) OGGETTO DI CAUSA.....	2
B) DESCRIZIONE STATO DEI BENI	5
C) RELAZIONE NOTARILE	11
D) SITUAZIONE CATASTALE	16
E) SITUAZIONE URBANISTICA.....	17
F) SITUAZIONE EDILIZIA.....	18
G) SUDDIVISIONE IN LOTTI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	20
H) STATO LOCATIVO	22
I) CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	23
M) VALUTAZIONE IMMOBILI.....	24

ALLEGATI

- ALLEGATO N.1** Documentazione Catastale
- ALLEGATO N.2** Relazione Notarile
- ALLEGATO N.3** Atti di Donazione
- ALLEGATO N.4** Contratto di comodato d'uso gratuito

ALLEGATO N.1 Documentazione Catastale

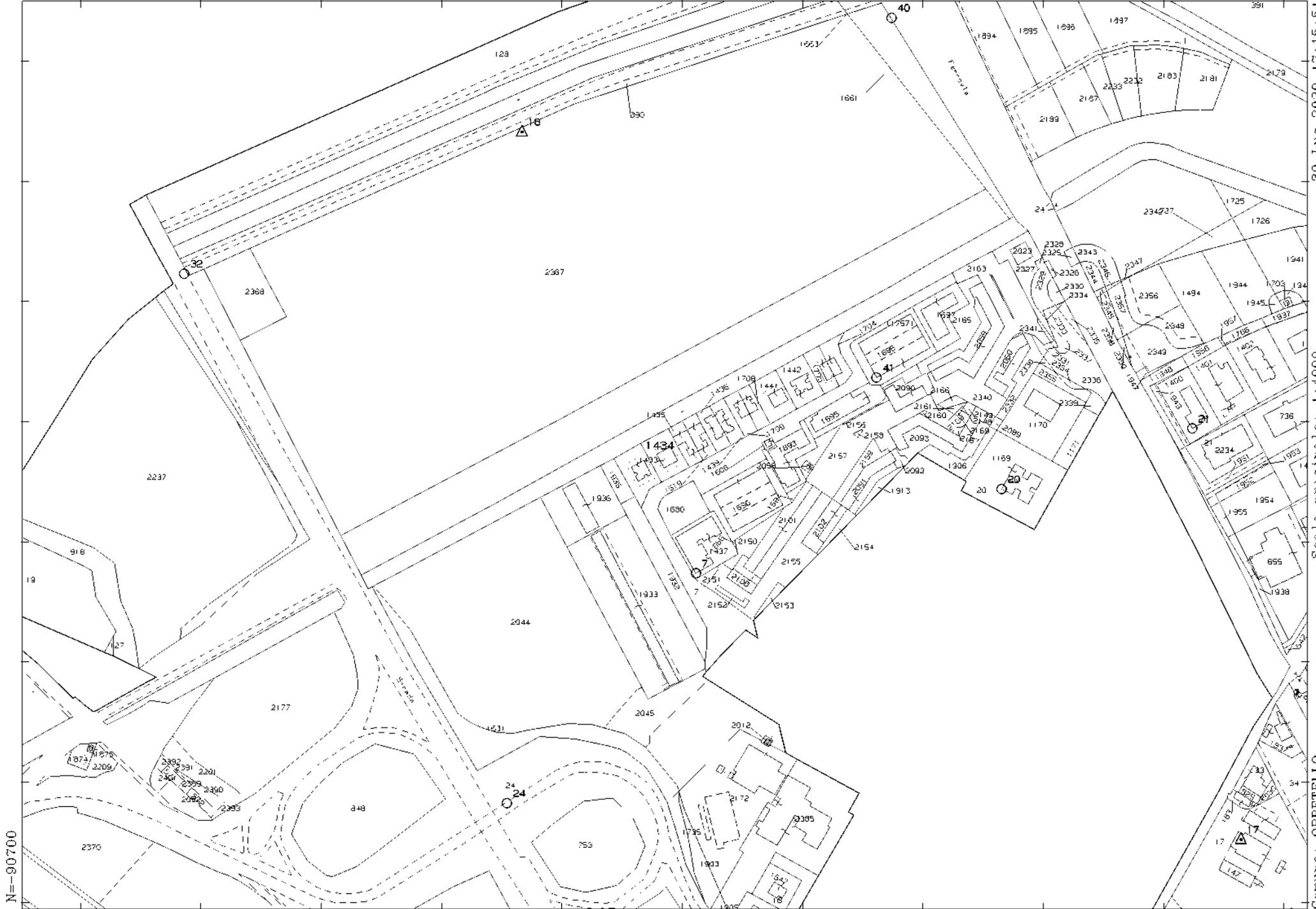
N=-90600

E=-10500



1 Particella: 1304

Comune: ORBETELLO
Foglio: 30 All: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
30-Lug-2020 17:16:49
Prot. n. T263708/2020



30-Lug-2020 17:15:51
Prot. n. T263264/2020
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri
Comune: ORBETELLO
Foglio: 30

N=4708400



E=1680000

1 Particella: 246

Comune: ORBETELLO
Foglio: 23 Svi: Z

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

30-Lug-2020 17:19:33
Prot. n. T265039/2020

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 1304 Sub.: 64

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1304	64			C/6	4	76 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 262,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA PACE piano: S1 interno: 11;										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprieta` in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G088 - Sezione - Foglio 30 - Particella 1304

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 09.22.37 Fine

Visura n.: T31428 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 1434 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1434	2			A/7	2	19,5 vani	Totale: 546 m ² Totale escluse aree scoperte**: 514 m ²	Euro 4.733,33 L. 9.165.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA PACE piano: S1-1;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2000 protocollo n. 143466 Voltura in atti dal 20/11/2001 Repertorio n.: 43512 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 1 n: 479 del 10/07/2000 DONAZIONE (n. 101973.1/2000)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G088 - Sezione - Foglio 30 - Particella 1434

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 1434 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1434	3			C/6	3	47 m ²	Totale: 53 m ²	Euro 138,36 L. 267.900	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DELLA PACE piano: S1;		
Notifica	2179/1998	Partita	-
		Mod.58	1005651

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2000 protocollo n. 143466 Voltura in atti dal 20/11/2001 Repertorio n.: 43512 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 1 n: 479 del 10/07/2000 DONAZIONE (n. 101973.1/2000)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G088 - Sezione - Foglio 30 - Particella 1434

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 90 Particella: 1055 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		90	1055	5			C/1	7	54 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 1.985,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DONATORI DEL SANGUE n. 5F piano: T interno: 4;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G088 - Sezione - Foglio 90 - Particella 1055

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice: G088)
	Provincia di GROSSETO
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 246

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	23	246		-	FU D ACCERT	05 58				RIORDINO FONDIARIO del 30/04/1999 in atti dal 06/08/1999 IST. CAT. DEM. MAR.94 (n. 91.DEM/1999)
Notifica					Partita					

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2000 protocollo n. 36584 Voltura in atti dal 19/03/2001 Repertorio n.: 43512 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 1 n: 479 del 10/07/2000 DONAZIONE (n. 101921.1/2000)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
7 Cat. S T 218



