



Massimo Costagliola
Ingegnere

www.massimocostagliolaingegnere.it

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646

Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO

Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: info@massimocostagliolaingegnere.it

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA
N. 179/2017

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Claudia FROSINI*

CUSTODE Giudiziario: *Dott.ssa Susanna MASINI*

CONSULENZA TECNICA **VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

C.T.U.: Ing. Massimo COSTAGLIOLA

Indice

Premessa, quesiti e cronologia.....	3
1. Primo Quesito	5
1.1 Verifica della Documentazione.....	5
1.2 Verifica Ipocatastale	5
1.3 Ventennio.....	18
1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....	18
2. Secondo Quesito	21
2.1 Descrizione degli Immobili	21
2.1.1 Caratteristiche generali.....	21
3. Terzo Quesito.....	23
4. Quarto Quesito.....	29
5. Quinto Quesito.....	30
6. Sesto Quesito.....	31
7. Settimo Quesito.....	40
8. Ottavo Quesito.....	40
9. Nono Quesito.....	40
10. Decimo Quesito	41
11. Undicesimo Quesito	41
12. Dodicesimo Quesito.....	41
12.1 Criterio di stima adottato	42
12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento.....	42
12.3 Determinazione dei lotti per singolo subalterno	46
FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA DA N. 1 A N. 10.....	58

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto Ing. Massimo COSTAGLIOLA, nato ad Orbetello (GR) il giorno 07/09/1964, C.F.: CSTMSM64P07G088Q, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, nella sezione degli Ingegneri al n. 37;

nominato, in qualità di CTU per la procedura immobiliare n. 179/2017, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI, si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità

- di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Le attività peritali si sono così svolte nei giorni:

- in data **5/11/2018** con l'inizio dello studio degli atti della procedura; e proseguite anche nei giorni:
- **12/11/2018**, con il reperimento del materiale catastale;
- **21/11/2018** con il primo sopralluogo alla presenza del rappresentante di una delle società esecutate;
- **12/12/2018** con il reperimento di alcuni titoli di provenienza presso lo studio notarile Abbate;
- **10/01/2019** con gli accessi presso gli immobili siti nel Comune di Magliano in Toscana, loc. Podere Scalabrelli e nel Comune di Roccastrada, loc. San Martino fraz. Roccatederighi;
- **05/12/2019** e **06/12/2019** con la richiesta di accesso agli atti del Comune di Arcidosso e con la richiesta di C.D.U.;
- **05/12/2019** con la richiesta di accesso agli atti del Comune di Magliano in Toscana;
- **05/12/2019** con la richiesta di accesso agli atti del Comune di Roccastrada e con la richiesta di C.D.U.;
- **07/12/2019** con la richiesta di accesso agli atti del Comune di Semproniano e con la richiesta di C.D.U.;
- **10/12/2019** con il reperimento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto di un atto di provenienza del Notaio Gianfranco Lepri di Roma del giorno 19/03/2012;
- **16/12/2019** con accesso agli atti del Comune di Magliano in Toscana;
- **18/12/2019** con accesso agli atti del Comune di Semproniano e ritiro C.D.U.;
- **18/12/2019** con accesso agli atti del Comune di Roccastrada e ritiro C.D.U.;
- **20/12/2019** con accesso agli atti del Comune di Arcidosso e ritiro C.D.U.;
- **16/12/2019** con accesso ai luoghi degli immobili siti nel Comune di Magliano in Toscana, loc. podere Scalabrelli;
- **18/12/2019** con accesso ai luoghi degli immobili siti nel Comune di Roccastrada, loc. Cetine;
- **18/12/2019** con accesso ai luoghi degli immobili siti nel Comune di Semproniano, loc. Casa Vecchia, Scovaventi e Roghicci;
- **20/12/2019** con nuovo accesso ai luoghi degli immobili siti nel Comune di Magliano in Toscana, loc. podere Scalabrelli;
- **20/12/2019** con nuovo accesso ai luoghi degli immobili siti nel Comune di Semproniano, loc. Scovaventi e Roghicci;
- **20/12/2019** con accesso agli immobili siti in Comune di Arcidosso, Via dell'orchidee;
- **20/12/2019** con nuovo accesso agli immobili siti nel Comune di Roccastrada, loc. San Martino, fraz. Roccatederighi;
- **30/12/2019** con nuovo accesso agli immobili siti nel Comune di Roccastrada, loc. Sassofortino Le Cetine, e nel Comune di Semproniano, Loc. Roghicci e Loc. Casavecchia.

Che il deposito della perizia è avvenuto in data 03/01/2020, entro la tempistica indicata nell'incarico conferito

1. Primo Quesito

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Verifica della Documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ad eccezione:

- degli atti di provenienza che sono stati reperiti successivamente sia presso lo studio notarile ABBATE di Grosseto, sia presso l'archivio notarile di Grosseto sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto.

1.2 Verifica Ipotecatale.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1

Porzioni di fabbricati ed appezzamenti di terreno siti nei Comuni di Arcidosso, Magliano in Toscana, Roccastrada e Semproniano di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

A) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ARCIDOSSO

- 1) – Appezzamenti di terreno, non agricolo, sito in Comune di Arcidosso alla Via delle Orchidee.

Detti immobili risultano attualmente censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Arcidosso**;

1.1 - nel foglio 43, P.lla 882, Classe 3, 15 are 44 c.are, reddito dominicale €. 1,59, reddito agrario €. 2,79;

1.2 - nel foglio 43, P.lla 889, Classe 3, 5 are 10 c.are, reddito dominicale €. 0,53, reddito agrario €. 0,52;

Confini:

Via delle Orchidee, [REDACTED] o loro aventi causa su più lati, salvo se altri.

B) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA

- 2) – Magazzini posti in Comune di Magliano in Toscana, loc. Podere Scalabrelli, posti al piano terra con accesso dal piazzale comune.

Detto immobile risultano attualmente censiti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana**;

2.1 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 1^, Consistenza 50 mq., Superficie catastale mq. 59 e Rendita catastale €. 113,62;

2.2 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 8, Cat. C/2, Classe 1^, Consistenza 55 mq., Superficie catastale mq. 64 e Rendita catastale €. 124,98;

2.3 - nel foglio 50, P.IIa 196, Sub. 9, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 51 mq., Superficie catastale mq. 60 e Rendita catastale €. 115,89;

2.4 - nel foglio 50, P.IIa 196, Sub. 10, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 33 mq., Superficie catastale mq. 39 e Rendita catastale €. 74,99;

Confini:

Piazzale comune, [REDACTED] o loro aventi causa su più lati, salvo se altri.

C) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROCCASTRADA

3) – Villa unifamiliare sita in Comune di Roccastrada, fraz. Roccatederighi, loc. San Martino, con accesso dalla corte esclusiva circostante e le due porzioni di portico anch'esse esclusive di cui appresso, composta di cucina, ampio vano, due ripostigli, un magazzino, due bagni, altro vano ed altro ripostiglio al piano terra; disimpegno, due vani, bagno ed una terrazza al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala sia interna che esterna.

All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono:

due corti esclusive al piano terreno, due porzioni di portico esclusivo al piano terreno ed un forno.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

- nel foglio 73, P.IIa 32, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 10 vani, Superficie catastale mq. 270 e Rendita catastale €. 1.523,55;

Confini:

Proprietà [REDACTED]
[REDACTED]” su più lati, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo se altri.

4) – Porzioni di fabbricato in corso di costruzione, con pertinente corte, siti in Comune di Roccastrada, fraz. Sassofortino, Loc. La Contea.

Detti immobili risultano attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

4.1 - nel foglio 77, P.IIa 127, Sub. 2;

4.2 - nel foglio 77, P.IIa 127, Sub. 3;

4.3 - nel foglio 77, P.IIa 127, Sub. 4;

Confini:

Strada delle Cetine, p.IIe 153, 126, stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

5) - Porzioni di fabbricato in corso di costruzione, con pertinente corte, siti in Comune di Roccastrada, fraz. Sassofortino, Loc. La Contea.

Detti immobili risultano attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

5.1 - nel foglio 77, P.IIa 123, Sub. 2;

5.2 - nel foglio 77, P.IIa 123, Sub. 3;

5.3 - nel foglio 77, P.IIa 123, Sub. 4;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

D) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SEMPRONIANO

- 6) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da piazzale composto da: ingresso, tinello e ripostiglio al piano terra; soggiorno – pranzo, due vani, due disimpegni e due ripostigli, w.c., al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 79, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 129 e Rendita catastale €. 201,68;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, salvo se altri.

- 7) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da piazzale composto da: ampio vano con ripostiglio comunicante con il soggiorno – sala da pranzo, disimpegno, w.c. ed un vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 79, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 83 e Rendita catastale €. 146,67;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, altra proprietà, salvo se altri.

- 8) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da corte esclusiva composto da: corte esclusiva al piano terra; terrazza al piano primo; soggiorno sala da pranzo con terrazzo di accesso, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio al piano secondo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala esterna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 79, Sub. 7, P.IIa 189, Sub . 1, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 108 e Rendita catastale €. 165,01;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, salvo se altri.

Alle unità immobiliari sopra descritte ai punti 6), 7) e 8) sono annesse e pertengono:

- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.IIa 79, sub. 4, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.IIa 79;
- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.IIa 189, sub. 2, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.IIa 79;

9) – Fabbricato in corpo separato sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci sito al piano terra;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 4, unità collabente;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, strada vicinale Roghicci, salvo se altri.

10) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani interrato e terra composto da: soggiorno – sala da pranzo e bagno al piano interrato; altro soggiorno – sala da pranzo al piano terra; un vano al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 1[^], Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 88 e Rendita catastale €. 110,26;

Confini:

Corte comune su tre lati, immobile di cui appresso, salvo se altri.

11) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani interrato e terra composto da: cantina al piano interrato; soggiorno – sala da pranzo al piano terra; due vani al piano primo; piani terreno e primo tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 1[^], Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 56 e Rendita catastale €. 126,02;

Confini:

Corte comune, immobile sopra descritto, immobile di cui appresso, salvo se altri.

12) – Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani terra e primo composto da: ingresso, due magazzini e ripostiglio al piano terra; altri due magazzini al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 60 mq., Superficie catastale mq. 94 e Rendita catastale €. 37,19;

Confini:

Corte comune su più lati, immobile sopra descritto, salvo se altri.

Alle unità immobiliari sopra descritte ai punti 9), 10), 11) e 12) sono annesse e pertengono:

- una corte comune al piano terra rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.IIa 40, sub. 1 BCNC comune a tutti i subalterni;
- forno al piano terra rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.IIa 40, sub. 2 BCNC comune a tutti i subalterni;
- terrazzo al piano terra rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.IIa 40, sub. 3 BCNC comune ai subalterni 5 e 6;

13)- Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 170, Sub. 2, Cat. C/2, Classe 3[^], Consistenza 61 mq., Superficie catastale mq. 72 e Rendita catastale €. 56,71;

14)- Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 170, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 4[^], Consistenza 31 mq., Superficie catastale mq. 37 e Rendita catastale €. 33,62.

Alle unità immobiliari descritte ai punti 13) e 14) è annessa e pertiene una circostante corte esclusiva alle medesime comune rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.IIa 170, sub. 1 posta al piano terreno;

la corte con sovrastanti magazzini nel suo assieme confina con strada vicinale di Roghicci, p.IIa 176, 171, salvo se altri.

15)- Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 95, 13 c.are, fabbricato urbano da accertare;

Confini:

P.IIe 93, 97, 191, salvo se altri.

16)- Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 97, unità collabente sita al piano terra;

Confini:

P.IIe 91, 93, 95, salvo se altri.

17)- Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, località Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 85, unità collabente;

Confini:

Viabilità su due lati, p.IIe 84, 87, salvo se altri.

18)- Porzione di fabbricato ad uso magazzino sita in Comune di Semproniano, località Casavecchia, composto di un vano al piano terra e piccola cantina al piano interrato.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 33, P.IIIA 87, sub. 5, cat. C/2, Classe 3. Consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita catastale € 31,61.

Confini:

Immobilabile di cui appresso, p.IIIA 84, 88, salvo se altri.

19)- Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, Località Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano**;

- nel foglio 33, P.IIIA 87, sub. 6, unità collabenti al piano terra.

Confini:

Sub. 5, p.IIIA 85, 87, 88, salvo se altri.

20)- Appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Semproniano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano**;

- nel Foglio 32, P.IIIA 46, 2 are, 60 c. are, reddito dominicale € 0,87, reddito agrario € 0,87.

Confini:

Strada vicinale, p.IIIA 40, 47, salvo se altri.

21)- Porzione semidiruta di fabbricato sito in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta rappresentato nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano**;

- nel Foglio 33, P.IIIA 88, Ente Urbano, 95 c. are.

Confini:

P.IIIA 86, 87, 89, 90, salvo se altri.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1

22)- Appezzamento di terreno della superficie catastale complessivo di ha 2, are 54, c. are 34, , di proprietà [REDACTED], censito nel **Catasto Terreni del Comune di Roccastrada** e precisamente;

22.1) – nel foglio 77, p.IIIA 121, 1 ha, 17 are, 20 c. are, reddito dominicale € 5,45, reddito agrario € 2,42;

22.2) - nel foglio 77, p.IIIA 122, 65 are, 30 c. are, reddito dominicale € 4,72, reddito agrario € 6,07;

22.3) - nel foglio 77, p.IIIA 125, 20 are, 20 c. are, reddito dominicale € 3,65, reddito agrario € 3,65;

22.4) - nel foglio 77, p.IIIA 130, 24 c. are, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04;

22.5) - nel foglio 77, p.IIIA 131, 51 are, 40 c. are, reddito dominicale € 3,72, reddito agrario € 3,72;

Confini:

Strada delle Cetine, strada del Puntone, p.IIIA 171, 120, 117, 123, 105, 153, 132, 134, 135, 152, 151, 126, 127.