MINISTERO DELLE FINANZE

348

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

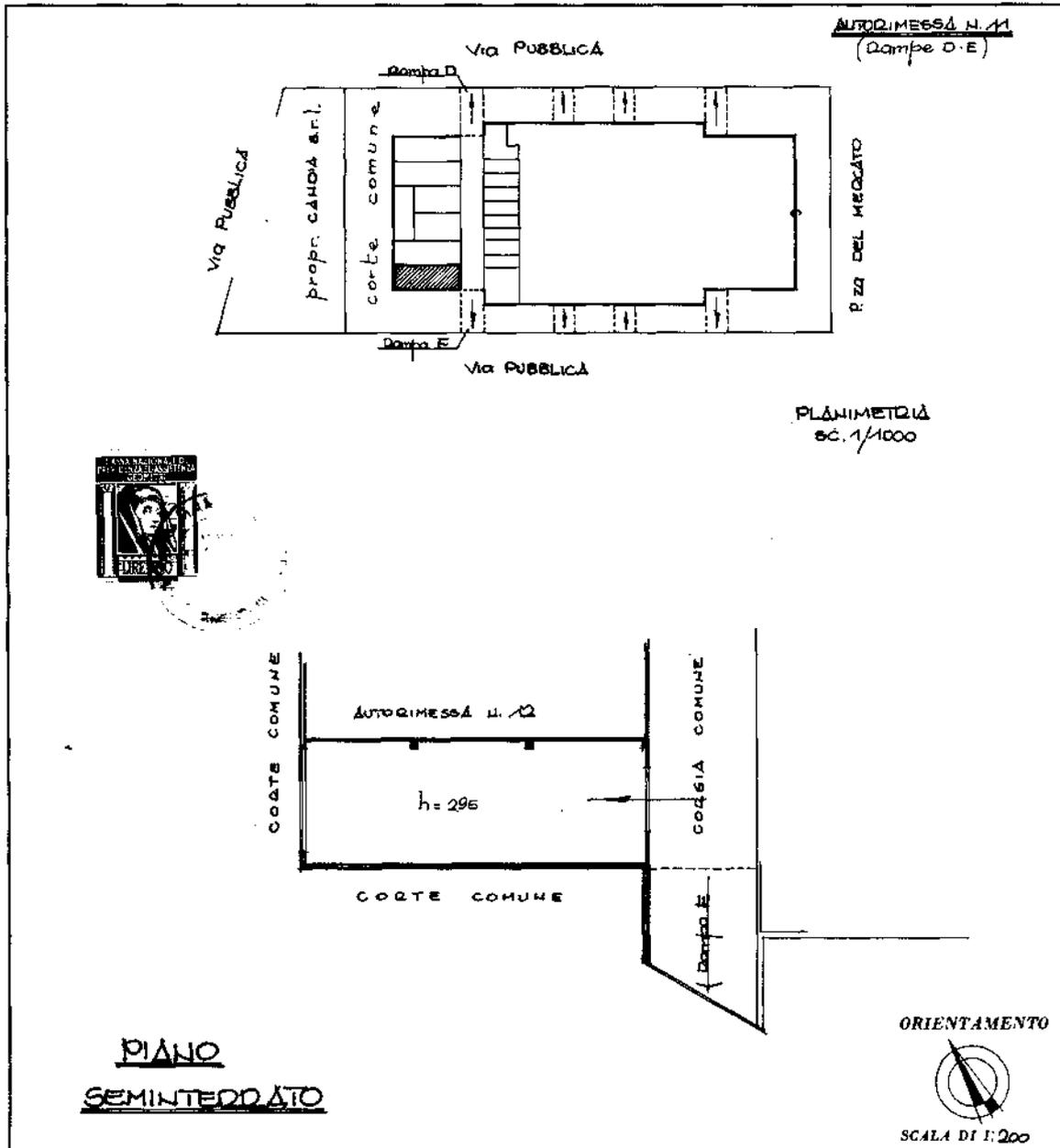
168 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1979, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORBETELLO Via P.zza DEL MERCATO (ALBIVIA)

Ditta CANDIA s.r.l. con sede in Roma

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N. 30
Foglio n. 30
Particella N. 1304/64

9 DIC 1981
ACCETTABILE

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Giuseppe Masillo
Iscritto all'Albo dei Geometri n. 489
della Provincia di Grosseto
DATA 30.6.1981
Firma: *Giuseppe Masillo*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2020 - Comune di ORBETELLO (G088) - < Foglio: 30 - Particella: 1304 - Subalterno: 64 >
VIA DELLA PACE piano: S1 interno: 11;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
n. 11. 197



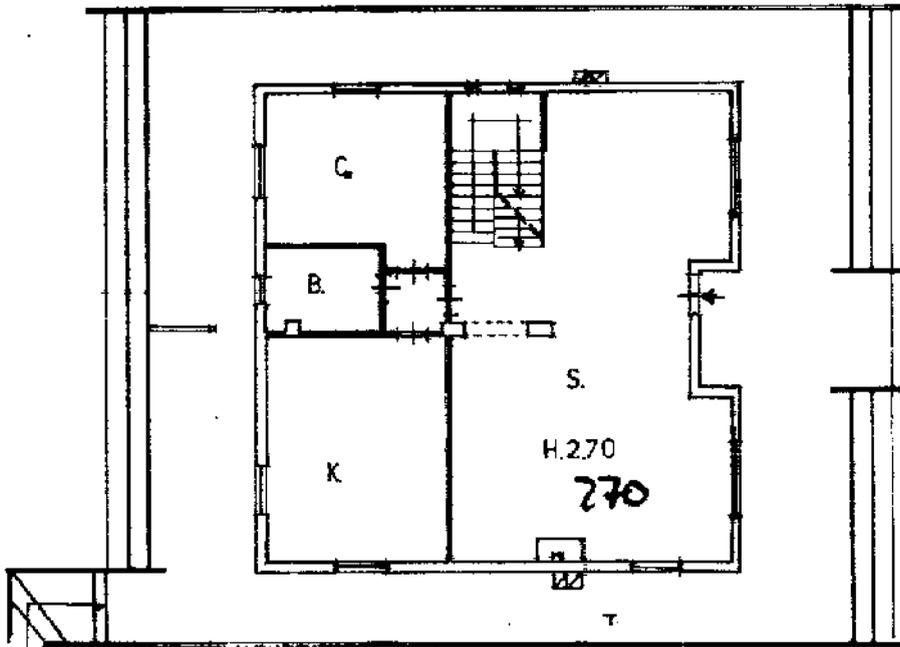
3210
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

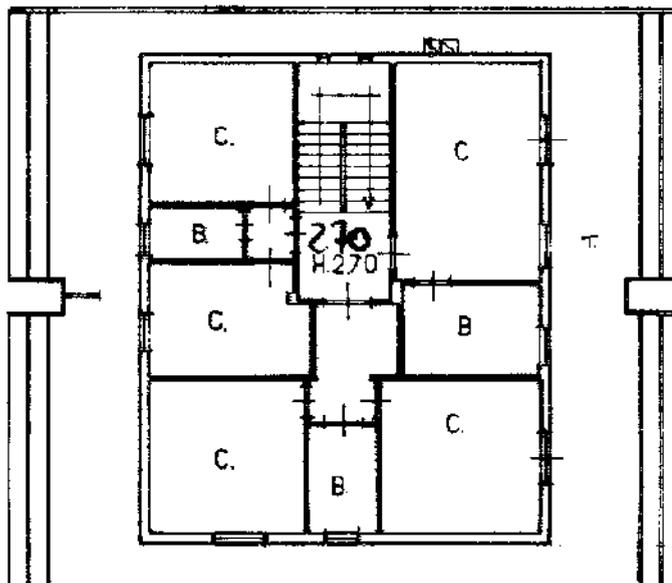
LIRE
200

194/1

Pianimetria di u.i.u. in Comune di ORBETELLO..... via DELLA PACE..... civ.....



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Scale: - Istituto Nazionale e Comune della Roma - I.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2020 - Comune di ORBETELLO (G088) - < Foglio: 50 - Particella: 1434 - Subalterno: 2 >
VIA DELLA PACE piano: S1-1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

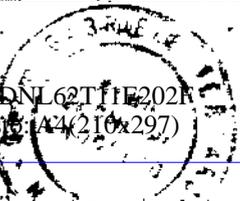
Compilata dal GEOM. TERZAROLI
(Titolo, cognome e nome)
GABRIELE

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/07/1998 - Data: 29/07/2020 - n. T45643 - Richiedente: FLCNDL62T11E202F
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F.
n. 1434 sub. 2

Identificativi catastali
della provincia di GROSSETO
data 23.07.98 Firma [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1939, n. 652)

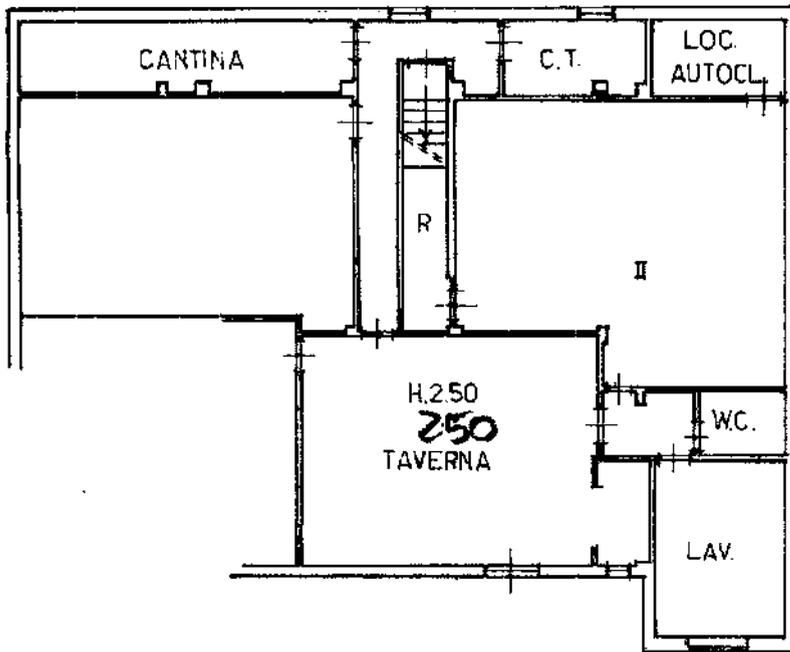
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

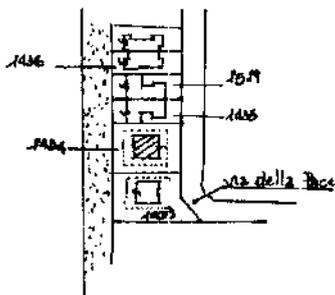
194/2

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORBETELLO via DELLA PACE civ.

PIANO INTERRATO



FOGLIO 30 1:4000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Completata dal GEOM. TERZAROLI

(Titolo, cognome e nome)

GABRIELE

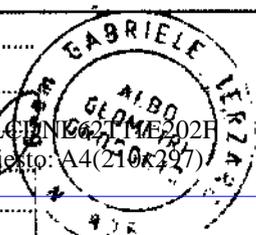
GEOMETRI

Data presentazione: 24/07/1998 - Data: 29/07/2020 - n. T45643 - Richiedente: FLCDNL62T11E202F

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Provincia di GROSSETO - Stato: IT - Formato: A4(210x297)

n. 1434 sub. 2

data 29.07.98 Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2020 - Comune di ORBETELLO (G088) - < Foglio: 30 - Particella: 1434 - Subalterno: 2 >
Via DELLA PACE piano: S.I.-I.

3210

MODULARE
677 N. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. 811 (CEU)

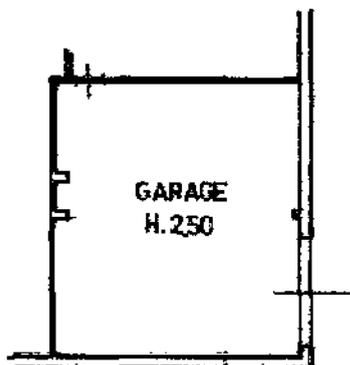
195

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

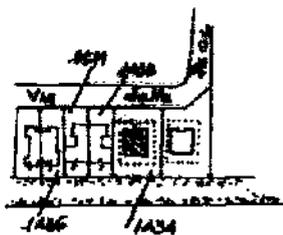
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ORBETELLO via DELLA PACE civ.

PIANO INTERRATO



FOGLIO 30 14000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

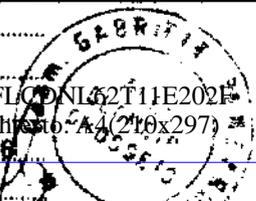
Compilata dal GEOM. TERZAROLI
(Titolo, cognome e nome)
GABRIELE

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/07/1998 - Data: 29/07/2020 - n. T45644 - Richiedente: FLCDNL62T11E202F
Totale schede: 30 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. 1434 sub. 3

iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di GROSSETO n. 826
data 23.07.98 Firma



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2020 - Comune di ORBETELLO (G088) - < Foglio: 30 - Particella: 1434 - Subalterno: 3 >
VIA DELLA PACE piano: S1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0145729 del 20/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orbetello

Via Volontari Del Sangue

civ. 5F

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1055

Subalterno: 5

Compilata da:
Wongher Mario

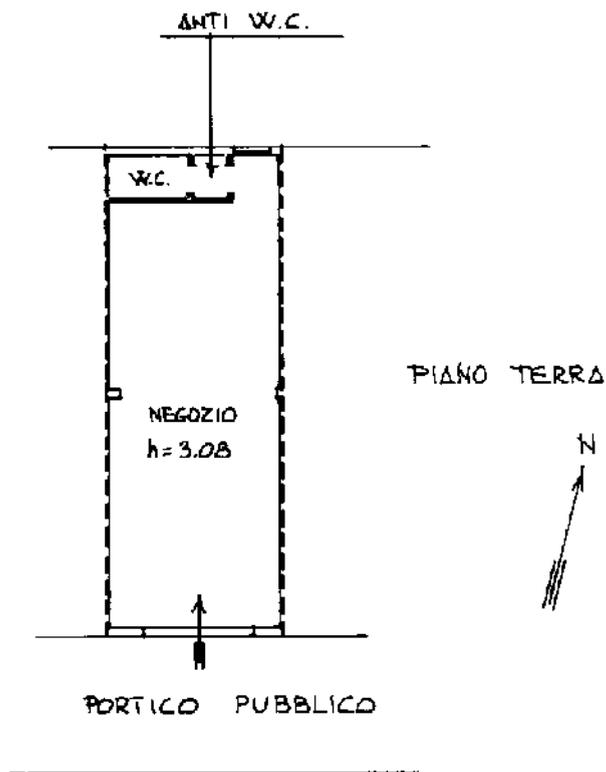
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 234

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

ALLEGATO N.2 Relazione Notarile



Avv. CRISTINA ZORZI
NOTAIO



Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 del codice di procedura civile

La sottoscritta avv. Cristina Zorzi, Notaio in Venezia, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, con studio in Campo Santa Maria Mater Domini - Santa Croce n.2122, produce la seguente certificazione notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. in relazione alla procedura esecutiva avente ad oggetto l'espropriazione forzata dei diritti reali di titolarità del Signor **COSCIONE STANISLAO**, nato a Frignano (CE) il giorno 27 aprile 1946, codice fiscale CSC SNS 46D27 D799T;

promossa dalla

"

Circa la proprietà e libertà dei beni immobili siti in Comune di Orbetello (GR) e così intestati:

A

per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale
e così distinto al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Orbetello - Foglio 30 (trenta)

Mappale 1304 (milletrecentoquattro) subalterno 64 (sessantaquattro) - Via della Pace, P.S1, interno 11 - Cat. C/6 - Cl.4 - mq. 76 - Superficie Catastale mq. 83 - R.C. Euro 262,98;

B

per il diritto di Usufrutto con reciproco diritto di accrescimento in regime di comunione legale e

per il diritto di nuda proprietà
e così distinti al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Orbetello - Foglio 30 (trenta)

Mappale 1434 (millequattrocentotrentaquattro) subalterno 2 (due) - Via della Pace, P.S1/1 - Cat. A/7 - Cl.2 - vani 19,5 - Superficie Catastale mq. 546 - R.C. Euro 4.733,33;

Mappale 1434 (millequattrocentotrentaquattro) subalterno 3 (tre) - Via della Pace, P.S1 - Cat. C/6 - Cl.3 - mq. 47 - Superficie Catastale mq. 53 - R.C. Euro 138,36;

Mappale 1434 (millequattrocentotrentaquattro) - Ente Urbano di Ha. 00.09.69;

C

per il diritto di Usufrutto con reciproco diritto di accrescimento in regime di comunione legale e



CRISTINA ZORZI

FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



* al

Mappa
Sangu
mq. 60
* al

Mappa

Da ol
giorn
nata
E754D
piena
sto E
tembr
1982
Gross
A seg
mappa

Da ol
giorn
nata
E754D
piena
le 14
1985
Gross
A seg
1998
mq. 96

A seg
glio
Con a
taio
2000
giorn
nata
E754D
recip
nato
78P17
1434/

Da o
giorn
nata
E754L
piena
bano
n. 960
dott.
il gi
A seg
tata

per il diritto di nuda proprietà
e così distinti:

* al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Orbetello - Foglio 90 (novanta)

Mappale 1055 (millecinquantacinque) subalterno 5 (cinque) - Via Donatori del Sangue n.5F, P.T, interno 4 - Cat. C/1 - Cl.7 - mq. 54 - Superficie Catastale mq. 60 - R.C. Euro 1.985,67;

* al Catasto Terreni:

Comune di Orbetello - Foglio 23 (ventitre)

Mappale 246 (duecentoquarantasei) - FU D ACCERT di Ha.00.05.58.

Precisazioni

Immobile di cui al mappale 1304/64

Da oltre il trentennio i signori

_____, figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà, tra l'altro, dell'immobile non ancora accertato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma denunciato per l'accatastamento con la scheda dell'8 settembre 1981 n.645, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 16 febbraio 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.7312, trascritto a Grosseto il giorno 11 marzo 1982 ai nn.3058/2283.

A seguito di attribuzione identificativo la scheda n.645 dell'anno 1981 è ora mappale 1304/64.

Immobili di cui ai mappali 1434/2 e 1434/3

Da oltre il trentennio i

_____, figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà, dell'immobile identificato al Catasto dei Terreni con il mappale 1434 di mq.969, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 10 ottobre 1985 dal dott. Vincenzo Abbate, Notaio in Grosseto, rep.n.58629, trascritto a Grosseto il giorno 7 novembre 1985 ai nn.10042/7181.

A seguito di tipo mappale del 9 luglio 1998 n.1383.1/1998 in atti dal 9 luglio 1998 il mappale 1434 seminativo di mq.969 è diventato 1434 Ente Urbano di mq.969.

A seguito di costituzione del 24 luglio 1998 n.A01191.1/1998 in atti dal 24 luglio 1998 il mappale 1434 è stato diviso in subalterni.

Con atto di donazione del 24 giugno 2000 ricevuto dal dott. Enzo Bernardini, Notaio in Manciano (GR), rep.n.43512, trascritto a Grosseto il giorno 7 luglio 2000 ai nn.9469/6519, i signori

g

n

_____, riservandosi il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale, con reciproco diritto di accrescimento, donavano

il diritto di nuda proprietà sugli immobili censiti con i mappali 1434/2 e 1434/3.

Immobile di cui al mappale 1055/5

Da oltre il trentennio i signori

g

n

_____, figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà dell'immobile non ancora accertato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma denunciato per l'accatastamento con la scheda del 29 dicembre 1981 n.960, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 15 settembre 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.8856, trascritto a Grosseto il giorno 12 ottobre 1982 ai nn.10738/8274.