- **Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento ai titoli di provenienza e precisamente:**

- Scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 30/12/2004, rep. 26407, racc. 13917, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 08/01/2005 al n. 220 R.G. e 155 R.P.F.;

- Scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 01/09/2006, rep. 30700, racc. 17249, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 06/09/2006 al n. 15550 R.G. e 9927 R.P.F.;

- Scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 14/05/2007, rep. 32440, racc. 18656, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 15/05/2007 al n. 8414 R.G. e 4923 R.P.F.;

- Atto di compravendita del Notaio Gianfranco Lepri di Roma del giorno 19/03/2012, rep. 85563, racc. 20528, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 22/03/2012 al n. 3310 R.G. e 2547 R.P.F.;

1.3 Ventennio

I beni in oggetto, per la quota di intera proprietà, risultano, di piena proprietà **a tutto il giorno 02/01/2020** [REDACTED].

A) - Immobili siti in Comune di Arcidosso (GR), e precisamente:

- immobili censiti nel catasto terreni del Comune di Arcidosso nel foglio 43, p.lla 882 di 15,44 are e p.lla 889 di 5,10 are sono pervenuti [REDACTED], dalla [REDACTED] con la scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del 30/12/2004, rep. 26407, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/01/2005 ai nn. 220 R.G. e 155 R.P.F.;
- [REDACTED], l'immobile censito nel catasto terreni del Comune di Arcidosso foglio 43, p.lla 882 è pervenuto [REDACTED];
- [REDACTED], l'immobile censito nel catasto terreni del Comune di Arcidosso foglio 43, p.lla 889 è pervenuto [REDACTED];
entrambi gli immobili sono pervenuti con scrittura privata di compravendita del Notaio Enzo Bernardini di Manciano del giorno 09/07/1993 rep. 31267, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 15/07/1993 ai nn. 7404 R.G. e 5258 di R.P.F.

B) - Immobili siti in Comune di Magliano in Toscana (GR), e precisamente:

- immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Magliano in Toscana:
nel foglio 50, p.lla 196, sub. 7 C/2 di mq. 59;
nel foglio 50, p.lla 196, sub. 8 C/2 di mq. 64;
nel foglio 50, p.lla 196, sub. 9 C/2 di mq. 60;
nel foglio 50, p.lla 196, sub. 10 C/2 di mq. 39;
sono pervenuti [REDACTED] con la scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del 01/09/2006, rep. 30700, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 06/09/2006 ai nn. 15550 R.G. e 9927 R.P.F.;
- [REDACTED] l'intera proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Magliano in Toscana, nel catasto fabbricati foglio 50, p.lle 196 sub. 1, 197, 216 e 223 C/2, 223 sub. 2 A/4, oltre altro, sono pervenuti [REDACTED], con la scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del 01/07/2003, rep. 22819, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05/07/2003 ai nn. 10717 R.G. e 7429 R.P.F.;
- [REDACTED], l'intera proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Magliano in Toscana, località Scalabrelli nel catasto fabbricati foglio 50, p.lle 196 sub. 1, C/2 al piano T-1, p.lla 197 C/2 piano T-1, p.lla 216 C/2 piano T-1, p.lla 223 sub. 1 C/2 al piano T-1, 223 sub. 2 A/4, oltre altro, sono pervenuti [REDACTED], con atto di compravendita del Notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto del giorno 10/06/2000, rep. 23205, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05/07/2000 ai nn. 9355 R.G. e 6433 R.P.F.;
- [REDACTED], il complesso immobiliare situato nel territorio del Comune di Magliano in Toscana, alla località Scalabrelli, di complessive are 46,31 censito al Catasto terreni di detto Comune al foglio 50, p.lla 216 (ex 216/a), p.lla 232 (ex 216/b), p.lla 222 (ex 65/b), p.lla 223 (ex 65/c), p.lla 230 (ex 230/a), 197, 217 e porzione della p.lla 196, è pervenuto con maggior consistenza [REDACTED]

██████████ con atto di compravendita del Notaio Evelina Pomarici di Scansano del giorno 29/11/1984, rep. 5984, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 03/01/1985 ai nn. 57 R.G. e 49 R.P.F.;

C) - Immobili siti in Comune di Roccastrada (GR) e Semproniano (GR) e precisamente:

appezzamenti di terreno censiti nel catasto terreni del Comune di Roccastrada,

- foglio 77, p.lle 123, 124 sub. 1, 124 sub. 2, 127, 128, 129

immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Roccastrada,

- foglio 73, p.la 32, A/7 di vani 10

appezzamenti di terreno censiti nel catasto terreni del Comune di Semproniano,

- foglio 32, p.lle 40, 44,
- foglio 32, p.lle 43, 45, 46, 170, 22, 189
- foglio 33, p.lle 94 sub. 1, 94 sub. 2, 96, 95, 97, 88

immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Semproniano,

- foglio 32, p.la 41, sub. 3, A/5, 3 vani
- foglio 32, p.la 42 sub. 3, A/4, 3,5 vani
- foglio 32, p.la 79, sub. 3, A/5, 3,5 vani
- foglio 33, p.la 87, sub. 4 A/5, 2 vani
- foglio 33, p.la 85, A/5, 4,5 vani

sono pervenuti ██████████

██████████, con scrittura privata di compravendita del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del 30/12/2004, rep. 26407, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/01/2005 ai nn. 219 R.G. e 154 R.P.F.;

- ██████████

l'intera proprietà delle unità immobiliari in **Roccastrada**, censite:

al catasto terreni al foglio 73, p.lle 10, 13, 23, 33, 98, 99, 100, 101, foglio 77, p.lle 129, 130, 131, 120, 121, 122, 123, 124 sub. 2, 125, 171, 124 sub. 1, 127, 128, 134, 135, foglio 73, p.lle 11, 12, al catasto fabbricati al foglio 73, p.la 32, A/7, 10 vani;

e l'intera proprietà delle unità immobiliari in **Semproniano**, censite:

al catasto terreni nel foglio 32, p.lle 189, 45, 46, 22, 170, 176, 40, 43, 44, 171, foglio 33, p.lle 191, 94 sub. 1, 95, 96, 94 sub. 2, 97,

al catasto fabbricati foglio 32

p.la 42 sub. 3., A/4, 3,5 vani

p.la 41, sub.3, A/5, 3 vani

p.la 79, sub. 3, A/5, 3,5 vani

al catasto fabbricati nel foglio 33

p.la 87, sub. 4, A/5, 2 vani

p.la 85, A/5, 4,5 vani

è pervenuta [REDACTED], con l'atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 16/06/2003, rep. 22713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 19/06/2003 ai nn. 9708 R.G. e 6769 R.P.F.;

[REDACTED], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Semproniano alle località Casavecchia e Scovaventi, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 32 p.lla 189 e foglio 33, p.lla 191 è pervenuta dal Comune di Semproniano con l'atto di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 14/05/1994, rep. 124064, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/05/1994 ai nn. 6630 R.G. e 4157 R.P.F.;

[REDACTED], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Semproniano alla località Roghiccì, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 32 p.lle 40, 44, 171, 43 e catasto urbano foglio 32, p.lla 41, sub. 3, A/5, 3 vani e p.lla 42, sub. 3, A/4, 3,5 vani è pervenuta dai [REDACTED], con la scrittura privata di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 30/10/1993, rep. 119876, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/11/1993 ai nn. 11934 R.G. e 8421 R.P.F.;

[REDACTED], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Semproniano alla località Roghiccì, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 32 p.lle 170, 176, 22 è pervenuta [REDACTED], con la scrittura privata di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 30/10/1993, rep. 119877, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/11/1993 ai nn. 11933 R.G. e 8420 R.P.F.;

1) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Sassofortino, loc. Le Cetine, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 77 p.lla 127 è pervenuta [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni;

2) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Sassofortino, loc. Le Cetine, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 77 p.lle 134 e 135 è pervenuta [REDACTED] per le quote di 1/6 di nuda proprietà e di 5/6 di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/6 di usufrutto;

3) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Sassofortino, loc. Le Cetine, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 77 p.lla 128 è pervenuta [REDACTED] quale bene personale per le quote di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto; il tutto con atto di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 30/10/1993, rep. 119875, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18/11/1993 ai nn. 11798 R.G. e 8316 R.P.F.;

[REDACTED], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Sassofortino, loc. Le Cetine, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 77, p.lla 124, sub. 1 è pervenuta [REDACTED]

per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 30/10/1993, rep. 119874, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18/11/1993 ai nn. 11794 R.G. e 8312 R.P.F.;

- [redacted], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Sassofortino, loc. Le Cetine, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 77, p.lle 120, 121, 122, 123, 124 sub. 2, 125, 171 è pervenuta [redacted]

[redacted] quale bene personale, con l'atto di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 30/10/1993, rep. 119873, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18/11/1993 ai nn. 11793 R.G. e 8311 R.P.F.;

- [redacted], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Semproniano alla località Roghicci, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 32, p.lle 45, 46, è pervenuta dai signori [redacted]

[redacted] in regime di comunione legale dei beni, con la scrittura privata di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 30/10/1993, rep. 119878, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18/11/1993 ai nn. 11789 R.G. e 8307 R.P.F.;

- [redacted], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Sassofortino, loc. Le Cetine, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 77, p.lle 129, 130, 131, è pervenuta [redacted]

[redacted] in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 21/11/1992, rep. 113078, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/12/1992 ai nn. 14359 R.G. e 10418 R.P.F.;

- [redacted], l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roccastrada alla frazione Roccaederighi, censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 73, p.lle 10, 13, 23, 32, 33, 98, 99, 100, 101 è pervenuta [redacted]

[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del giorno 21/11/1992, rep. 113079, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/12/1992 ai nn. 14352 R.G. e 10411 R.P.F.;

- [redacted], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Semproniano alla località "Casa Vecchia", censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, p.lla 94 sub. 2 e p.lla 97, è pervenuta dai [redacted]

[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, con la scrittura privata di compravendita del Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR) del giorno 19/10/1992, rep. 29777, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 30/10/1992 ai nn. 12554 R.G. e 9133 R.P.F.;

- [redacted],
1) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano alla località "Casa Vecchia", censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, p.lla 94 sub. 1, è [redacted]

[redacted] quale bene personale;
2) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano alla località "Casa Vecchia", censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, p.lla 96, è pervenuta [redacted]

[redacted] per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno quale bene personale;

3) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano alla località "Casa Vecchia", censite nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, p.lla 95, è pervenuta dal sig. [redacted] quale bene personale;

- 4) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano alla località "Casa Vecchia", censite nel catasto urbano di detto Comune al foglio 33, p.lla 88, sub. 1, è pervenuta dalla [REDACTED] quale bene personale;
 - 5) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano alla località "Casa Vecchia", censite nel catasto urbano di detto Comune al foglio 33, p.lla 87, sub. 4, A/5, vani 2, è pervenuta dai [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni;
 - 6) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano, alla Località "Casa Vecchia", censita nel catasto urbano al foglio 33, p.lla 85, A/5, 4,5 vani è pervenuta [REDACTED] quale bene personale;
 - 7) - l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Semproniano, Località "Casa Vecchia", censita nel catasto urbano al foglio 32, p.lla 79, sub. 3, A/5, 3,5 vani, è pervenuta [REDACTED] quale bene personale; il tutto con l'atto di compravendita del Notaio Enzo Bernardini di Manciano (GR) del giorno 17/10/1992, rep. 29770, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 30/10/1992 ai nn. 12553 R.G. e 9132 R.P.F.
- L'intera proprietà dell'unità immobiliare in **Comune di Semproniano (GR)**, alla Località Scovaventi, censita nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, p.lla 79, sub. 2, A/4, 5 vani, è pervenuta [REDACTED], con la scrittura privata del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 14/05/2007, rep. 32440, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 15/05/2007 ai nn. 8414 R.G. e 4923 di R.P.F.
 - [REDACTED], l'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Semproniano, Località Scovaventi, censita nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, p.lla 79, sub. 2, A/4, 5 vani, è pervenuta dai [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita del Notaio Daniela Maria Roberta D'Urso di Roma del giorno 29/03/2007, rep. 59462, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto in data 10/04/2007 ai nn. 6296 R.G. e 3712 di R.P.F.
 - [REDACTED] come sopra generalizzati ed in regime di comunione legale dei beni, la porzione di fabbricato rurale sita in Comune di Semproniano alla Località Scovaventi, composta di cucina ed una stalla al piano terreno e di due vani al piano primo, censita nel catasto terreni di detto Comune al foglio 32, p.lla 79, sub. 2 con diritto al pozzo n. 80 del foglio 32, è pervenuta dalla [REDACTED], con l'atto di compravendita del Notaio Antonio Verde di Pitigliano del giorno 24/03/1979, rep. 192, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il giorno 19/04/1979 ai nn. 4659 R.G. e 3557 R.P.F.

I beni che seguono, per la quota di intera proprietà, risultano, di piena proprietà **a tutto il giorno 02/01/2020** della [REDACTED] e precisamente.