A seguito di attribuzione identificativo la scheda n.960 dell'anno 1981 è diventata mappale 563/5.



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



Con a
taio
2000
giorn
nata
E754D
recip
COSCI
fisc
con i
A se
n.149
stato

Da ol
giorn
nata
E754D
piena
246 d
dal.
Gross
A sec
agost
mq.55
Con a
taio
2000
giorn
nata
E754D
recip
COSCI
fisc
con :

Dall
Immol
dell
Preg

1)

2)



Con atto di donazione del 24 giugno 2000 ricevuto dal dott. Enzo Bernardini, Notaio in Manciano (GR), rep.n.43511, trascritto a Grosseto il giorno 7 luglio 2000 ai nn.9468/6518.

riservandosi il diritto, di usufrutto, in regime di comunione legale, con reciproco diritto di accrescimento, donavano, tra l'altro, :

il diritto di nuda proprietà sull'immobile censito con il mappale 563/5.

A seguito di variazione per modifica identificativo del 13 giugno 2005 n.14945.1/2005 in atti dal 13 giugno 2005 prot.n.GR0068245 il mappale 563/5 è stato sostituito dal mappale 1055/5.

Immobile di cui al mappale 246

Da oltre il trentennio i signori C

figuravano intestatari, in regime di comunione legale, del diritto di piena proprietà dell'immobile identificato al Catasto dei Terreni con il mappale 246 di mq.550, a seguito di atto di compravendita ricevuto il 4 settembre 1982 dal dott. Alfonso Marzocchi, Notaio in Grosseto, rep.n.125634, trascritto a Grosseto il giorno 4 ottobre 1982 ai nn.10390/7985.

A seguito di riordino fondiario del 30 aprile 1999 n.91.DEM/1999 in atti dal 6 agosto 1999 IST.CAT.DEM.MAR.94 la superficie del mappale 246 è diventata di mq.558.

Con atto di donazione del 24 giugno 2000 ricevuto dal dott. Enzo Bernardini, Notaio in Manciano (GR), rep.n.43511, trascritto a Grosseto il giorno 7 luglio 2000 ai nn.9468/6518,

riservandosi il diritto di usufrutto, in regime di comunione legale, con reciproco diritto di accrescimento, donavano, tra l'altro, a

il diritto di nuda proprietà sull'immobile censito con il mappale 246.

* * *

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto sopra i beni immobili descritti in epigrafe ed a carico delle ditte intestate nel ventennio, non risultano Iscrizioni né Trascrizioni Pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

ISCRIZIONI:

- 1) ipoteca volontaria in data 16 maggio 1998 ai nn.5547/770 per la complessiva somma di vecchie Lire 1.200.000.000 (unmiliardoduecentomilioni) a favore

C
S
I
S
S

, giusta atto di mutuo ricevuto il 15 maggio 1998 dal dott. Sergio Galgani, Notaio in Monte Argentario (GR), rep.n.18150, a carico degli immobili di cui ai mappali 1434 di mq.969 del Catasto dei Terreni e mappale 563/5 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per il diritto di piena proprietà;

- 2) ipoteca giudiziale in data 14 luglio 2004 ai nn.12041/2710 per la complessiva somma di Euro 206.582,76 (duecentoseimila cinquecentoottantadue virgola settantasei) a favore C

, giusta decreto ingiuntivo



Entrate
00025717 00001691 WDA1X0C1
00174036 18/01/2016 10:34:28
4578-00010 D92BCC6AEAO7CEBD
IDENTIFICATIVO : 01150731204980

0 1 15 073120 498 0



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



3)

4)

5)

1)

2)

3)

4)

dell'11 dicembre 1992 del Tribunale Civile di Grosseto, rep.n.1294, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per il diritto di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà e mappale 246 del Catasto dei Terreni oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

- 3) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e DL. 46/99 in data 28 giugno 2005 ai nn.10995/2416 per la complessiva somma di Euro 4.270.070,12 (quattro milioni duecentosettantamila settanta virgola dodici) a favore del

, giusta ipoteca legale del 24 giugno 2005 del

, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2, 1434/3 e 1055/5 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

- 4) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e DL. 46/99 in data 24 settembre 2007 ai nn.16290/4614 per la complessiva somma di Euro 862.178,00 (ottocentosessantaduemila centosettantotto virgola zero zero) a favore della

1) giusta ipoteca legale del 20 settembre 2007 della

Risc.Prov. di Grosseto, rep.n.27276, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2; 1434/3 e 1055/5 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

- 5) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e DL. 46/99 in data 3 gennaio 2011 ai nn.35/10 per la complessiva somma di Euro 2.324.293,46 (due milioni trecentoventiquattromila duecentonovantatré virgola quarantasei) a favore del

, giusta ipoteca legale del 27 dicembre 2010, rep.n.122320, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2 e 1434/3 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto.

TRASCRIZIONI:

- 1) patti e vincoli richiamati nell'atto di compravendita ricevuto il 16 febbraio 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.7312, trascritto a Grosseto in data 11 marzo 1982 ai nn.3058/2283, riguardanti il prezzo di cessione nonché regolamento di condominio, sull'immobile di cui alla scheda 645/1981;
- 2) regolamento di condominio richiamato nell'atto di compravendita ricevuto il 15 settembre 1982 dal dott. Bruno Muriani, Notaio in Orbetello (GR), rep.n.8856, trascritto a Grosseto in data 12 ottobre 1982 ai nn.10738/8274, sull'immobile di cui alla scheda n.960/1981;
- 3) Convenzione di lottizzazione richiamata nell'atto di compravendita ricevuto il 10 ottobre 1985 dal dott. Vincenzo Abbate, Notaio in Grosseto, rep.n.58629, trascritto a Grosseto in data 7 novembre 1985 ai nn.10042/7181, sull'immobile di cui al mappale 1434;
- 4) Verbale di pignoramento immobili in data 14 maggio 2012 ai nn.5408/4180 a favore





FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



co
20
im
pr
pr
ma
qu
5)
fa
in

g
G
6)
s
c
S
s
2
z
t

Al mo
bilie
zioni

Si a
n.4 p
n.1 e

Vene:

00'913
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
SEDELEC 00713103

giusta atto giudiziario del 26 dicembre 2011 dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, rep.n.3134/2011, a carico degli immobili di cui al mappale 1304/64 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà, e dei mappali 1434/2, 1434/3 e 1055/5 del Catasto dei Fabbricati mappale 246 del Catasto dei Terreni oggetto della presente relazione per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto;

5) Verbale di pignoramento immobili in data 12 luglio 2013 ai nn.8044/5836 a

per il diritto di nuda proprietà, a carico degli immobili di cui ai mappali 1434/2 e 1434/3 del Catasto dei Fabbricati oggetto della presente relazione;

la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di usufrutto e

scale il diritto di nuda proprietà, a carico degli immobili di cui ai mappali 1055/5 del Catasto dei Fabbricati e 246 del Catasto dei Terreni oggetto della presente relazione;

giusta atto giudiziario del 12 giugno 2013 dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, rep.n.1991;

6) Divisione Giudiziale in data 24 giugno 2014 ai nn.6507/4993 a favore della

è
c
s
s
:

giusta domanda giudiziale del 9 aprile 2014 del Tribunale Ordinario di Grosseto, a carico di tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

Al momento dell'ispezione l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto era aggiornato a tutto il giorno 10 febbraio 2016 per iscrizioni e trascrizioni.

Si allegano:
n.4 planimetrie;
n.1 estratto mappa.

Venezia, lì undici febbraio duemilasedici.

Notaio Cristina Zorzi



Entrate
00025717 00001691 WDA1X001
00174024 18/01/2016 10:32:33
4578-00010 738094082F1E023
IDENTIFICATIVO : 0119731205126

0 1 15 073120 512



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



presentazione

MODULARTO
7 Col 3 T. 118

168 N
Planimetria
Ditta CA
Allegata alla

DATA
PROT. N°

la planimetria
presentazione
e schede: 1

MODULARIO
7
Cat. S.T. 213



MINISTERO DELLE FINANZE **3178**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

168 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

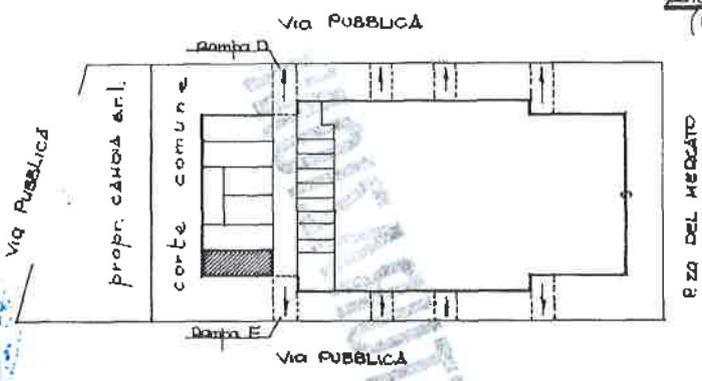
(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1976, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORBETELLO Via P.zza DEL MERCATO (ALBILIA)