D) - Appezamenti di terreno siti in **Comune di Roccastrada (GR)**, e censiti nel catasto terreni di detto Comune:

- foglio 77, p.lle 121, 122, 125, 130, 131,

sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED], con atto di compravendita del Notaio Francesco Lepri di Roma, con maggior consistenza, del giorno 19/03/2012, rep. 85563, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 22/03/2012 ai nn. 3310 R.G. e 2547 R.P.F.;

1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 12775 R.G. e 3762 R.P.F. del giorno 23/07/2007 di Euro 5.000.000,00 a favore

in qualità di terzo datore di ipoteca, con atto del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 19/07/2007 rep. 32951. Mutuo Fondiario di Euro 2.500.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su **1)** intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di **Magliano in Toscana**, censite nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 50, p.la 196, sub. 7 C/2, p.la 196, sub. 8, C/2 di mq. 64, p.la 196, sub. 9, C/2, mq. 60, p.la 196, sub. 10, C/2, 39 mq.; delle unità immobiliari site nel Comune di **Semproniano**, censite nel catasto fabbricati di detto Comune nel foglio 32, p.la 79, sub. 2, A/4, 5 vani, p.la 79, sub. 3, A/5, 3,5 vani, al catasto terreni foglio 32, p.la 189, p.la 40, p.la 44, al catasto fabbricati foglio 32, p.la 41, sub 3, A/5, 3 vani, p.la 42, sub. 3, A/4, 3,5 vani, al catasto terreni foglio 32, p.la 43, p.la 45, p.la 46, p.la 170, p.la 22, al foglio 33, p.la 94 sub. 1, p.la 94, sub. 2, p.la 96, p.la 95, p.la 97, al catasto fabbricati, foglio 33, p.la 87, sub. 4, A/5, 2 vani, p.la 85, A/5, 4,5 vani, al catasto terreni foglio 33, p.la 88; delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite al catasto terreni di detto Comune al foglio 77, p.la 123, p.la 124 sub. 1, p.la 124, sub. 2, p.la 127, p.la 128, p.la 129, al catasto fabbricati foglio 73, p.la 32, A/7 e delle unità immobiliari site nel Comune di **Arcidosso**, censite nel catasto terreni di detto Comune foglio 43, p.lle 882 e 889 di cui è titolare **2)** intera proprietà delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite nel catasto terreni di detto Comune foglio 77 p.lle 131, 130, 121, 125 e 122 di cui era . Documenti successivi correlati: iscrizione n. 4106 del 14/08/2007.

Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 14146 R.G. e 4106 R.P.F. del giorno 14/08/2007 di Euro 5.000.000,00 a favore

in qualità di terzo datore di ipoteca, con atto del Notaio Antonio Abbate di Grosseto del giorno 19/07/2007 rep. 32951. Formalità di riferimento: iscrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/07/2007 al n. 3762 di R.P.F. Mutuo Fondiario di Euro 2.500.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su **1)** intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di **Magliano in Toscana**, censite nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 50, p.la 196, sub. 7 C/2, p.la 196, sub. 8, C/2 di mq. 64, p.la 196, sub. 9, C/2, mq. 60, p.la 196, sub. 10, C/2, 39 mq.; delle unità immobiliari site nel Comune di **Semproniano**, censite nel catasto fabbricati di detto Comune nel foglio 32, p.la 79, sub. 2, A/4, 5 vani, p.la 79, sub. 3, A/5, 3,5 vani, al catasto terreni foglio 32, p.la 189, p.la 40, p.la 44, al catasto fabbricati foglio 32, p.la 41, sub 3, A/5, 3 vani, p.la 42, sub. 3, A/4, 3,5 vani, al catasto terreni foglio 32, p.la 43, p.la 45, p.la 46, p.la 170, p.la 22, al foglio 33, p.la 94 sub. 1, p.la 94, sub. 2, p.la 96, p.la 95, p.la 97, al catasto fabbricati, foglio 33, p.la 87, sub. 4, A/5, 2 vani, p.la 85, A/5, 4,5 vani, al catasto terreni foglio 33, p.la 88; delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite al catasto terreni di detto Comune al foglio 77, p.la 123, p.la 124 sub. 1, p.la 124, sub. 2, p.la 127, p.la 128, p.la 129, al catasto fabbricati foglio 73, p.la 32, A/7 e delle unità immobiliari site nel Comune di **Arcidosso**, censite nel catasto terreni di detto Comune foglio 43, p.lle 882 e 889 di cui è titolare ; **2)** intera proprietà delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite nel catasto terreni di detto Comune foglio 77 p.lle 131, 130, 121, 125 e 122 di cui era titolare . Nel quadro D della nota è precisato, tra l'altro, che la presente è in rettifica dell'iscrizione registro particolare n. 3762 del 23/07/2007 per una migliore identificazione del quadro D.

Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 5227 R.G. e 912 R.P.F. del giorno 09/04/2009 di Euro 242.909,18 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Gerit s.p.a. di Roma del giorno 20/03/2009 rep. 109484/97. A garanzia della somma di €. 121.454,59. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di **Roccastrada**, alla Via San Martino, censita nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 73, p.lla 32 A/7 di 10 vani.

Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 12983 R.G. e 2719 R.P.F. del giorno 01/09/2010 di Euro 381.105,72 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Gerit s.p.a. di Roma del giorno 17/08/2010 rep. 119494/97. A garanzia della somma di €. 190.522,86. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di **Roccastrada**, alla Via San Martino, censita nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 73, p.lla 32 A/7 di 10 vani.

Ipoteca legale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 5465 R.G. e 602 R.P.F. del giorno 14/05/2013 di Euro 356.108,96 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Sud s.p.a. di Roma del giorno 16/04/2013 rep. 1317. A garanzia della somma di €. 178.054,48. Ipoteca su **1)** intera proprietà delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 77, p.lla 123 sub. 2, p.lla 123 sub. 3, p.lla 123 sub 4, p.lla 127 sub. 2, p.lla 127 sub. 3, p.lla 127 sub. 4 e delle unità immobiliari in **Semproniano**, censite nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, p.lla 40 sub. 4, foglio 33, p.lla 85, p.lla 87 sub. 6, p.lla 97; **2)** intera proprietà delle unità immobiliari in **Semproniano**, censite nel catasto terreni al foglio 32, p.lla 46, p.lla 171, p.lla 176; al foglio 33 p.lla 91, p.lla 95, p.lla 98; delle unità immobiliari site in Comune di **Magliano in Toscana**, censite nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 50, p.lla 196, sub. 10, C/2 mq. 33, p.lla 196, sub. 7, C/2 50 mq., p.lla 196, sub. 9, C/2 51 mq., p.lla 196, sub. 8, C/2 55 mq.; dell'unità immobiliare sita in Comune di **Roccastrada** censita al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 73, p.lla 32 A/7, 10 vani; delle unità immobiliari site in Comune di **Semproniano** e censite nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 32, p.lla 79 sub. 7, p.lla 189 sub. 1 A/4, 4,5 vani, p.lla 40 sub. 5 A/4 3,5 vani, p.lla 40 sub. 6 A/4 4 vani, p.lla 40 sub. 7 C/2 60 mq., p.lla 79 sub. 6 A/4 4 vani, p.lla 79 sub. 5 A/4 5,5 vani, p.lla 170 sub. 3 C/2 31 mq., p.lla 170 sub. 2 C/2 61 mq., foglio 33, p.lla 87 sub. 5 C/2 34 mq., p.lla 93 sub. 2 A/5 3,5 vani.

TRASCRIZIONI

Concordato preventivo iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 639 R.G. e 427 R.P.F. del giorno 16/01/1995, a favore di massa dei creditori – concordato preventivo [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Presidente del Tribunale di Grosseto del 24/11/1994 rep. 2033. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in **Magliano in Toscana**, censite nel catasto urbano di detto Comune, Foglio 26, p.lla 103 C/2, alla Località Cupi, foglio 30 p.lla 201 C/2 alla località La Piantata, foglio 50 alla Località Scalabrelli, p.lla 196 sub. 1 C/2, 892 mq., p.lla 223 sub. 2 A/4 6 vani, al Catasto Terreni foglio 26, p.lle 103, 162, 189, foglio 30, p.lla 201, foglio 50, p.lle 196, 216, 222, 232, al catasto urbano foglio 50, p.lle 196, 216 e 223.

Rinunzia registro generale iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 11797 R.G. e 8151 R.P.F. del giorno 26/10/1995, contro [REDACTED], in virtù di scrittura privata del Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto del 22/07/1995 rep. 129986. Immobile interessato: unità immobiliare in **Roccastrada**, censita nel catasto terreni di detto Comune, Foglio 73, p.lla 32. Nel quadro D della nota è precisato [REDACTED] ha rinunciato alla servitù di allacciamento alla fogna gravante sul terreno in Roccastrada individuato nel NCT al foglio 73, p.lla 109/1 e alla servitù di apertura di finestre munite di inferriata a carico del terreno ivi distinto nel NCT al foglio 73 p.lla 31.

Verbale di pignoramento immobiliare iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 10413 R.G. e 7733 R.P.F. del giorno 07/08/2017, a [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù, di atto dell'ufficiale Giudiziario di Grosseto del giorno 01/08/2017 rep. 1887. Pignoramento su: **1)** intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di **Arcidosso**, censite nel catasto terreni di detto Comune foglio 43, p.lle 882 e 889; intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di **Magliano in Toscana**, censite nel Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 50, p.la 196, sub. 7 C/2, p.la 196, sub. 8, C/2, p.la 196, sub. 9, C/2, , p.la 196, sub. 10, C/2; delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite al catasto fabbricati di detto Comune foglio 73, p.la 32, A/7 10 vani, al foglio 77, p.la 127 sub. 2, p.la 127 sub. 3, p.la 127, sub. 4, p.la 123 sub. 2, p.la 123 sub. 3, p.la 123 sub. 4 e delle unità immobiliari site nel Comune di **Semproniano** censite nel catasto fabbricati di detto Comune nel foglio 32, p.la 79, sub. 5, A/4, 5,5 vani, p.la 79, sub. 6, A/4, 4 vani, al catasto fabbricati foglio 32, p.la 79 sub. 7 e 189 sub. 1 A/4, 4,5 vani, p.la 40 sub. 4, p.la 40 sub 5 A/4, 3,5 vani, p.la 40 sub 6 A/4 4 vani, p.la 40 sub. 7 C/2, foglio 32, p.la170, sub. 2 C/2, p.la 170 sub 3 C/2, foglio 33, p.la 97, p.la 87 sub. 5, C/2, p.la 87 sub. 6, p.la 88, p.la 85 nel catasto terreni di detto Comune foglio 32, p.la 46, foglio 33, p.la 95 di cui è titolare [REDACTED] **2)** intera proprietà delle unità immobiliari site in Comune di **Roccastrada**, censite nel catasto terreni nel foglio 77, p.lle 121, 122, 125, 130 e 131 di cui è titolare [REDACTED].

2. Secondo Quesito

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

2.1 Descrizione degli immobili

I sopralluoghi, per i necessari rilievi, presso tutti gli immobili in oggetto sono avvenuti nei giorni 21/11/2018, 10/01/2019, 16/12/2019, 18/12/2019, 20/12/2019 e 30/12/2019.

Durante il secondo sopralluogo ai beni di Roccatederighi e Magliano in Toscana, Loc. Scalabrelli, alla Dott.ssa Masini sono state consegnate le chiavi per accedere alle rimanenti porzioni di fabbricato oggetto di procedura. Tuttavia per alcuni di essi è stato difficoltoso procedere con l'apertura di alcune serrature che erano bloccate; in un caso, per un appartamento in loc. Scovaventi, Semproniano, si è reso necessario entrare da una portafinestra lasciata aperta al piano primo, con l'ausilio di una scala, a causa di una molla rotta nel blocco della serratura all'ingresso principale dell'appartamento.

In altri casi, i beni in oggetto, sono stati rilevati in stato di abbandono, fatiscente ed anche almeno semipericolante; in altri ancora non è stato possibile l'accesso a causa della folta vegetazione ed altri accessori presenti oltre ai materiali di risulta derivati presumibilmente da crolli parziali di antistanti strutture in muratura che ne ostruivano l'accesso.

2.1.1 Caratteristiche generali

A) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ARCIDOSO



Trattasi di due particelle di terreno edificabile con sovrastanti fabbricati in fase avanzata di costruzione site in Comune di Arcidosso, alla Via delle Orchidee.



B) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA

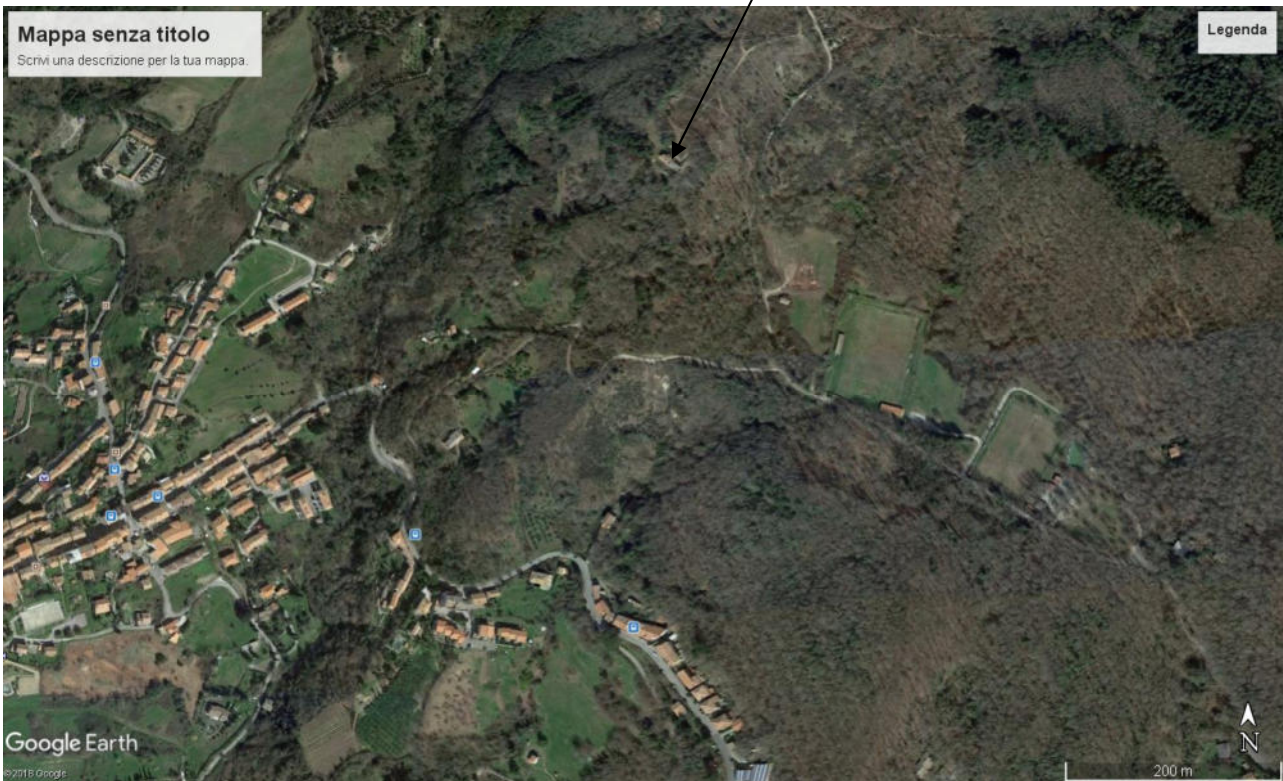


Trattasi di n. 4 porzioni di fabbricato, catastalmente ad uso magazzino, oggetto di cambio di destinazione d'uso portato a termine; di tali immobili, allo stato dei luoghi, uno ha superficie netta pari a c.ca 31 mq con altezza interna netta di 4,52 m, mentre gli altri tre hanno superficie netta pari a c.ca 50 mq. con altezza interna pari a 4,52 m. Nelle porzioni di superfici rialzate l'altezza interna è pari a 3,98 m.



C) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROCCA STRADA

1) - Villa unifamiliare sita nella frazione di Roccatederighi, loc. San Martino



Allo stato dei luoghi si rilevano difformità sia interne che esterne.



A tale immobile si giunge dopo aver percorso la strada provinciale che collega Sassofortino con Roccatederighi. A c.ca 2 km da Roccatederighi, deviando a destra per Loc. San Martino e dopo aver superato, di oltre un centinaio di metri, i campi sportivi che si trovano a destra rispetto la strada, si arriva al cancello di ingresso della villa.

L'immobile, che è corredato di mobili in tutti i vani, si sviluppa su due piani: terra e primo oltre accessori esterni e porticato.

Al piano terra si rilevano una cucina, un ampio soggiorno distribuito su due ambienti con lieve differenza di quota di calpestio, è presente anche un braciere al centro del vano più grande, ripostigli ed accessori vari, camera matrimoniale con camino a legna, guardaroba e servizio igienico.

Al piano primo si rilevano: disimpegno, due camere matrimoniali, di cui una con camino a legna e terrazza, oltre servizi ed accessori ed un piccolo soppalco che sovrasta la scala di collegamento con il piano terra; soppalco non rappresentato negli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Roccastrada e neanche nella planimetria catastale.

E' inoltre presente un locale tecnico con diversa ubicazione rispetto agli elaborati grafici depositati in atti del Comune di Roccastrada, con particolare riferimento alla C.E. n. 145 del 17/12/1996; tale locale non è rappresentato nella planimetria catastale.

La struttura della villa è prevalentemente in muratura, gli infissi e le porte sono in legno, i pavimenti in monocottura, i rivestimenti in ceramica, i solai con orditura primaria e secondaria in legno con varie altezze interne, le pareti interne intonacate e tinteggiate quelle esterne a faccia vista.

Sono presenti gli impianti elettrico e di riscaldamento ma dismessi perché da tempo fuori servizio e privi di alimentazione.

Allo stato dei luoghi e fatto salvo eventuali errori di rilievo, la superficie complessiva netta della villa ivi compresa tutti i muri interni (tramezzature e muri di spina) ed ovviamente ad esclusione dei muri esterni, è pari a c.ca 229 mq. oltre c.ca 4 mq. di superficie del piccolo locale ricavato sul vano scala, esclusi quindi tutti gli accessori esterni quali locale tecnico, porticato, terrazze, forno, corti esclusive etc.

Tale valore di superficie coincide sostanzialmente con l'area rilevabile negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 2007 (ultima P.E. reperita in atti del Comune di Roccastrada); il tutto ad esclusione del piccolo locale su scala interna oltre gli altri accessori.

2) – Appezamenti di terreno di cui uno con sovrastante platea e pilastri in c.a.

Trattasi di due particelle di terreno, di cui una sovrastata da una platea con dei pilastri in c.a., l'altra risulta libera da fabbricato poiché precedentemente demolito nell'ambito di un intervento edilizio di ristrutturazione che comprendeva la demolizione e la fedele ricostruzione.



Loc. Le Cetine, Sassofortino - Foglio 77 Particella 127



Loc. Le Cetine, Sassofortino - Foglio 77 Particella 123

3) – **Appezamenti di terreno.**

Trattasi di appezzamenti di terreno, parzialmente circostanti i beni descritti al punto 2), siti in area agricola.

D) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SEMPRONIANO

1) – **Loc. Roghicci**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da fabbricati, con struttura in muratura, insistenti su appezzamento di terreno censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lle 40 e 170.

Il fabbricato di cui alla p.lla 40 risulta allo stato dei luoghi semipericolante e fortemente lesionato; all'interno si sono verificati il distaccamento di una trave oltre a lesioni evidenti sulla muratura portante e parziali crolli.

Il fabbricato di cui alla p.lla 170 risulta allo stato dei luoghi internamente inaccessibile e difficilmente rilevabile anche solo dall'esterno a causa della folta vegetazione riscontrata sul posto. Analogamente per quanto riguarda il fabbricato di cui al sub. 4 della p.lla 40. Non possono essere esclusi, per entrambi, problemi strutturali.

2) – **Loc. Casavecchia**

Gli immobili in oggetto sono costituiti, in parte, da porzioni di fabbricati, in parte, da piccoli fabbricati che hanno subito crolli del solaio e di buona parte delle murature.

Tali beni, allo stato dei luoghi, risultano inaccessibili per vari motivi:

- le porzioni censite nel catasto fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 33, con le particelle 95, 97 e 85, che hanno subito crollo dei solai e parzialmente nelle murature, a causa della folta vegetazione circostante e sovrastante;
- le porzioni censite nel catasto fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 33, con la particella 87, a causa di un ponteggio ancorato su più lati, oltre alla folta vegetazione e presenza di materiale di risulta, che ne impediscono l'accesso in sicurezza alla struttura per la quale non possono essere esclusi problemi strutturali.

3) – Loc. Scovaventi

Gli immobili in oggetto sono costituiti da 3 porzioni di fabbricato, oltre accessori, ad uso appartamento di civile abitazione di cui due con accesso dal piano terra dal piazzale esterno, l'altro, dalla parte posteriore del fabbricato da corte esclusiva e scala esterna.

Gli appartamenti hanno una superficie pari a:

- Appartamento di cui al *Fg. 32, p.lla 79, sub. 6*, c.ca 59 mq., avente accesso da piazzale esterno;
- Appartamento di cui al *Fg. 32, p.lla 79, sub. 5* c.ca 85 mq., avente accesso da piazzale esterno;
- Appartamento di cui al *Fg. 32, p.lla 79, sub. 7* c.ca 69 mq., con affaccio dal prospetto secondario del fabbricato ed avente accesso da corte esclusiva e scala esterna.

Tali immobili sono completamente privi di mobili, in stato di parziale degrado non solo per la presenza di escrementi di volatili sulla pavimentazione ma anche per l'evidente presenza di umidità ed ammaloramenti della struttura portante esterna.

Le suddette porzioni di fabbricato sono così distribuite:

- *Fg. 32, p.lla 79, sub. 5*: ingresso con tinello con camino a legna e piccolo ripostiglio nel sottoscala al piano terra oltre accessori; soggiorno – sala da pranzo con camino a legna, due disimpegni, w.c., due camere di cui una con due ripostigli al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.
- *Fg. 32, p.lla 79, sub. 6*: soggiorno – sala da pranzo comunicante con altro vano con camino a legna, disimpegno, w.c. e camera al piano terra.
- *Fg. 32, p.lla 79, sub. 7*: soggiorno – sala da pranzo con camino a legna, due camere, disimpegno e w.c., con terrazza al piano secondo, altro terrazzo al piano primo, corte esclusiva al piano terra oltre accessori; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala esterna.

La struttura del fabbricato è in muratura portante, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno, i pavimenti in monocottura, i rivestimenti in ceramica i solai con orditura primaria e secondaria in legno, la struttura esterna è in pietra faccia vista.

Sono presenti gli impianti elettrico e di riscaldamento ma dismessi perché da tempo fuori servizio e privi di alimentazione.

3. Terzo Quesito

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dal punto di vista del censimento degli immobili risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento.

4. Quarto Quesito

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal punto di vista catastale si rilevano in generale almeno le seguenti difformità e precisamente:

- per gli immobili siti in Comune di Arcidosso, non sono state reperite le planimetrie poiché le stesse non sono state depositate in quanto la costruzione dei beni non è stata ultimata.
- Per gli immobili di loc. Scalabrelli, nel Comune di Magliano in Toscana, non sono state depositate le planimetrie aggiornate poiché l'intervento, allo stato dei luoghi, oltre a presentare difformità e non è stato completamente ultimato.
- In riferimento alla planimetria catastale della villa di Roccatederighi, sorgono dubbi sulla proprietà del terreno sul quale insiste parte del soggiorno la cui geometria, oltre che la dimensione, non coincide con lo stato dei luoghi ed inoltre:
 - a) alcune superfici finestrate non coincidono con lo stato dei luoghi e negli elaborati grafici visionati nell'ultima P.E. reperita in atti del Comune di Roccastrada,
 - b) non sono state rappresentate alcune pertinenze come il locale tecnico ed il piccolo vano sovrastante il vano scala interno,
 - c) non sono state riportate correttamente alcune altezze che differiscono tra loro anche per le diverse quote come ad esempio tra i due locali comunicanti del soggiorno al piano terra.
- Per gli immobili siti in loc. Le Cetine non sono state reperite le planimetrie poiché le stesse non sono state depositate visto che la costruzione degli immobili si è arrestata poco dopo l'inizio dei lavori.
- Per gli immobili siti in Loc. Scovaventi nel Comune di Semproniano si rileva sostanziale conformità con lo stato dei luoghi.
- Per la maggior parte degli immobili siti in loc. Roghiccì e Casavecchia, non si rilevano in atti le planimetrie poiché trattasi prevalentemente di unità collabenti.

Per le correzioni necessarie da apportare si precisa che, come anche si vedrà nei successivi paragrafi, le relative variazioni catastali potranno essere eventualmente depositate quando tra lo stato dei luoghi e quello urbanistico si riscontrerà piena corrispondenza.

5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Le indicazioni che seguono, in parte, si evincono dai vari C.D.U. rilasciati dai Comuni di Arcidosso, Roccastrada e Semproniano, in parte, da informazioni reperite e condivise con i tecnici delle amministrazioni comunali suddette ivi compreso il Comune di Magliano in Toscana.

Si precisa inoltre che il nuovo R.U. del Comune di Roccastrada è entrato in vigore nel novembre 2019 ed è tuttora inaccessibile dal sito del relativo Comune, mentre il R.U. del Comune di Semproniano non è consultabile dal sito del suddetto Comune.

Per maggiori precisazioni ed approfondimenti si rimanda alla consultazione dei C.D.U. che si uniscono alla presente.

A) COMUNE DI ARCIDOSSO

Piano Strutturale - UTOE di Arcidosso Capoluogo: art. 67 delle NTA dell Variante al Piano Strutturale

R.U. approvato per stralci – Arcidosso capoluogo: lottizzazione San Filippo n. 1 ingresso da Via Panoramica: art. 22.14 delle NTZ della Variante Generale al Regolamento Urbanistico.

B) COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA

Nessun tipo di vincolo

Area Fabbricabile R.U. 38 B.O. Scalabrelli

Piano Strutturale R7.2.1. U.D.P. Cupi

C) COMUNE DI ROCCASTRADA

I terreni in oggetto sono classificabili nel vigente P.O. come: *Aree agricole della Collina Coltivata – zone agricole E2 ed edificio di valore storico documentale, p.lla 127*. Si precisa che il fabbricato di cui alla p.lla 127 risulta già demolito.

Vincolo Idrogeologico r.d.l. 3267/1923 ed in parte Vincolo Paesaggistico d. lgs. n. 42 del 22/01/2004.

D) COMUNE DI SEMPRONIANO

Sui territori in oggetto grava il *Vincolo Idrogeologico*.

Loc. Roghicc e Scovaventi insistono sul *territorio aperto* mentre Casavecchia in *Zona "B"*.

Le p.lle 40, 46, 79, 170, 189 del foglio 32, trattasi di fabbricati in Zona Agricola "E" disciplinata dal Capo III° della L.R.T. 65/2014 e dalle N.T.A. del R.U. approvato con delibera C.C. 4/200, con annessa corte.

Le p.lle 85, 87, 88, 95, 97 del foglio 33, trattasi di fabbricati in Zona Agricola "E" disciplinata dal Capo III° della L.R.T. 65/2014 e dalle N.T.A. del R.U. approvato con delibera C.C. 4/200, con annessa corte.

6. Sesto Quesito

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

A seguito di ricerche e sopralluoghi effettuati presso gli uffici Urbanistica - Edilizia Privata dei Comuni di Arcidosso, Magliano in Toscana, Roccastrada e Semproniano è emerso quanto segue:

A) COMUNE DI ARCIDOSO

I fabbricati, in fase avanzata di costruzione, che insistono sull'appezzamento di terreno censito nel catasto terreni del Comune di Arcidosso, nel foglio 43, p.lle 882, 889, sono stati parzialmente edificati e quindi non completati, in forza di **Permesso di Costruire n. 11 del giorno 14/09/2007, P.E. 2 del 30/01/2007** per la *“costruzione di un edificio ad uso residenziale con box pertinenziali – Lottizzazione San Filippo (Lotto n. 8)”*.

Dagli archivi dell'ufficio Edilizia Privata – Urbanistica si è potuto rilevare che, successivamente al suddetto titolo edilizio, il Comune di Arcidosso ha rilasciato il **Permesso di Costruire n. 8 del giorno 20/09/2012 in Variante al predetto P.D.C. n. 11/2007** per *“Completamento fabbricato plurifamiliare”*.

Si precisa, tuttavia, che quest'ultimo titolo edilizio era, in sede di accesso agli atti, momentaneamente irreperibile negli archivi comunali.

B) COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA

Oggetto di intervento riguarda il cambio di destinazione d'uso di n. 4 magazzini, siti al piano terra di un fabbricato ubicato in loc. Scalabrelli, in n. 4 monolocali di civile abitazione.

Da sopralluogo effettuato presso il Comune di Magliano in Toscana è emerso che il fabbricato risulta essere stato edificato anteriormente al giorno 01/09/1967 e che, successivamente:

- in data **16/06/2004 con il prot. 9221** è stata depositata la **D.I.A. Onerosa P.E. 6342** avente per oggetto *“Recupero del Podere Scalabrelli”*;
- il giorno **02/05/2005** è stato comunicato l'**inizio dei lavori** a far data dal **09/05/2005**;
- in data **01/08/2006 con il prot. 13078** è stata depositata la **D.I.A.. Onerosa in Variante alla D.I.A. P.E. 6342 del 16/06/2004 prot. 9221**;
- in data **01/10/2008 con il prot. 13789** è stata depositata la **Ultimazione dei lavori, certificazione di conformità dichiarando la fine dei lavori il giorno 30/08/2008**.

NOTA

Non è stata reperita in atti la successiva richiesta di Abitabilità/Agibilità che è prevista per gli interventi in oggetto

C) COMUNE DI ROCCASTRADA

Le pratiche che sono state reperite sono le seguenti e precisamente:

Per la Villa loc. San Martino di Roccatederighi

- **Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 145 del 17/12/1996** rilasciata alla **Engis Engineering Service S.R.L., P.E. 359/1995** per **“Ristrutturazione ed adeguamento statico”** della Villa sita in Roccatederighi, Loc. San Martino, quale **Variante alle Pratiche Edilizie 226/1993, 323/1993, 203/1994**, non reperite in sede di accesso agli atti, aventi per oggetto il **“...completo restauro ed adeguamenti di porzione del fabbricato denominato [REDACTED]”**
- **Autorizzazione 141 del giorno 04/08/1994 prot. 10122 , P.E. 203/1994** per **“Recinzione parziale di fondo con rete metallica e pali in legno”**, Autorizzazione a sua volta decaduta.
- **Domanda per la recinzione di fondo in Loc. San Martino, Roccatederighi** del giorno **10/05/1996, P.E. 7869.**
- **D.I.A. del giorno 30/08/2007, prot. 14537, P.E. 321/2007** per **“rifacimento pavimenti e rivestimenti revisione impianti elettrico e idraulico, manto di copertura, scala esterna”**, con **comunicazione di inizio lavori** per il giorno **28/08/2008** ricevuta dal Comune di Roccastrada a mezzo Raccomandata A/R n. 13485109640-2 il giorno **01/09/2008** e **protocollata in data 02/09/2008, al n. 13923.**

Per l'intervento Loc. Le Cetine di Sassofortino

- **D.I.A. Onerosa del giorno 30/05/2007, prot. 8932, P.E. 235/2007** per **“Ristrutturazione edilizia”**, di due edifici in loc. **Le Cetine, Sassofortino**, con comunicazione di inizio lavori del giorno **10/03/2008 prot. 4199.**

NOTA

con comunicazione del Comune di Roccastrada del giorno 25/05/2009 prot. 7386, veniva [REDACTED]
[REDACTED]. la sospensione dei lavori.

- **D.I.A. Onerosa del giorno 07/09/2010, prot. 13019, P.E. 329/2010** per **“Ristrutturazione edilizia tramite demolizione e fedele ricostruzione”**, di due edifici in loc. **Le Cetine, Sassofortino.**

NOTA

Con comunicazione del Comune di Roccastrada del giorno 24/09/2010 prot. 13952, veniva richiesta della documentazione integrativa [REDACTED] che non è stata reperita all'interno del fascicolo in atti del Comune di Roccastrada.

NOTA

In sede di accesso agli atti sono state reperite ulteriori n. 2 pratiche edilizie che non hanno però avuto seguito in quanto sono state archiviate e precisamente:

- D.I.A. Onerosa 472/2006, prot. 15626 del 05/10/2006 per “*Progetto di ristrutturazione di 2 fabbricati in Loc. Le Cetine*”;
- Richiesta di **Permesso di Costruire** prot. 15740 del 18/09/2007, P.E. 334/2007 per “*Opere di Urbanizzazione Primaria/Spostamento strada*”.

D) COMUNE DI SEMPRONIANO

Per immobili loc. Scovaventi

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 33/1994 del giorno 12/08/1994, prot. 5854, P.E. 19/93 [REDACTED] per lavori di “*Costruzione di scala esterna, opere interne e cambio di destinazione d’uso di vani magazzini in abitazione*”.
- Accertamento di Conformità in Sanatoria, P.E. 64/2007, prot. 5474 del 18/08/2007 ai sensi art. 140 L.R.T. n. 1 del giorno 03/01/2005 per “*Piccole modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna in difformità alla C.E. 33/94*”, richiesta depositata con prot. 5434 del 17/08/2007.

Per immobili loc. Casavecchia

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 34/1994 del giorno 12/08/1994, prot. 5855, P.E. 20/93 [REDACTED] per lavori di “*Costruzione di una terrazza coperta e cambio di destinazione d’uso di vano magazzino-garage in abitazione*”.
- D.I.A. Onerosa prot. 5840 del giorno 07/09/2007, P.E. 67/2007 per “*Ristrutturazione Edilizia con parziale cambio d’uso*”.

NOTA

Tale pratica edilizia è stata poi archiviata a causa della decorrenza dei termini, per il deposito della documentazione integrativa richiesta, con comunicazione del Comune di Semproniano di cui al prot. 1428 del giorno 07/03/2008.

In data 18/03/2008, con prot. 1721, la [REDACTED] a mezzo lettera consegnata a mano, chiedeva al Comune di Semproniano la restituzione delle copie depositate.

Per immobili loc. Roghicci

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 31/1985 del giorno 11/10/1985, prot. 3700, P.E. 36/85 [REDACTED] per lavori di “*Ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso*”.
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n. 4/88, prot. 1694 del 15/06/1988, P.E. 36/85.
- D.I.A. Onerosa prot. 4529 del giorno 05/07/2007, P.E. 49/2007 per “*Ristrutturazione Edilizia di due fabbricati con parziale cambio d’uso*”.

In data 14/07/2007, con prot. 4714, il Comune di Semproniano comunicava [REDACTED] che l’intervento di cui alla suddetta **D.I.A. Onerosa non poteva essere realizzato poiché in contrasto con l’art. 20 punto c) del R.U. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 41/2006.**

In data 20/09/2007 con prot. 6104 al Comune di Semproniano è pervenuta la documentazione integrativa richiesta dalla stessa Pubblica Amministrazione al fine di rendere idonea la D.I.A. suddetta in contrasto con l’art. 20 punto c del R.U.

In data 27/09/2007, con prot. 6283, il Comune di Semproniano, richiedeva [REDACTED] il deposito di nuova documentazione integrativa ai sensi della **L.R.T. n. 1 del 03/01/2005, art. 79, art. 82 comma 3, art. 83, comma 6.**

NOTA

Per quanto è stato possibile verificare in sede di accesso agli atti, le integrazioni richieste dal Comune di Semproniano sono state reperite all’interno del fascicolo, solo in parte.

Verifiche di conformità e di completamento delle opere

Sulla base delle pratiche edilizie reperite presso le competenti amministrazioni e del relativo confronto con lo stato dei luoghi, della incompletezza degli interventi su quasi tutti i beni in oggetto, dei rilievi effettuati presso gli immobili, della inaccessibilità verso altri beni, del loro stato in alcuni casi fatiscente, dei rilievi geometrici, fatto salvo eventuali errori di rilievo, sentiti, inoltre, gli uffici tecnici delle pubbliche amministrazioni competenti; si riscontrano almeno le difformità che seguono e si indicano le possibili soluzioni, se previste e comunque che dovranno previamente essere verificate con i rispettivi Comuni, fatto salvo parere contrario e precisamente:

A) Immobili siti in Comune di Arcidosso

Il fabbricato in corso di costruzione per n. 12 appartamenti di civile abitazione e n. 12 autorimesse, oltre pertinenze dirette, locali accessori, locali comuni, parcheggi etc., come detto, non è stato portato a termine anche se, come si evince dalle immagini fotografiche che si uniscono alla presente, si trova in fase avanzata di realizzazione.

Dal progetto depositato in Comune di Arcidosso si evince che le superfici nette degli appartamenti variano da c.ca 36 mq. (n. 8), a c.ca 41 mq. (n. 2) e c.ca 82 mq. (n. 2), mentre le autorimesse variano tra 14,03 mq. (n. 2), a c.ca 14,50 mq. (n. 1), a c.ca 15,19 mq. (n. 5), a c.ca 15,72 mq. (n. 1), a c.ca 16,07 mq. (n. 2) e c.ca 16,60 mq. (n. 1); si precisa che le porzioni ad uso ripostiglio di pertinenza di ciascun box pare siano state eliminate dall'intervento.

Sentito il Comune di Arcidosso e tenuto conto di eventuali variazioni al R.U. successive all'anno del rilascio del titolo edilizio nel 2007, sembra che l'opera potrebbe essere completata previa richiesta e successivo rilascio di nuovo Permesso di Costruire e previo preventivo colloquio da sostenere con la Dirigenza dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del predetto Comune.

NOTA

Si precisa che il Comune di Arcidosso ha riferito allo scrivente di avere più volte richiesto, senza alcun esito ed in forma scritta [REDACTED] di provvedere alla rimozione della gru di cantiere viste le continue lamentele dei residenti della zona impauriti del brandeggio della stessa gru nelle giornate ventose.

B) Immobili siti in Comune di Magliano in Toscana

Per gli immobili in oggetto, la situazione è più complessa rispetto quella vista per il Comune di Arcidosso. In effetti, nonostante la ultimazione dei lavori del giorno 30/08/2008 depositata [REDACTED], l'opera realizzata è difforme da quanto rilevabile negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

Sentito il Comune di Magliano in Toscana, non si escludono problemi con il muro di accesso ai beni.

NOTA

In merito alle opere suddette, va detto che nella Relazione di Asseveramento del professionista incaricato per la D.I.A. Onerosa, si dichiara al punto 6 che saranno realizzati, ampliati o adeguati gli impianti elettrico ed idrosanitario ma non quello termico e pertanto si potrebbe presumere che le unità termoventilanti rilevate, in sede dei vari sopralluoghi, fossero già presenti prima del deposito della D.I.A..

Tuttavia, nel cambio di destinazione d'uso da locale non abitabile, magazzino, ad appartamento di civile abitazione, sarebbe previsto per legge, Legge 10 del 09/01/1991 e successivo D. Lgs 192/2005, in vigore all'epoca di deposito della Variante, sia la coibentazione di tutte le pareti verticali ed orizzontali opache disperdenti, sia la installazione degli infissi; il tutto nel rispetto dei valori di trasmittanza stabiliti entro i limiti di legge.

A tale riguardo, al punto 7 della relazione di asseveramento si dichiara, tra l'altro, che non necessita, per l'art. 125 del D.P.R. 380/01 (art. 28 Legge 10/'91) il deposito del relativo progetto di contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori.

NOTA

Altro aspetto, non meno importante, riguarda l'accertamento ed il progetto necessario per la verifica dei requisiti acustici passivi negli edifici che è previsto per legge dal 1997 - 1998.

Ad oggi le difformità tra lo stato dei luoghi e quello urbanistico sarebbero, almeno, le seguenti:

- come anticipato, l'ingresso agli immobili non sarebbe ad oggi possibile, in sicurezza, visto il dislivello tra l'accesso al bene ed il sottostante piano di calpestio delle porzioni di fabbricato;
- le altezze interne rilevate sul posto, di tutti i subalterni, sono pari a 4,52 m in difformità alle altezze di 3,50 m. riportate negli elaborati grafici depositati;
- lieve differenze nelle superfici nette rilevate, di tutti i subalterni, rispetto quelle riportate negli elaborati grafici depositati inerenti lo stato finale delle opere, senza considerare i muretti semiperimetrali interni peraltro non rappresentati nei disegni;
- apertura finestrata rilevata sul posto nel sub. 7 e mancante negli elaborati grafici depositati;
- soppalco con spalletta per vano armadio riportato negli elaborati grafici depositati dei sub.ni 7, 8 e 9 e mancante allo stato dei luoghi;
- sono inoltre stati rilevati alcuni soppalchi in legno "posticci" sostenuti con puntellature; il tutto non corrispondente con quanto rilevabile negli elaborati grafici depositati;
- difformità nelle scale di comunicazione tra il piano in ingresso e quello leggermente rialzato tra lo stato rilevato e quanto riportato negli elaborati grafici depositati;
- sono stati rilevati i termoconvettori per il riscaldamento ma i locali igiene sono privi di tutti i sanitari ed accessori e l'impianto elettrico non è presente;
- assenza di pavimenti e rivestimenti;

- non ci sono gli infissi completi di vetro ma l'accesso agli immobili, per due di essi, è ostruito con una sorta di chiusura composta di tavolati, lo scrivente l'ha dovuta, momentaneamente, rimuovere con degli attrezzi da fabbro per entrare ed eseguire il rilievo.

Resta da chiarire, con la competente Amministrazione, la definizione degli interventi rimediali da operare, stante le difformità riscontrate, che tengano conto delle problematiche predette ed emerse anche nel reperimento degli atti depositati e delle variazioni che ha subito il R.U. negli ultimi 13 anni.