Ditta

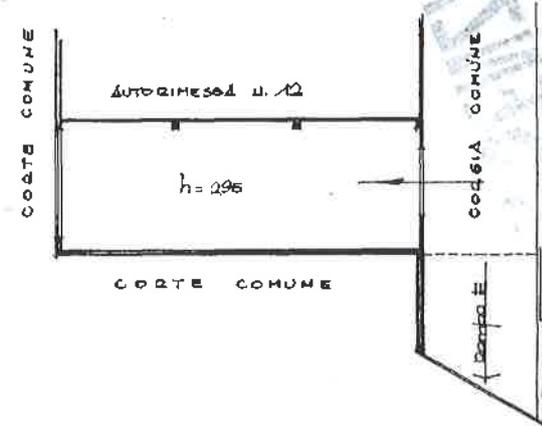
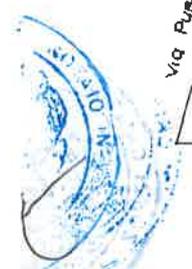
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

Ministero dell'Economia, Finanze e delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto Edilizio Urbano
 SERVIZIO CAD
 01 15 073120 513 7
 00029717
 00174023
 4578-00010
 IDENTIFICATIVO : 01 50 2009157
 00001691
 18/01/2016 10:47:38
 ZFAD11EFD08163800
 01 50 2009157
 €16,00
 S.T. 213
 DA BOLLARE



AUTOIMMESSA N. 11
(Rampe D-E)

PLANIMETRIA
sc. 1/1000



PIANO
SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N. 1304/64
 Particella N. 1304/64

4 DIC 1981
ACCETTABILE

Compilato dal Geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Giuseppe Masella
 Iscritto all'Albo dei Geometri n. 489
 della Provincia di Grosseto.
 DATA 30.6.1981
 Firma: Masella



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



presentazione

MODULARIO
n. 11. 197

194

animetria

chiarazione
animetria

presentazione
animetria
schede: 2

1434

MODULARIO
n. 11. 197

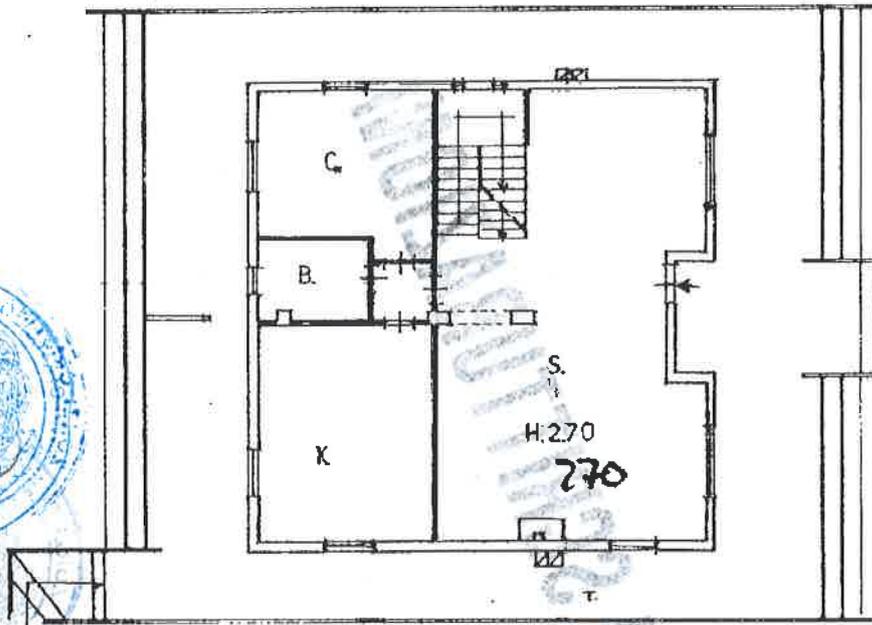


3210
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

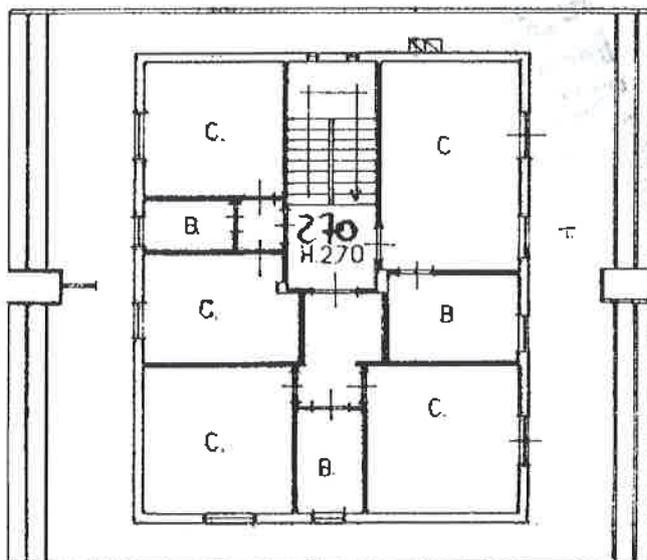
Planimetria di u.i.u. in Comune di ORRETELLO..... via DELLA PACE..... civ.....



PIANO TERRA



10 metri



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

Chiarazione di N.C.
Autorizzazione di variazione
Presentazione: 24/07/1998 - Data: 03/02/2016 - n. T208165 - Richiedente: ZRZCST74M63L736M
Identificativi catastali:
schede: 2 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
1434 sub. 2

Compilata dai GEOM. TERZAROLI
(Titolo, cognome e nome)
GABRIELE
iscritto all'Albo dei Geometri n. 826
della provincia di GROSSETO
date 23.07.98 Firma



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



la presentazione
anno II 1964
n. 487
1964
Planimetria

Dichiarazione
Renuncia di
la planimetria
presente
30
fe scheda
n. 1434

MINISTERO DEL TERRITORIO
E DELLE FINANZE



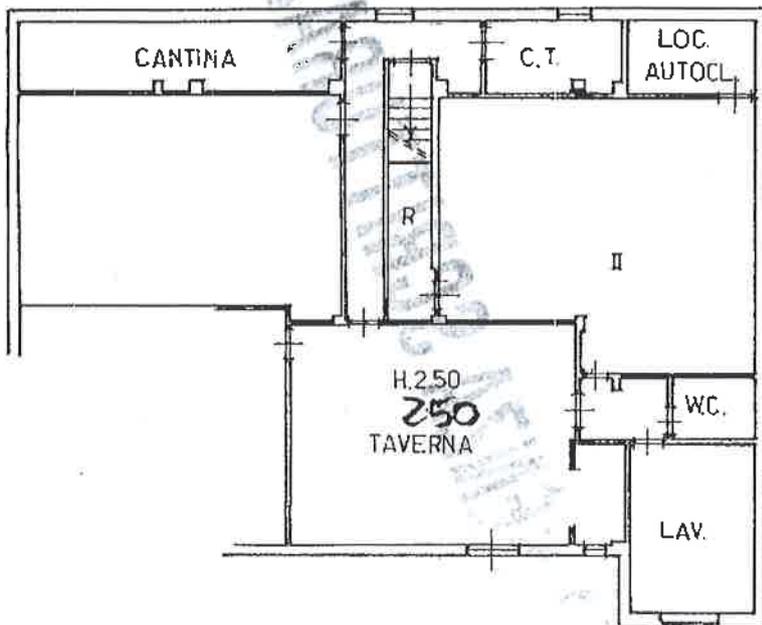
MINISTERO DEL TERRITORIO
E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (HDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

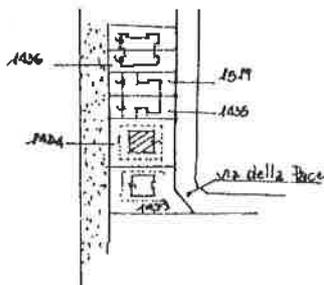
194/2

Planimetria di u.i.u. in Comune di...ORBETELLO..... via ..DELLA...PACE..... civ.....

PIANO INTERRATO



FOGLIO 30 1:4000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Stampa fiscale (fisc stamp) with barcode and identification numbers. Includes text: 'Ministero dell'Economia e delle Finanze', 'SEFIC/200', and a value of '€16,00'. The stamp is partially obscured by a blue circular official seal.



Official blue circular seal of the Ufficio Provinciale di Registrazione Immobiliare di Orbetello. The seal contains the text 'UFFICIO PROVINCIALE DI REGISTRAZIONE IMMOBILIARE DI ORBETELLO' and 'RISERVATO ALL'UFFICIO'. A signature is written across the seal.

Dichiarazione di N.C.
Provincia di variazione
Planimetria in atti
Pres. identificato: 24/07/1998 - Data iscrizione: 03/02/2016
n. scheda: 2 - Formato di acquisizione: A4 (210x297)
143A sub. 2

Compilata dal GEOM. TERZAROLI
(Titolo, cognome e nome)
GABRIELE
GEOMETRI
DROSSETTO
data 25-07-98 Firma



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



presentazione:

MODULARIO
n. 11 n. 487

195

planimetria d



Dichiarazione
di planimetria
presentazione di

presentazione
e scab. n. 30

1434

MODULARIO
n. 11 n. 487
195



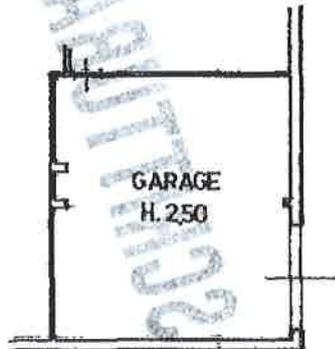
3210
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD 209 (CEU)

LIRE
200

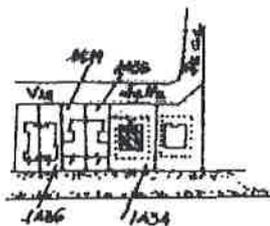
Perimetria di u.l.u. In Comune di **ORBETELLO** via **DELLA PACE** civ.

PIANO INTERRATO



10 metri

FOGLIO 30 14000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Presentazione di N.C.
Perimetria in atti
Perimetria di variazione

Compilata dal **GEOM. TERZAROLI**
(Titolo, cognome e nome)
GABRIELE

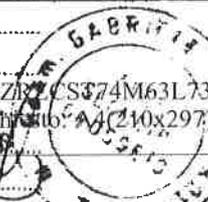
RISERVATO ALL'UFFICIO

Presentazione: 24/07/1998 - Data: 03/02/2016 - n. T208166 - Richiedente: ZRZCST74M63L736M

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI** della provincia di **GROSSETO** - n. **928**

1434 sub. **3**

data **25.07.98** Firma



FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



... ..

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0145729 del 20/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orbetello

Via Volontari Del Sangue

oiv. 5F

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 90

Particella: 1055

Subalterno: 5

Compilata da:
Wongher Mario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

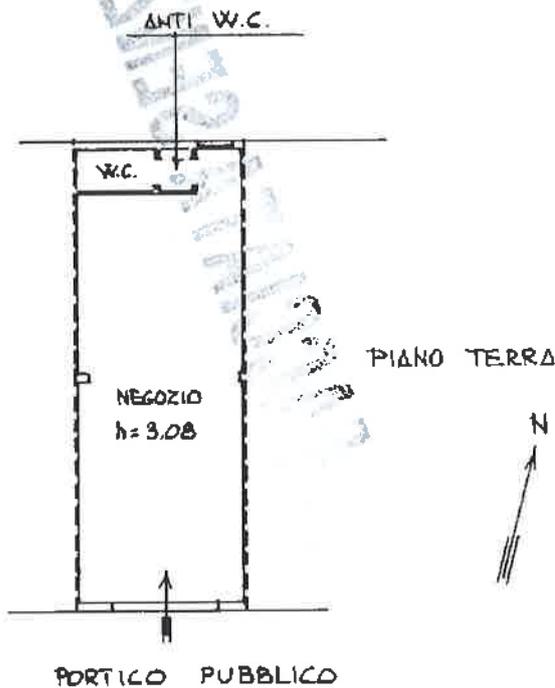
N. 234

1

Scala 1:200



INFORMATICA



10 metri



Planimetria in atti

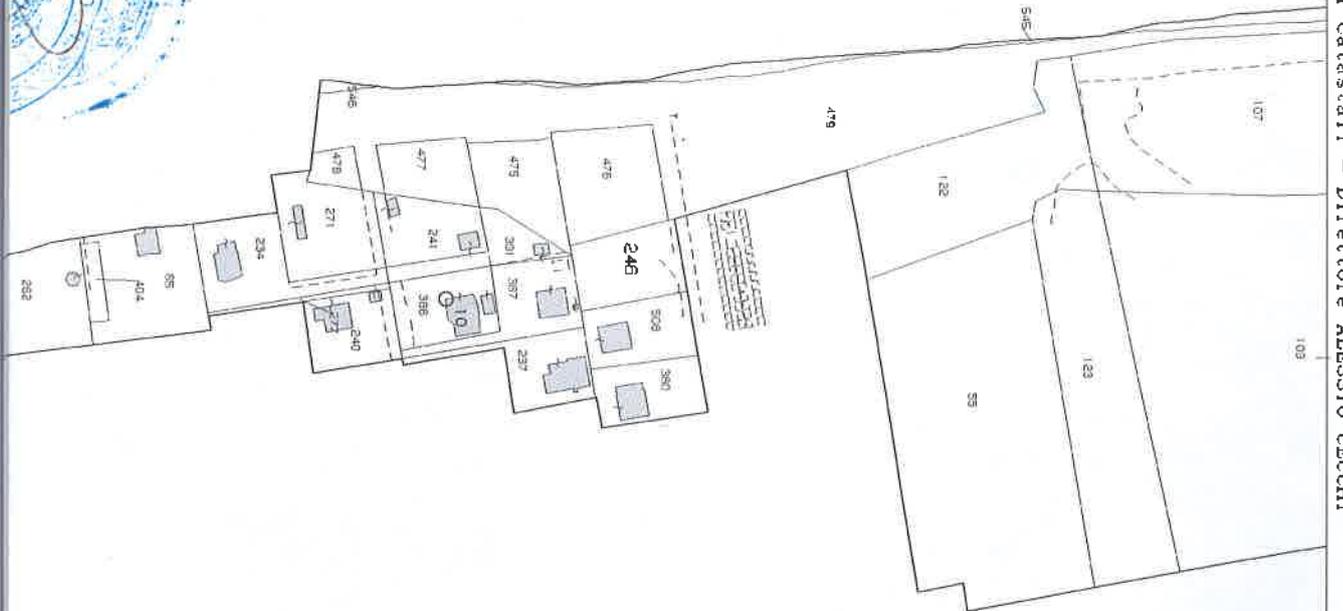


FACCIATA SENZA SCRITTURAZIONI



252

Comune: 0
Foglio: 2



ALLEGATO N.3 Atti di Donazione

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI GROSSETO VIA OPERAN, 65 - 58100 Grosseto - tel/fax 0564 25103 - e-mail: archivio notarile grosseto@giustizia.it



REPERTORIO N. 43511

RACCOLTA N. 20429

ATTO DI DONAZIONE

Trascritto a Grosseto

REPUBBLICA ITALIANA

il 7-07-2000

Reg. N° 9468

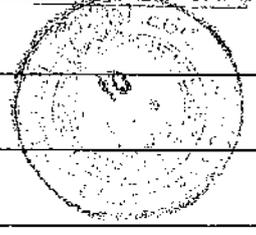
L'anno duemila ed il giorno *ventiquattro (24)*

Reg. N° 6518

Esolte L. 110.000

del mese di *Giugno*

in Manciano, nel mio studio.



Avanti a me dottor Enzo Bernardini Notaio in Manciano con

studio in via Circonvallazione Sud n.4, iscritto nel Ruolo

del Distretto Notarile di Grosseto, assistito dai testimoni

idonei come dichiarano: _____

10 LUG 2000
Registrato ad Orbeltello add. _____ serie *AV*
Versate con quietanze n. *MPS* di cui
€ *900.000* per trascrizione e € *1.420.000* per invim.
IL DIRETTORE TRIBUTARIO TITOLARE
(Minucci dott. Enrico)

SONO PRESENTI I SIGNORI:

[Handwritten signature]
Circular stamp of the Notary Office of Manciano, Grosseto, with the text 'MANCIANO GROSSETO' and 'NOTAIO ENZO BERNARDINI'.

Coye in fronte
Stante
Stante

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, di _____ e mediante il presente atto convengono e stipulano quanto appresso: _____

Articolo 1°

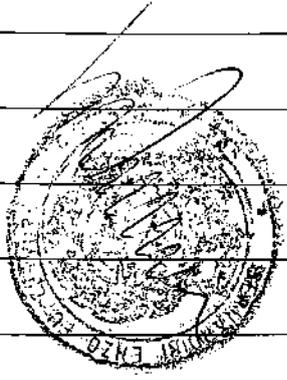
riservandosi

l'usufrutto vita loro natural durante, con diritto di accrescimento fra loro, dichiarano di voler donare, come in effetti donano, i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 (un

Roberta Pore
Filippo A.M.
Lucrezia Cecchi

mezzo) ciascuno e pertanto i diritti di nuda proprietà per l'intero, a _____ che con animo grato dichiara di accettare, sui seguenti immobili siti in Comune di Orbetello e precisamente: _____

A) vano ad uso commerciale facente parte di un fabbricato sito in Orbetello, alla via Volontari del Sangue, al piano terreno, distinto con il numero 4 (quattro), a confine con detta via, portico pubblico, negozi distinti con i numeri 3 e 5, salvo se altri. _____



Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello a partita 5247, foglio 90, mappale 563/5, categoria C/1, classe 7, mq 54 (cinquantaquattro) e rendita catastale f.3.844.800; _____

B) appezzamento di terreno in località "Saline Breschi", compreso nel Piano Regolatore Generale del Comune di Orbetello in "zona F3.0 Nucleo n.6 Case Breschi - Articolo 129



N.T.A.", con sovrastante capanna in legno e canne, della superficie catastale detto terreno, tra coperto e scoperto, di mq 558 (cinquecentocinquantotto), a confine con proprietà demaniale, strada privata dalla quale ha accesso, proprietà già "EDEN Immobiliare S.r.l.", salvo se altri.