C) Immobili siti in Comune di Roccastrada

Per la Villa loc. San Martino di Roccatederighi

Dai rilievi eseguiti sul posto e da quanto reperito in atti del Comune di Roccastrada, si rilevano, almeno, le seguenti difformità:

- difformità nel numero delle superfici finestrate e nelle loro dimensioni rispetto all'ultimo elaborato grafico rilevato in atti del Comune di Roccastrada. Tuttavia, le stesse, sono conformi alla C.E. 145 del 17/12/1996 e pertanto si presume si tratti di mero errore grafico;
- difformità nella ubicazione del locale tecnico, nella sua forma geometrica e valori dimensionali. A tale riguardo si precisa che negli elaborati grafici, di cui alla già menzionata C.E. 145 del 17/12/1996, è rappresentato il locale tecnico ed il locale autoclave sotto il porticato principale, mentre nell'ultimo elaborato grafico rilevato in atti non si rileva alcun locale tecnico;
- difformità nella sagoma del fabbricato, anche dove si trova allo stato dei luoghi il locale tecnico;
- difformità negli accessori esterni e nelle loro perimetrazioni;
- difformità in alcune misure geometriche e nelle altezze;
- difformità nella mancata rappresentazione del piccolo locale sovrastante la scala di collegamento tra piano terra e primo.

Alcune delle difformità rilevate, potranno essere sanate ai sensi dell'Art. 209 L.R.T. 65/2014, per le altre, con particolare riferimento al locale tecnico, agli accessori, al piccolo locale sovrastante il vano scala (si dovrà verificare se tale vano può aver causato una variazione nelle volumetrie maggiore dei limiti di tolleranza previsti per legge), alle altezze ed altro, si dovrà sentire previamente il Comune di Roccastrada, poiché dal giorno 9 novembre 2019 sono diventati efficaci i nuovi strumenti urbanistici comunali (variante al Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale).

NOTA

Si precisa che dall'esame della mappa e planimetria catastale, dell'immobile in oggetto, si riscontra che parte del soggiorno sembrerebbe essere stata edificata sulla particella 31 e quindi su terreno di altra proprietà.

Per l'intervento Loc. Le Cetine di Sassofortino

In tal caso trattasi di portare a termine l'intervento iniziato [REDACTED], relativo a titolo edilizio ormai scaduto, conseguentemente, il completamento delle opere dovrà prevedere nuovi titoli edilizi che dovranno essere rilasciati o autocertificati a seconda dei casi.

Occorrerà verificare con l'Amministrazione competente le pratiche di riferimento originarie, al fine di risalire alla tipologia dell'intervento che in tal caso riguardava la demolizione e ricostruzione fedele di edifici esistenti.

Come detto il 9 novembre 2019, sono diventati efficaci i nuovi strumenti urbanistici comunali (variante al Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale), per cui si dovrà verificare cosa potrà essere realizzato con il nuovo P.O.C.

E' probabile che comunque qualcosa si possa realizzare, forse anche con piani di recupero o altro idoneo strumento anche se si dovrà tenere conto delle verifiche previste dai nuovi strumenti urbanistici quali studi geomorfologici, sismici ed idraulici.

Dovrà essere verificata anche la vincolistica *in primis* quella idrogeologica e paesaggistica.

NOTA

Si precisa, come peraltro riportato nel C.D.U., che il fabbricato che insisteva sulla particella 127, che è già stato demolito nell'ambito di intervento di ristrutturazione, era classificato come edificio di valore storico documentale.

D) Immobili siti in Comune di Semproniano

In merito agli immobili siti in località **Scovaventi**, si rileva sostanziale conformità, mentre per gli altri vedasi quanto già menzionato ai punti 1) e 2) di pag. 27.

Per il completamento delle opere inerenti gli interventi non portati a termine dei beni siti in loc. **Roghicci** e **Casavecchia**, oltre al recupero delle volumetrie degli immobili crollati, anche in tal caso, dovrà essere verificato previamente con la competente Amministrazione e visti gli strumenti urbanistici comunali, la fattibilità delle opere che si vorranno e che si potranno realizzare.

NOTA

Visto lo stato lesionato ed il parziale crollo della struttura rilevata di cui alla p.lla 40 in loc. Roghicci, visto altrettanto per parte dei beni siti in loc. Casavecchia e vista la inaccessibilità alla parte rimanente degli immobili pignorati in quest'ultima località; si consiglia almeno quanto segue:

- *per i fabbricati di cui alle p.lle 40 e 170 di loc. Roghicci, poiché gli stessi sono disabitati, in stato di abbandono ed isolati tra loro, ovvero non ci sono altri fabbricati siti in aderenza, sarebbe indicato provvedere almeno a transennare la zona con indicazioni precise di non avvicinarsi a causa della instabilità di almeno parte delle strutture;*
- *per gli immobili di cui alle p.lle 95 e 97 di loc. Casavecchia anche in tal caso è sufficiente la posa di transenne con relative identiche indicazioni di cui sopra;*
- *per gli immobili di cui alle particelle 85 e 87;*
- *visto che sulla p.lla 85 insistono in grande quantità dei materiali di risulta,*
- *visto che sul prospetto del fabbricato di cui alla p.lla 87 è presente un ponteggio sembra in stato di abbandono,*
- *vista la folta vegetazione presente,*
- *visto soprattutto che le porzioni sub. 5 e sub. 6 della p.lla 87 sono parte integrante di struttura con più ampia consistenza, probabilmente anche in parte abitata;*
- *visto che sicuramente nelle vicinanze di tale fabbricato insistono altre strutture abitate;*

si consiglia lo sgombero dei materiali di risulta, lo smontaggio del ponteggio, la pulizia della vegetazione presente per consentire la verifica di stabilità della struttura.

NOTA

Per tutti gli immobili rilevati, si precisa, che le descrizioni delle difformità e le indicazioni sulla possibilità o meno di provvedere alla loro regolarizzazione, sono fondate sulle pratiche edilizie reperite in archivio ed ai relativi elaborati grafici e tecnici menzionati, sui colloqui sostenuti con le competenti autorità, con particolare riferimento ai nuovi strumenti urbanistici ad oggi vigenti e sulla base di quanto, se è stato possibile, misurato in sede di sopralluogo, fatto salvo eventuali errori di rilievo.

7. Settimo Quesito

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il C.T.U. provvederà alla stima dei beni in più lotti e precisamente:

- un lotto per i beni siti in Comune di Arcidosso;
- un lotto per i beni siti in Comune di Magliano in Toscana;
- un lotto per la villa sita in Comune di Roccastrada;
- un lotto per le particelle di terreno con sovrastanti fabbricati in fase iniziale di costruzione in Loc. Le Cetine, Comune di Roccastrada;
- un lotto per i terreni siti in Loc. Le Cetine, Comune di Roccastrada di proprietà [REDACTED];
- un lotto per i beni siti in Loc. Roghicci nel Comune di Semproniano;
- un lotto per i beni siti in Loc. Casavecchia nel Comune di Semproniano;
- tre lotti distinti di cui uno per ciascun appartamento sito in Loc. Scovaventi nel Comune di Semproniano.

Il criterio di formazione dei vari lotti trova giustificazione, non solo, nel maggiore grado di appetibilità di cui gli stessi gioverebbero in sede di vendita giudiziaria, ma anche perché in taluni casi si dovrà, presumibilmente, provvedere a completare l'intervento per renderlo, nel suo assieme, conforme e funzionale anche agli strumenti urbanistici.

Lo scrivente, tuttavia, si rende disponibile ad una nuova riformulazione in caso di richiesta per sopravvenuta necessità.

8. Ottavo Quesito

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

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1.

9. Nono Quesito

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Tutti gli immobili rilevati durante i sopralluoghi risultavano liberi, in alcuni casi in stato di abbandono e con libero accesso.

10. Decimo Quesito

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

Nulla

11. Undicesimo Quesito

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

Vedasi quanto già menzionato al par. 5 e si faccia ulteriore riferimento a quanto indicato nei C.D.U. inerenti gli immobili siti nei Comuni di Arcidosso, Roccastrada e Semproniano.

12. Dodicesimo Quesito

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

12.1 Criterio di stima adottato

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto, 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 ipotizzata in riferimento al momento particolare di crisi economica tuttora in essere.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, lo stato della struttura, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, l'incertezza legata alla eventualità di portare a compimento l'opera e con quale destinazione d'uso ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto di pignoramento

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) di vari fattori che indubbiamente incidono economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- *quasi tutti gli immobili in oggetto si trovano fuori dai centri abitati, in zone più o meno distanti, con vie di accesso talvolta tortuose e non facilmente percorribili;*
- *anche per tale motivo, nella formazione dei lotti di vendita che lo scrivente si accinge a costituire, si è tenuto conto, tranne qualche eccezione, che il lotto di vendita potrebbe forse essere più appetibile se in esso fosse ricompreso l'insieme dei beni pignorati raggruppati per località;*
- *lo stato generale dei luoghi, per gran parte degli immobili, non risulta pienamente conforme soprattutto con quello urbanistico, ma anche con quello catastale;*
- *in alcuni immobili si rilevano evidenti macchie di umidità ed ammaloramento prevalentemente sulle pareti esterne e situazioni di evidente degrado e fatiscenza come già descritto al par. 2;*
- *alcuni immobili evidenziano lesioni strutturali, distacco di trave e parziali o quasi totali crolli;*
- *altri immobili necessiterebbero una indagine più approfondita per la valutazione della staticità della struttura;*
- *per alcuni immobili non è stato possibile accedere internamente, per altri nemmeno esternamente per il rilievo geometrico, sia per la presenza di folta vegetazione che ne ostruiva l'avvicinamento, sia per situazioni di sicurezza dovuta alla presenza di ponteggi in stato di abbandono, sia per la presenza di materiali di risulta derivati anche da crolli parziali di strutture;*
- *per quanto già menzionato, non si ha certezza in merito alla completa sanabilità urbanistica delle strutture pignorate in riferimento alle difformità rilevate, come anche per portare a completamento le opere iniziate con titoli edilizi*

rilasciati dalle competenti amministrazioni comunali visto anche l'entrata in vigore, in taluni casi, dei nuovi strumenti urbanistici;

- *la valutazione immobiliare ed il criterio di stima tengono conto di quanto già menzionato in relazione con particolare riferimento ai paragrafi 2, 4, 5, 6, 7;*
- *la stima immobiliare terrà conto delle eventuali pertinenze ed accessori;*
- *indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate ed hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima, hanno evidenziato come a partire dal II^ semestre del 2011 si sia verificato il graduale crollo delle quotazioni degli immobili in genere, più precisamente, come sia venuto a mancare la richiesta di mercato che contribuisce alla parametrizzazione per le stime e le quotazioni di riferimento degli immobili dovuta al particolare momento di crisi economica che incide in maniera determinante sulle trattative di compravendita immobiliari;*
- *per quanto detto i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;*
- *che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;*
- *che, sentite le agenzie immobiliari del posto, per la maggior parte dei beni è molto difficile stabilire il prezzo base vista la scarsa richiesta di mercato per gli immobili di tale consistenza ubicata fuori dai centri abitati e vista la conseguente assenza dei parametri del mercato che occorrono per la attuazione del sistema sintetico comparativo.*

A) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ARCIDOSSO

Per i beni siti in Comune di Arcidosso, vista la fase avanzata di costruzione dei fabbricati, che insistono sulle particelle pignorate, vista la loro destinazione d'uso, sentiti gli operatori di mercato di zona; si determinano i prezzi per superfici nette delle relativi porzioni ad uso civile abitazione ed autorimesse comprendenti tutte le relative quote parti degli accessori, delle pertinenze di sottotetto, dei locali comuni, dei parcheggi, oltre altro, del terreno sul quale tali strutture insistono:

€. 650,00 per mq. netto superficie per gli appartamenti

€. 300,00 per mq. netto superficie per le autorimesse

B) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA

Per i beni siti in Comune di Magliano in Toscana, visto lo stato di rilievo, le difformità riscontrate, lo stato finale delle opere come risulta dal deposito della ultimazione dei lavori del giorno 30/08/1988, le problematiche emerse e discusse anche con la competente Amministrazione, gli interventi che dovranno essere eseguiti per l'adeguamento di tali immobili, fatto salvo parere contrario delle competenti autorità, visto quanto già espresso al riguardo nei precedenti paragrafi, sentiti gli operatori di mercato di zona; si determinano i prezzi per superfici lorde degli immobili:

€. 400,00 per mq. superficie lorda

C) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROCCASTRADA DI PROPRIETA' XXXXXX XXXXXXXXXX

Villa unifamiliare sita in fraz. Roccatederighi, loc. San Martino

Visto lo stato di rilievo, le difformità riscontrate anche nella sagoma dell'edificio e la loro parziale sanabilità, **considerato che parte del soggiorno sarebbe stato costruito sulla p.lla 31 che non appartiene alla società esecutata e che per tale motivo necessitano verifiche approfondite**, oltre quanto già menzionato nei precedenti paragrafi, sentiti gli operatori di mercato di zona; si determinano i prezzi per superficie netta dell'immobile che tiene conto della quota parte degli accessori in generale, corti, porticato, forno, etc.:

€. 1.800,00 per mq. superficie

Appezamenti di terreno con sovrastanti fabbricati in fase iniziale di costruzione siti in fraz. Sassofortino, loc. Le Cetine

Per quanto già menzionato nei precedenti paragrafi, visto che gli immobili che insistevano sulle p.lle 123 e 127, ad oggi già demoliti, dovranno essere ricostruiti, in particolare come riportato del C.D.U., la ricostruzione del fabbricato sulla p.lla 127 dovrà essere fedele allo stato rilevato, sentiti gli operatori di mercato di zona; si determinano i prezzi dei terreni:

€. 100,00 per mq. superficie delle particelle

D) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SEMPRONIANO

Immobili siti in loc. Scovaventi

Trattasi di n. 3 appartamenti di civile abitazione, visto lo stato di rilievo, oltre quanto già menzionato nei precedenti paragrafi, sentiti gli operatori di mercato di zona con particolare riferimento alla scarsa richiesta di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe, siti in località isolate e con strade di accesso non facilmente percorribili; si determinano i prezzi per superficie dell'immobile che tiene conto della quota parte degli accessori:

€. 900,00 per mq. superficie

Immobili siti in loc. Roghicci

Da quanto già ampiamente menzionato nei precedenti paragrafi, con particolare riferimento allo stato accertato semipericolante del fabbricato, di cui alla p.lla 40 ed a quelli inaccessibili, di cui al sub. 4 (in corpo separato) e di cui alla p.lla 170 e per i quali non si escludono problemi di staticità, viste pertanto le condizioni con le quali sono stati effettuati i rilievi anche solo esterni, fatto salvo errori di misura, sentiti gli operatori di mercato di zona, con particolare riferimento alla scarsa richiesta di mercato per immobili, in stato fatiscente e siti in località isolate e con strade di accesso non facilmente percorribili; si determina il prezzo al metro quadro che tiene conto:

- della formazione di un unico lotto dei beni in oggetto,
- delle loro attuali destinazioni catastali,
- del loro stato,
- della determinazione delle superfici in 204 mq. per i fabbricati di cui alla p.lla 40 e di 90 mq. per il fabbricato di cui alla p.lla 170, derivate da misure effettuate, in certe condizioni e relative valutazioni in funzione delle varie destinazioni, della loro ubicazione e degli accessori,
- della eventuale possibilità, sentite la competente Amministrazione, della fattibilità di un intervento di ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso, fatto salvo diverso parere del Comune di Semproniano:

€. 200,00 per mq.

Immobili siti in loc. Casavecchia

Per la valutazione dei beni in oggetto:

- vista l'impossibilità ad accedere in sicurezza per gli opportuni rilievi per alcuni immobili,
- vista la presenza di una sola planimetria catastale,
- visto lo stato di gran parte dei beni, alcuni dei quali, hanno subito crolli quasi totali,
- visto che per i beni rimanenti non si escludono problemi strutturali che necessiterebbero di una indagine approfondita previa rimozione di tutto il materiale che ne ostruisce l'accesso,
- sentiti gli operatori di mercato di zona che ritengono sia abbastanza difficile riuscire a piazzare sul mercato immobili del genere e siti in località isolate e con strade di accesso non facilmente percorribili,
- tenuto conto che probabilmente con un intervento di ristrutturazione potrebbe essere possibile il cambio di destinazione d'uso di alcuni subalterni fatto salvo parere contrario della competente amministrazione,
- vista l'impossibilità di proporre una stima a misura,

si determina una stima a corpo che tenga conto di tutto quanto sopra menzionato oltre di quanto già descritto nei precedenti paragrafi per la complessiva cifra di €. **18.000,00**.

**E) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROCCASTRADA DI PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX**

Appezamenti di terreno siti in fraz. Sassofortino, loc. Le Cetine

Visto quanto indicato nel relativo C.D.U., sentiti gli operatori di mercato di zona; si quantifica il prezzo del terreno in €. **10.000,00** per ettaro.

12.3 Determinazione dei lotti.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 1

Immobile sito in Comune di Arcidosso, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

- 1) – Appezamento di terreno, non agricolo, sito in Comune di Arcidosso alla Via delle Orchidee, **con sovrastanti fabbricati** in fase avanzata di costruzione costituiti, come da progetto, da n. 12 appartamenti ad uso civile abitazione, n. 12 box oltre pertinenze dirette, locali accessori, locali comuni, parcheggi etc.

Detti immobili risultano attualmente censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Arcidosso;**

1.2 - nel foglio 43, P.lla 882, Classe 3, 15 are 44 c. are, reddito dominicale €. 1,59, reddito agrario €. 2,79;

1.2 - nel foglio 43, P.lla 889, Classe 3, 5 are 10 c. are, reddito dominicale €. 0,53, reddito agrario €. 0,52;

Confini:

Via delle Orchidee [REDACTED] o loro aventi causa su più lati, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadrato ad uso civile abitazione = € 650,00
(diconsi Euro Seicentocinquanta/00)

Metri quadri complessivi 534 * € 650,00 = € 347.100,00
(diconsi Euro Trecentoquarantasettemilacento/00)

Prezzo base per metro quadrato ad uso garage = € 300,00
(diconsi Euro Trecento/00)

Metri quadri complessivi 182,97 * € 300,00 = € 54.891,00
(diconsi Euro Cinquantaquattromilaottocentonovantuno/00)

VALORE DEL LOTTO 1 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€ 401.991,00
(diconsi Euro Quattocentounomilanovecentonovantuno/00)

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 2

Immobili aventi destinazione catastale ad uso magazzino fisicamente trasformati in civile abitazione, siti in Comune di Magliano in Toscana, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

2) – Porzioni di fabbricato posti in Comune di Magliano in Toscana, loc. Podere Scalabrelli, posti al piano terra con accesso dal piazzale esterno.

Detti immobile risultano attualmente censiti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana**;

2.1 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 50 mq., Superficie catastale mq. 59 e Rendita catastale €. 113,62;

2.2 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 8, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 55 mq., Superficie catastale mq. 64 e Rendita catastale €. 124,98;

2.3 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 9, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 51 mq., Superficie catastale mq. 60 e Rendita catastale €. 115,89;

2.4 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 10, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 33 mq., Superficie catastale mq. 39 e Rendita catastale €. 74,99;

Confini:

Piazzale esterno, [REDACTED] o loro aventi causa su più lati, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadrato lordo = €. 400,00
(diconsi Euro Quattrocento/00)

Metri quadri complessivi 220,25 * € 500,00 = € 88.100,00
(diconsi Euro Ottantottomilacento/00)

VALORE DEL LOTTO 2 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 88.100,00
(diconsi Euro Ottantottomilacento/00)

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 3

Immobile ad uso villa unifamiliare, sito in Comune di Roccastrada, fraz. Roccatederighi, loc. San Martino, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

- 3) – Villa unifamiliare sita in Comune di Roccastrada, fraz. Roccatederighi, loc. San Martino, con accesso dalla corte esclusiva circostante e le due porzioni di portico anch'esse esclusive di cui appresso, composta di cucina, ampio vano, due ripostigli, un magazzino, due bagni, altro vano ed altro ripostiglio al piano terra; disimpegno, due vani, bagno ed una terrazza al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala sia interna che esterna.
All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono:
due corti esclusive al piano terreno, due porzioni di portico esclusivo al piano terreno ed un forno.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

- nel foglio 73, P.lla 32, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 10 vani, Superficie catastale mq. 270 e Rendita catastale €. 1.523,55;

Confini:

Proprietà "[REDACTED]
[REDACTED], o loro aventi causa, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadrato = € 1.800,00
(diconsi Euro Milleottocento/00)

Metri quadri complessivi 229 * € 1.800,00 = € 412.200,00
(diconsi Euro Quattrocentododicimiladuecento/00)

VALORE DEL LOTTO 3 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€ 412.200,00
(diconsi Euro Quattrocentododicimiladuecento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€ 1.523,55 × Coeff.115,5) = **€ 175.970,03**

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€ 1.523,55 × Coeff.126) = **€ 191.967,30**

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 4

Immobile, sito in Comune di Roccastrada, fraz. Sassofortino, loc. Le Cetine, di proprietà
[REDACTED] e precisamente:

4) – Appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati in fase iniziale di costruzione:

Detti immobili risultano attualmente censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Roccastrada;**

4.1 - nel foglio 77, P.lla 123, Ente Urbano, 5 are, 7 c. are;

4.2 - nel foglio 77, P.lla 127, Ente Urbano, 3 are, 47 c. are;

Confini:

Strada delle Cetine, p.lle 153, 126, stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadrato = € 100,00
(diconsi Euro cento/00)

Metri quadri 507 (p.lla 123) * € 100,00 = € 50.700,00
(diconsi Euro Cinquantamilasettecento/00)

Metri quadri 347 (p.lla 127) * € 100,00 = € 34.700,00
(diconsi Euro Trentaquattromilasettecento/00)

VALORE DEL LOTTO 4 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€ 85.400,00
(diconsi Euro Ottantacinquemilaquattrocento/00)

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 5

Immobile, sito in Comune di Semproniano, loc. Scovaventi, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e precisamente:

- 5) Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, località Scovaventi con accesso al piano terra da piazzale composto da: ingresso, tinello e ripostiglio al piano terra; soggiorno – pranzo, due vani, due disimpegni e due ripostigli, w.c., al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 79, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 129 e Rendita catastale €. 201,68;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, salvo se altri.

Alle unità immobiliari di cui ai lotti 5), 6) e 7) sono annesse e pertengono:

- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 79, sub. 4, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.lla 79;
- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 189, sub. 2, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.lla 79;

Prezzo base per metro quadrato = € 900,00
(diconsi Euro novecento/00)

Metri quadri 85 * € 900,00 = € 76.500,00
(diconsi Euro Settantaseimilacinquecento/00)

VALORE DEL LOTTO 5 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€ 76.500,00
(diconsi Euro Settantaseimilacinquecento /00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 201,68 × Coeff.115,5) = **€ 23.294,04**

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 201,68 × Coeff.126) = **€ 25.411,68**

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 6

Immobile, sito in Comune di Semproniano, loc. Scovaventi, di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

- 6) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da piazzale composto da: ampio vano con ripostiglio comunicante con il soggiorno – sala da pranzo, disimpegno, w.c. ed un vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 79, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 83 e Rendita catastale € 146,67;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, altra proprietà, salvo se altri.

Alle unità immobiliari di cui ai lotti 5), 6) e 7) sono annesse e pertengono:

- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 79, sub. 4, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.lla 79;
- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 189, sub. 2, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.lla 79;

Prezzo base per metro quadrato = € 900,00
(diconsi Euro novecento/00)

Metri quadri 59 * € 900,00 = € 53.100,00
(diconsi Euro Cinquantatremilacento/00)

VALORE DEL LOTTO 6 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€ 53.100,00
(diconsi Euro Cinquantatremilacento /00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€ 146,67 × Coeff.115,5) = € 16.940,39

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€ 146,67 × Coeff.126) = € 18.480,42

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 7

Immobile, sito in Comune di Semproniano, loc. Scovaventi, di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

- 7) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da corte esclusiva composto da: corte esclusiva al piano terra; terrazza al piano primo; soggiorno sala da pranzo con terrazzo di accesso, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio al piano secondo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala esterna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.Illa 79, Sub. 7, P.Illa 189, Sub . 1, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 108 e Rendita catastale €. 165,01;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, salvo se altri.

Alle unità immobiliari di cui ai lotti 5), 6) e 7) sono annesse e pertengono:

- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.Illa 79, sub. 4, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.Illa 79;
- locale tecnico al piano terreno, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.Illa 189, sub. 2, BCNC comune ai sub.ni 5, 6, 7 della p.Illa 79;

Prezzo base per metro quadrato = € . 900,00
(diconsi Euro novecento/00)

Metri quadri 69 * € 900,00 = € 62.100,00
(diconsi Euro Sessantaduemilacento/00)

VALORE DEL LOTTO 7 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 62.100,00
(diconsi Euro Sessantaduemilacento/00)

Per acquisto prima casa:

Rendita catastale (€. 165,01 × Coeff.115,5) = € . 19.058,66

Per acquisto seconda casa:

Rendita catastale (€. 165,01 × Coeff.126) = € . 20.791,26

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 8

Immobili, siti in Comune di Semproniano, loc. Roghicci, di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

- 8.1) – Fabbricato in corpo separato sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci sito al piano terra;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**
- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 4, unità collabente;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, strada vicinale Roghicci, salvo se altri.

- 8.2) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani interrato e terra composto da: soggiorno – sala da pranzo e bagno al piano interrato; altro soggiorno – sala da pranzo al piano terra; un vano al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 1[^], Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 88 e Rendita catastale €. 110,26;

Confini:

Corte comune su tre lati, immobile di cui appresso, salvo se altri.

- 8.3) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani interrato e terra composto da: cantina al piano interrato; soggiorno – sala da pranzo al piano terra; due vani al piano primo; piani terreno e primo tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 1[^], Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 56 e Rendita catastale €. 126,02;

Confini:

Corte comune, immobile sopra descritto, immobile di cui appresso, salvo se altri.

- 8.4) – Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani terra e primo composto da: ingresso, due magazzini e ripostiglio al piano terra; altri due magazzini al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 60 mq., Superficie catastale mq. 94 e Rendita catastale €. 37,19;

Confini:

Corte comune su più lati, immobile sopra descritto, salvo se altri.

Alle unità immobiliari sopra descritte ai punti 8.1), 8.2), 8.3) e 8.4) sono annesse e pertengono:

- una corte comune al piano terra rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 40, sub. 1 BCNC comune a tutti i subalterni;
- forno al piano terra rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 40, sub. 2 BCNC comune a tutti i subalterni;
- terrazzo al piano terra rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 40, sub. 3 BCNC comune ai subalterni 5 e 6;

8.5) - Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 170, Sub. 2, Cat. C/2, Classe 3[^], Consistenza 61 mq., Superficie catastale mq. 72 e Rendita catastale €. 56,71;

8.6) - Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 170, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 4[^], Consistenza 31 mq., Superficie catastale mq. 37 e Rendita catastale €. 33,62.

8.7) - Appezamento di terreno agricolo sito in Comune di Semproniano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel Foglio 32, P.lla 46, 2 are, 60 c.are, reddito dominicale €. 0,87, reddito agrario €. 0,87.

Confini:

Strada vicinale, p.lle 40, 47, salvo se altri.

Alle unità immobiliari descritte ai punti 8.5) e 8.6) è annessa e pertiene una circostante corte esclusiva alle medesime comune rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano nel foglio 32, p.lla 170, sub. 1 posta al piano terreno;

la corte con sovrastanti magazzini nel suo assieme confina con strada vicinale di Roghicci, p.lla 176, 171, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadrato = €. 200,00
(diconsi Euro duecento/00)

Metri quadri 204 – Fabbricato p.lla 40 * € 200,00 = € 40.800,00
(diconsi Euro Quarantamilaottocento/00)

Metri quadri 90 – Fabbricato p.lla 170 * € 200,00 = € 18.000,00
(diconsi Euro Diciottomila/00)

VALORE DEL LOTTO 8 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 58.800,00
(diconsi Euro Cinquantottomilaottocento/00)

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 9

Immobili, siti in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia, di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

9.1) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 95, 13 c. are, fabbricato urbano da accertare;

Confini:

P.IIe 93, 97, 191, salvo se altri.