Censito al Vigente Catasto Terreni del Comune di Orbetello a partita 7618, foglio 23, mappale 246, senza redditi.

La destinazione urbanistica del terreno di cui sopra, che la parte donante conferma a tutt'oggi invariata risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Orbetello in data 12 ottobre 1999, protocollo n.29981/X-1-11, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", previa lettura da me Notaio datane ai comparenti, presenti i testimoni.

Articolo 2°

La donazione di cui sopra viene fatta ed accettata con tutti gli annessi, connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, dipendenti dalla struttura del fabbricato, adiacenze, pertinenze, enti e spazi condominiali e quant'altro inerente agli immobili in oggetto di cui la parte donante dichiara e garantisce la buona proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Bruno Muriani già di Orbetello il 15 settembre 1982, repertorio n.8856, raccolta n.1891, registrato a Orbetello il 4 ottobre 1982 al n.2089, volume 90, modello 1° e trascritto a Grosseto il 12 ottobre

1982 al n.8274 di formalità (il vano ad uso commerciale);

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alfonso Marzocchi

già di Grosseto il 4 settembre 1982, repertorio n.125634,

raccolta n.16658, registrato a Grosseto il 24 settembre 1982

al n.2797, modello 1° ed ivi trascritto il 4 ottobre 1982 al

n.7985 di formalità, relativo al terreno in località "Saline

Breschi", atti ai quali le parti fanno espresso e specifico

riferimento per tutto quanto in esso contenuto, nulla escluso

od eccettuato.

Dichiara e garantisce inoltre la parte donante, la libertà

dello stesso da ogni e qualsiasi peso, onere, iscrizione,

trascrizione pregiudizievoli, privilegi fiscali che ne possa-

no comunque diminuire il valore, volendo in caso contrario

rispondere dei danni come per legge, ad eccezione di:

- ipoteca iscritta a Grosseto il 5 aprile 1981 al n.552 di

formalità,

gravante tra maggior consistenza il vano commerciale,

il cui debito in linea capitale, dichiara la parte donante

già estinto;

- ipoteca iscritta a favore

formalità, ben nota

alla parte donataria.

Articolo 3°

Agli effetti fiscali dichiarano i componenti che il valore

e

che

Articolo 4°

Tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto hanno origine da oggi.

Articolo 5°

Le spese del presente atto conseguenti e dipendenti sono a carico della parte donataria come per legge.

La parte donante dichiara, in adempimento a quanto richiesto dall'articolo 40° della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, che il fabbricato di cui è parte il vano commerciale sopra descritto è stato edificato in conformità a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Orbetello il 10 settembre 1980 n.710, pratica edilizia n.5180 e che successivamente a tale data lo stesso non è stato oggetto di modifiche o ristrutturazioni non autorizzate, cambi di destinazione tali comunque da comportare il pagamento di oblazioni ai sensi della citata Legge n.47/1985.

Dichiara altresì la parte donante, che per la costruzione della capanna descritta al precedente articolo 1°, lettera "B", è stata presentata domanda di sanatoria al Sindaco del Comune di Orbetello in data 7 febbraio 1987 protocollo n.2374 con pareri già richiesti ai competenti uffici, come risulta da comunicazione in data 23 aprile 1991.

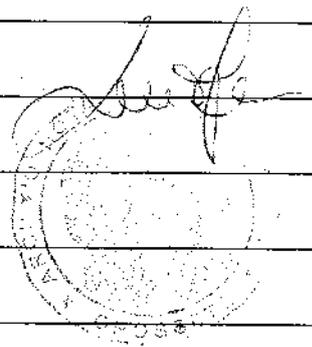
Dichiara infine la parte donante che l'oblazione è stata pagata in unica soluzione con versamento n.193 effettuato pres-



SPECIFICA

Importation	500
Quota	280000
Quantity	22000
Subsidy	7000
Quantity	24000
Quantity	26000
Total	353500

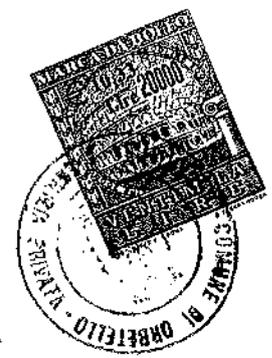
[Handwritten signature]



gno
gge
se-
che
cato
nine
io
tura
in
astro
oc-
pa
faust

206

ALLEGATO "A4"
AL N. 20488 di Roccaforte



COMUNE DI ORBETELLO

(Provincia di Grosseto)

4° Settore - Edilizia Privata e Urbanistica

U.O. 1 URBANISTICA

Prot. N.29981/X-1-11

Orbetello li 12.10.99

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dalla :
tendente ad ottenere il certificato di cui all'oggetto;

prot.n° 29981,

Vista la relazione dell' istruttore direttivo dell'U.O.1 in data 12.10.99;

Visto l'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che i terreni distinti al catasto di questo Comune al foglio n. 23 con il mappale n. 246 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) - STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

Piano Regolatore Generale adottato con atto consiliare n. 205/76 approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 9693 in data 16.11.1977 e successive varianti approvate.

B) - DESTINAZIONE URBANISTICA:

SOTTOZONA G1 VERDE PUBBLICO (ART. 14 N.T.A.)

C) - PRESCRIZIONI:

- Vincolo Paesaggistico ed Ambientale ai sensi della L. 1497/39;
- Vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D.L. n. 3267/23;
- Ambito territoriale di applicazione della delibera C.R.T. n. 296/88 Piano Urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali art. 1/bis Legge n. 431/85 , categorie B,C,D;
- Ambito territoriale di applicazione della Legge n. 431/85 art. 1 lett. A,B,C;
- Ambito territoriale di applicazione della delibera C.R.T. n. 47/90 "Direttive per la fascia costiera"

A) - STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO:

Variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata con delibera Consiliare n. 158 del 21.11.1995.

B) - DESTINAZIONE URBANISTICA:

ZONA F3.0 NUCLEO N. 6 CASE BRESCHI (ART. 129 N.T.A.)

C) - PRESCRIZIONI:

Stessi vincoli e ambiti.

La presente certificazione viene rilasciata in carta resa legale per gli usi esclusivi previsti dal 2° comma dell'art. 18 della Legge 47/85.

MD/av



IL DIRIGENTE DEL 4° SETTORE
Viviani Arch. Silvia

Silvia Viviani





ARCHIVIO NOTARILE di G R O S S E T O

La presente fotocopia che consta di 10 (dieci) facciate, compresa la chiusura, è conforme all'originale conservato presso questo Archivio.

Si rilascia in carta libera per uso fiscale (art.5 tab.B DPR 642/72).

Grosseto, 07 luglio 2020

Diritti riscossi con bolletta n. 407 del 30 giugno 2020 di euro 39,00

**L'assistente delegato
Lavinia Federici**



ARCHIVIO NOTARILE DISTRIETTUALE DI GROSSETO via Oberdan, 65 - 58100 Grosseto - tel/fax (0564) 251133 - e-mail: archivio notarile grosseto@giustizia.it



REPERTORIO N. *A3512*

RACCOLTA N. *20430*

ATTO DI DONAZIONE

Trascritto a Grosseto

REPUBBLICA ITALIANA

il *7-07-2000*

Reg. N° *8469*

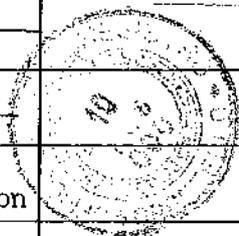
L'anno duemila ed il giorno *venti, quattro*

Reg. N° *6519*

Esatto L. *110.000*

(2h) del mese di *Giugno*

in Manciano, nel mio studio.



Avanti a me dottor Enzo Bernardini Notaio in Manciano con

studio in via Circonvallazione Sud n.4, iscritto nel Ruolo

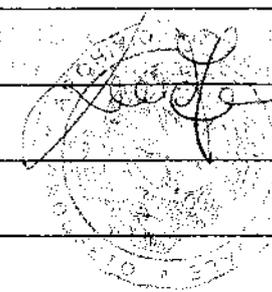
del Distretto Notarile di Grosseto, assistito dai testimoni

idonei come dichiarano:

10 LUG. 2000 n° *679* serie *AV*
di cui *10.750.000*
per inviti *1.750.000*
IL DIRETTORE TRIBUTARIO TITOLARE
(Minacci dott. Enrico)
[Signature]

SONO PRESENTI I SIGNORI:

Registrato ad Orbetello n° *415*
Vrate con quiet. *6.000.000* per trasc.



Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarano che

mediante il presente atto

convengono e stipulano quanto appresso:

Articolo 1°

riservandosi

l'usufrutto vita loro natural durante, *con riserva di*

accrescimento futuro

dichiarano di voler donare, come in effetti donano, i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, } al

he con animo grato dichiara

di accettare, sul seguente immobile sito in Comune di Orbetello, frazione Albinia, alla via della Pace e precisamente:

- fabbricato da cielo a terra, costituito da un'abitazione composta di cucina, camera, soggiorno e bagno al piano terreno; cinque camere e servizi al piano primo (1°); sei vani, locale caldaia, taverna e bagno al piano seminterrato, con annessi vano ad uso autorimessa al piano seminterrato e corte esclusiva, il tutto a confine con via della Pace dalla quale ha accesso, , salvo se altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello a partita 1005651, foglio 30, mappale 1434/2, categoria A/7, classe 2, vani 19,5 e rendita catastale £.9.165.000 (l'abitazione) e mappale 1434/3, categoria C/6, classe 3, mq 47 (quaran-

*Costa
Zelante
Loscini
Pomero*

*Notaio
Dino
Giacchini*





tasette) e rendita catastale f.267.900 (il vano ad uso auto-
rimessa).

Articolo 2°

La donazione di cui sopra viene fatta ed accettata con tutti
gli annessi, connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù
attive e passive esistenti, dipendenti dalla struttura del
fabbricato e quant'altro inerente all'immobile in oggetto di
cui la parte donante dichiara e garantisce la buona proprietà
per averlo costruito su terreno ad essa pervenuto in virtù di
atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vincenzo Abbate già
di Grosseto il 10 ottobre 1985, repertorio n.58629, raccolta
n.9407, registrato a Grosseto il 29 ottobre 1985 al n.2855,
modello 1° ed ivi trascritto il 7 novembre 1985 al n.7181 di
formalità, atto al quale le parti fanno espresso e specifico
riferimento per tutto quanto in esso contenuto, nulla escluso
od eccettuato.

Dichiara e garantisce inoltre la parte donante, la libertà
dello stesso da ogni e qualsiasi peso, onere, iscrizione,
trascrizione pregiudizievoli, privilegi fiscali che ne possa-
no comunque diminuire il valore, volendo in caso contrario
rispondere dei danni come per legge, ad eccezione dell'ipote-
ca iscritta a

il 16 maggio 1998 al n.770 di formalità, gravante mag-
gior consistenza *ben nota alla parte obstararia*

222

Articolo 3°

Agli effetti fiscali dichiarano i componenti che il valore della donazione è di E. _____

Articolo 4°

Tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto hanno origine da oggi. _____

Articolo 5°

Le spese del presente atto conseguenti e dipendenti sono a carico della parte donataria come per legge. _____

La parte donante dichiara, in adempimento a quanto richiesto dall'articolo 40° della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, che il fabbricato sopra descritto è stato edificato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Orbetello il 29 ottobre 1985 n.2036 e che per il medesimo è stata rilasciata da detto Sindaco, in data 9 settembre 1999, la concessione a sanatoria n.32, pratica edilizia n.1540/1994 e che successivamente a tale data lo stesso non è stato oggetto di modifiche o ristrutturazioni non autorizzate, cambi di destinazione tali comunque da comportare il pagamento di oblazioni ai sensi della citata Legge n.47/1985. _____

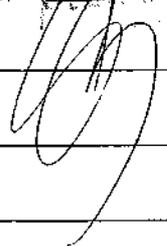
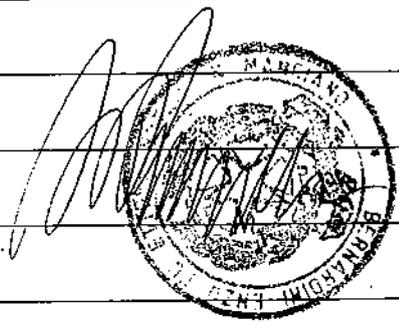
Agli effetti dell'articolo 3° della Legge n.165 del 26 giugno

320

1 0 1

SPECIFICA

Impetorie	500
Querezie	190000
...	...
...	19000
...	6000
...	28000
...	28000
...	601500



ARCHIVIO NOTARILE di GROSSETO

La presente fotocopia che consta di 7 (sette) facciate, compresa la chiusura, è conforme all'originale conservato presso questo Archivio.

Si rilascia in carta libera per uso fiscale (art.5 tab.B DPR 642/72).

Grosseto, 07 luglio 2020

Diritti riscossi con bolletta n. 408 del 30 giugno 2020 di euro 34,50

**L'assistente delegato
Lavinia Federici**



ALLEGATO N.4 Contratto di comodato d'uso gratuito

Contratto di comodato d'uso gratuito

Premesso che

- usufruttuaria della quota di $\frac{1}{2}$ del locale commerciale sito in Orbetello Via Donatori del Sangue n. 5/F identificato al Fg. 90 part. 1055 sub. 5 cat. C/1
- , intende proporre alla usufruttuaria un comodato d'uso gratuito del locale suddetto per un periodo di mesi 4 a far data dal 1 novembre 2015 al 28 febbraio 2016.
- L'usufruttuaria intende accettare la proposta e concedere per il periodo indicato i locali alla comodataria in uso gratuito.

Ciò premesso e considerato le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1) Le Su estese premesse fanno parte sostanziale del presente accordo e qui devono intendersi richiamate e trascritte.

Art. 2) concede a)
C' incomodato d'uso gratuito il locale sito in Orbetello Via Donatori del Sangue n. 5/F identificato al Fg. 90 part. 1055 sub. 5 cat. C/1.

Art. 3) il presente contratto avrà durata di mesi 24 a far data dal 1 marzo 2018 al 29 febbraio 2020 e non rinnoverà automaticamente. Alla scadenza del contratto il comodatario dovrà restituire i locali nello stato in cui li ha trovati.

Art. 4) Il locale viene concesso in comodato esclusivamente per gli usi inerenti all'attività del comodatario ed esclusivamente al comodatario e non potrà essere da questi locato e/o sublocato e comunque concesso in godimento a terzi a qualunque titolo e/o ragione, pena la risoluzione di diritto della presente scrittura. Il comodatario dichiara di aver visionato i locali e di trovarli adatti e confacenti alle proprie esigenze.

Art. 5) Il comodatario è tenuto in vigenza di contratto e per il periodo di competenza al pagamento delle utenze del locale. Eventuali nuovi allacci di Luce acqua e gas saranno a spese esclusive del comodatario che dovrà provvedere, nel caso, a volturare le utenze a proprio nome. Il comodatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri condominiali ordinari per il periodo di vigenza del contratto.

Art. 6) Ciascuna parte potrà esercitare il diritto di recesso con preavviso da comunicare l'altra parte con raccomandata a/r con preavviso di almeno 30 giorni.

Art. 7) Il comodante informa il comodatario che pende presso il Tribunale di Grosseto un pignoramento immobiliare della quota di $\frac{1}{2}$ usufrutto dell'immobile d

1 e che il presente accordo non è opponibile alla procedura esecutiva né al giudizio di divisione. Qualunque atto che promani dalla procedura esecutiva o dal giudizio di divisione, ivi compresa la eventuale vendita e/o assegnazione

Decreto del Presidente della Repubblica

Il Presidente della Repubblica ha autorizzato il Ministro della Giustizia a concedere la grazia a favore di Aldina Via della Pace, condannata a ergastolo per omicidio volontario, in esecuzione della sentenza del Tribunale di Palermo del 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Art. 1

- 1. È concessa la grazia a favore di Aldina Via della Pace, condannata a ergastolo per omicidio volontario, in esecuzione della sentenza del Tribunale di Palermo del 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.
- 2. La grazia è concessa a favore di Aldina Via della Pace, condannata a ergastolo per omicidio volontario, in esecuzione della sentenza del Tribunale di Palermo del 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Art. 2

La grazia è concessa a favore di Aldina Via della Pace, condannata a ergastolo per omicidio volontario, in esecuzione della sentenza del Tribunale di Palermo del 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Il Ministro della Giustizia è autorizzato a concedere la grazia a favore di Aldina Via della Pace, condannata a ergastolo per omicidio volontario, in esecuzione della sentenza del Tribunale di Palermo del 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Il presente decreto è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Il presente decreto è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Il presente decreto è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Il presente decreto è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

Il presente decreto è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 12/11/1974, n. 10000/74, con la quale è stata condannata a ergastolo per omicidio volontario.

dell'usufrutto di _____ comporterà la risoluzione del presente contratto con obbligo del comodatario alla immediata riconsegna dei locali in oggetto.

Art. 8) In caso di cessazione scadenza risoluzione e/o recesso il comodatario dovrà restituire i locali nel termine di giorni 15 nello stesso stato in cui li ha presi, con l'impegno a ripristinare eventuali danni che potrebbero essere riscontrati all'interno del locale.

Art. 9) Per tutto quanto non stabilito nella presente scrittura le parti rimandano alle norme e usi in vigore in materia di comodato d'uso gratuito.

Art. 10) Competente a dirimere ogni controversia che dovesse insorgere per l'applicazione interpretazione risoluzione del presente contratto è il foro di Grosseto

Orbetello _____

Ai sensi dell'art. 1341 e ss. CC Le parti dichiarano di aver letto e approvato gli articoli (1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10).