9.2) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 97, unità collabente sita al piano terra;

Confini:

P.IIe 91, 93, 95, salvo se altri.

9.3) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, località Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 85, unità collabente;

Confini:

Viabilità su due lati, p.IIe 84, 87, salvo se altri.

9.4) - Porzione di fabbricato ad uso magazzino sita in Comune di Semproniano, località Casavecchia, composto di un vano al piano terra e piccola cantina al piano interrato.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 87, sub. 5, cat. C/2, Classe 3. Consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita catastale €. 31,61.

Confini:

Immobile di cui appresso, p.IIe 84, 88, salvo se altri.

9.5) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, Località Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 87, sub. 6, unità collabenti al piano terra.

Confini:

Sub. 5, p.IIe 85, 87, 88, salvo se altri.

9.6) – Porzione semidiruta di fabbricato sito in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta rappresentato nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel Foglio 33, P.lla 88, Ente Urbano, 95 c. are.

Confini:

P.lle 86, 87, 89, 90, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 9 – A CORPO - PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 18.000,00

(diconsi Euro Diciottomila/00)

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 – LOTTO 10

Immobili, siti in Comune di Roccastrada, fraz. Sassofortino, loc. Le Cetine, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

10) - Appezamento di terreno della superficie catastale complessivo di ha 2, are 54, c. are 34, , censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccastrada e precisamente;

10.1) – nel foglio 77, p.lla 121, 1 ha, 17 are, 20 c. are, reddito dominicale €. 5,45, reddito agrario €. 2,42;

10.2) - nel foglio 77, p.lla 122, 65 are, 30 c. are, reddito dominicale €. 4,72, reddito agrario €. 6,07;

10.3) - nel foglio 77, p.lla 125, 20 are, 20 c. are, reddito dominicale €. 3,65, reddito agrario €. 3,65;

10.4) - nel foglio 77, p.lla 130, 24 c. are, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,04;

10.5) - nel foglio 77, p.lla 131, 51 are, 40 c. are, reddito dominicale €. 3,72, reddito agrario €. 3,72;

Confini:

Strada delle Cetine, strada del Puntone, p.lle 171, 120, 117, 123, 105, 153, 132, 134, 135, 152, 151, 126, 127.

Prezzo base per ettaro = € 10.000,00

(diconsi Euro diecimila/00)

Ettari 2,5434 * € 10.000,00 = € 25.434,00

(diconsi Euro Venticinquemilaquattrocentotrentaquattro/00)

VALORE DEL LOTTO 10 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€ 25.434,00

(diconsi Euro Venticinquemilaquattrocentotrentaquattro/00)

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

€ 1.281.625,00

(diconsi Euro Unmilione duecentottantunomilaseicentoventicinque/00)

Allegati:

- Planimetrie e visure catastali
- Copia titoli di provenienza atti Abbate e Lepri
- Copia titoli edilizi
- Certificati di Destinazione Urbanistica
- Rappresentazione fotografica

Grosseto 02/01/2020

Con Osservanza

Il C.T.U.

Ing. Massimo COSTAGLIOLA

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

Immobile sito in Comune di Arcidosso, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

- 1) – Appezamento di terreno, non agricolo, sito in Comune di Arcidosso alla Via delle Orchidee, **con sovrastanti fabbricati** in fase avanzata di costruzione costituiti, come da progetto, da n. 12 appartamenti ad uso civile abitazione, n. 12 box oltre pertinenze dirette, locali accessori, locali comuni, parcheggi etc.

Detti immobili risultano attualmente censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Arcidosso;**

1.1 - nel foglio 43, P.lla 882, Classe 3, 15 are 44 c. are, reddito dominicale €. 1,59, reddito agrario €. 2,79;

1.2 - nel foglio 43, P.lla 889, Classe 3, 5 are 10 c. are, reddito dominicale €. 0,53, reddito agrario €. 0,52;

Confini:

Via delle Orchidee, “[REDACTED]” o loro aventi causa su più lati, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 1 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 401.991,00

(diconsi Euro Quattocentounomilanovecentonovantuno/00)

LOTTO 2

Immobili aventi destinazione catastale ad uso magazzino fisicamente trasformati in civile abitazione, siti in Comune di Magliano in Toscana, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

2) – Porzioni di fabbricato posti in Comune di Magliano in Toscana, loc. Podere Scalabrelli, posti al piano terra con accesso dal piazzale esterno.

Detti immobile risultano attualmente censiti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana**;

2.1 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 50 mq., Superficie catastale mq. 59 e Rendita catastale €. 113,62;

2.2 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 8, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 55 mq., Superficie catastale mq. 64 e Rendita catastale €. 124,98;

2.3 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 9, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 51 mq., Superficie catastale mq. 60 e Rendita catastale €. 115,89;

2.4 - nel foglio 50, P.lla 196, Sub. 10, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 33 mq., Superficie catastale mq. 39 e Rendita catastale €. 74,99;

Confini:

Piazzale esterno, [REDACTED] o loro aventi causa su più lati, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 2 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 88.100,00

(diconsi Euro Ottantottomilacento/00)

LOTTO 3

Immobile ad uso villa unifamiliare, sito in Comune di Roccastrada, fraz. Roccatederighi, loc. San Martino, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

- 3) – Villa unifamiliare sita in Comune di Roccastrada, fraz. Roccatederighi, loc. San Martino, con accesso dalla corte esclusiva circostante e le due porzioni di portico anch'esse esclusive di cui appresso, composta di cucina, ampio vano, due ripostigli, un magazzino, due bagni, altro vano ed altro ripostiglio al piano terra; disimpegno, due vani, bagno ed una terrazza al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala sia interna che esterna.
All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono:
due corti esclusive al piano terreno, due porzioni di portico esclusivo al piano terreno ed un forno.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada;**

- nel foglio 73, P.lla 32, Cat. A/7, Classe U, Consistenza 10 vani, Superficie catastale mq. 270 e Rendita catastale €. 1.523,55;

Confini:

Proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o loro aventi causa, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 3 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 412.200,00

(diconsi Euro Quattrocentododicimiladuecento/00)

LOTTO 4

Immobile, sito in Comune di Roccastrada, fraz. Sassofortino, loc. Le Cetine, di proprietà XXXXXXXXXX e precisamente:

4) – Appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati in fase iniziale di costruzione:

Detti immobili risultano attualmente censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Roccastrada;**

4.1 - nel foglio 77, P.lla 123, Ente Urbano, 5 are, 7 c. are;

4.2 - nel foglio 77, P.lla 127, Ente Urbano, 3 are, 47 c. are;

Confini:

Strada delle Cetine, p.lle 153, 126, stessa proprietà su più lati, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 4 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 85.400,00

(diconsi Euro Ottantacinquemilaquattrocento/00)

LOTTO 5

Immobile, sito in Comune di Semproniano, loc. Scovaventi, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] **e precisamente:**

- 5) Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, località Scovaventi con accesso al piano terra da piazzale composto da: ingresso, tinello e ripostiglio al piano terra; soggiorno – pranzo, due vani, due disimpegni e due ripostigli, w.c., al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 79, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 129 e Rendita catastale €. 201,68;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 5 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 76.500,00

(diconsi Euro Settantaseimilacinquecento /00)

LOTTO 6

Immobile, sito in Comune di Semproniano, loc. Scovaventi, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e precisamente:

- 6) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da piazzale composto da: ampio vano con ripostiglio comunicante con il soggiorno – sala da pranzo, disimpegno, w.c. ed un vano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 79, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 83 e Rendita catastale €. 146,67;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, altra proprietà, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 6 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 53.100,00

(diconsi Euro Cinquantatremilacento /00)

LOTTO 7

Immobile, sito in Comune di Semproniano, loc. Scovaventi, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] **e precisamente:**

- 7) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Scovaventi con accesso al piano terra da corte esclusiva composto da: corte esclusiva al piano terra; terrazza al piano primo; soggiorno sala da pranzo con terrazzo di accesso, disimpegno, due vani, w.c. e ripostiglio al piano secondo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala esterna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.Illa 79, Sub. 7, P.Illa 189, Sub . 1, Cat. A/4, Classe 2[^], Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 108 e Rendita catastale €. 165,01;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, piazzale, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 7 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 62.100,00

(dicorsi Euro Sessantaduemilacento/00)

LOTTO 8

Immobili, siti in Comune di Semproniano, loc. Roghicci, di proprietà [REDACTED] e precisamente:

- 8.1) – Fabbricato in corpo separato sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci sito al piano terra;

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**
- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 4, unità collabente;

Confini:

Stessa proprietà su più lati, strada vicinale Roghicci, salvo se altri.

- 8.2) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani interrato e terra composto da: soggiorno – sala da pranzo e bagno al piano interrato; altro soggiorno – sala da pranzo al piano terra; un vano al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 5, Cat. A/4, Classe 1[^], Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 88 e Rendita catastale €. 110,26;

Confini:

Corte comune su tre lati, immobile di cui appresso, salvo se altri.

- 8.3) - Appartamento di abitazione sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani interrato e terra composto da: cantina al piano interrato; soggiorno – sala da pranzo al piano terra; due vani al piano primo; piani terreno e primo tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 1[^], Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 56 e Rendita catastale €. 126,02;

Confini:

Corte comune, immobile sopra descritto, immobile di cui appresso, salvo se altri.

- 8.4) – Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci, con accesso dai piani terra e primo composto da: ingresso, due magazzini e ripostiglio al piano terra; altri due magazzini al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.IIa 40, Sub. 7, Cat. C/2, Classe 1[^], Consistenza 60 mq., Superficie catastale mq. 94 e Rendita catastale €. 37,19;

Confini:

Corte comune su più lati, immobile sopra descritto, salvo se altri.

8.5) - Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 170, Sub. 2, Cat. C/2, Classe 3[^], Consistenza 61 mq., Superficie catastale mq. 72 e Rendita catastale €. 56,71;

8.6) - Porzione di fabbricato ad uso magazzino sito in Comune di Semproniano, Località Roghicci.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 32, P.lla 170, Sub. 3, Cat. C/2, Classe 4[^], Consistenza 31 mq., Superficie catastale mq. 37 e Rendita catastale €. 33,62.

8.7) - Appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Semproniano.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel Foglio 32, P.lla 46, 2 are, 60 c.are, reddito dominicale €. 0,87, reddito agrario €. 0,87.

Confini:

Strada vicinale, p.lle 40, 47, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 8 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 58.800,00

(diconsi Euro Cinquantottomilaottocento/00)

LOTTO 9

Immobili, siti in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia, di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e precisamente:

9.1) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 95, 13 c. are, fabbricato urbano da accertare;

Confini:

P.IIe 93, 97, 191, salvo se altri.

9.2) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 97, unità collabente sita al piano terra;

Confini:

P.IIe 91, 93, 95, salvo se altri.

9.3) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, località Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 85, unità collabente;

Confini:

Viabilità su due lati, p.IIe 84, 87, salvo se altri.

9.4) - Porzione di fabbricato ad uso magazzino sita in Comune di Semproniano, località Casavecchia, composto di un vano al piano terra e piccola cantina al piano interrato.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 87, sub. 5, cat. C/2, Classe 3. Consistenza 34 mq., superficie catastale 39 mq., rendita catastale €. 31,61.

Confini:

Immobile di cui appresso, p.IIe 84, 88, salvo se altri.

9.5) - Porzione di fabbricato sita in Comune di Semproniano, Località Casavecchia.

Detto immobile risulta attualmente censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Semproniano;**

- nel foglio 33, P.IIa 87, sub. 6, unità collabenti al piano terra.

Confini:

Sub. 5, p.IIe 85, 87, 88, salvo se altri.

9.6) – Porzione semidiruta di fabbricato sito in Comune di Semproniano, loc. Casavecchia.

Detto immobile risulta rappresentato nel **Catasto Terreni del Comune di Semproniano;**

- nel Foglio 33, P.lla 88, Ente Urbano, 95 c. are.

Confini:

P.lle 86, 87, 89, 90, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO 9 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 18.000,00

(diconsi Euro Diciottomila/00)

LOTTO 10

Immobili, siti in Comune di Roccastrada, fraz. Sassofortino, loc. Le Cetine, di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

10) - Appezamento di terreno della superficie catastale complessivo di ha 2, are 54, c. are 34, , censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccastrada e precisamente;

10.1) - nel foglio 77, p.la 121, 1 ha, 17 are, 20 c. are, reddito dominicale €. 5,45, reddito agrario €. 2,42;

10.2) - nel foglio 77, p.la 122, 65 are, 30 c. are, reddito dominicale €. 4,72, reddito agrario €. 6,07;

10.3) - nel foglio 77, p.la 125, 20 are, 20 c. are, reddito dominicale €. 3,65, reddito agrario €. 3,65;

10.4) - nel foglio 77, p.la 130, 24 c. are, reddito dominicale €. 0,04, reddito agrario €. 0,04;

10.5) - nel foglio 77, p.la 131, 51 are, 40 c. are, reddito dominicale €. 3,72, reddito agrario €. 3,72;

Confini:

Strada delle Cetine, strada del Puntone, p.lle 171, 120, 117, 123, 105, 153, 132, 134, 135, 152, 151, 126, 127.

VALORE DEL LOTTO 10 PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1

€. 25.434,00

(diconsi Euro Venticinquemilaquattrocentotrentaquattro/00)

Grosseto 02/01/2020

Con Osservanza

Il C.T.U.

Ing. Massimo COSTAGLIOLA